

**Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Национальный исследовательский университет «МЭИ»**

Направление подготовки/специальность: 38.03.01 Экономика

Наименование образовательной программы: Экономика и экономическая безопасность предприятия (организации)

Уровень образования: высшее образование - бакалавриат

Форма обучения: Очная

**Оценочные материалы
по дисциплине
Экономика недвижимости**

**Москва
2021**

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ РАЗРАБОТАЛ:

Преподаватель

(должность)

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Никифорова Д.В.
	Идентификатор	Redb9b109-KhitrovaDV-bd905102

(подпись)

Д.В.

Никифорова

(расшифровка
подписи)

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель
образовательной
программы

(должность, ученая степень, ученое
звание)

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Баронов О.Р.
	Идентификатор	R90d76356-BaronovOR-7bf8fd7e

(подпись)

О.Р. Баронов

(расшифровка
подписи)

Заведующий
выпускающей кафедры

(должность, ученая степень, ученое
звание)

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Невский А.Ю.
	Идентификатор	R4bc65573-NevskyAY-0b6e493d

(подпись)

А.Ю.

Невский

(расшифровка
подписи)

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Оценочные материалы по дисциплине предназначены для оценки: достижения обучающимися запланированных результатов обучения по дисциплине, этапа формирования запланированных компетенций и уровня освоения дисциплины.

Оценочные материалы по дисциплине включают оценочные средства для проведения мероприятий текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации.

Формируемые у обучающегося компетенции:

1. ПК-3 способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами

2. ОК-6 способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности

и включает:

для текущего контроля успеваемости:

Форма реализации: Письменная работа

1. Виды сделок с недвижимостью (Мозговой штурм)
2. Расчет налога на недвижимое имущество (Контрольная работа)
3. Рынок недвижимости (Кроссворд)
4. Управление недвижимостью (Тестирование)

БРС дисциплины

6 семестр

Раздел дисциплины	Веса контрольных мероприятий, %				
	Индекс КМ:	КМ-1	КМ-2	КМ-3	КМ-4
	Срок КМ:	4	8	12	14
Рынок недвижимости					
Рынок недвижимости: основные понятия и определения.		+	+		
Правовые основы операций с объектами недвижимости.		+	+		
Рынок земли и его правовое регулирование.		+	+		
Операции на рынке недвижимости					
Виды сделок на рынке недвижимости.				+	+
Управление недвижимостью					
Управление недвижимостью.				+	+

Государственная регистрация и сделки				
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.				+
Вес КМ:	15	35	15	35

\$Общая часть/Для промежуточной аттестации\$

СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

I. Оценочные средства для оценки запланированных результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Индекс компетенции	Индикатор	Запланированные результаты обучения по дисциплине	Контрольная точка
ПК-3	ПК-3(Компетенция)	Знать: методы оценки недвижимости Уметь: систематизировать источники экономической, социальной, управленческой информации в зависимости от вида и цели сделки, выбирать условия финансирования и обосновывать экономическую эффективность принятых решений;	Управление недвижимостью (Тестирование) Расчет налога на недвижимое имущество (Контрольная работа)
ОК-6	ОК-6(Компетенция)	Знать: основные понятия и категории управления недвижимостью, особенности российского рынка недвижимости, его институциональную структуру Уметь:	Рынок недвижимости (Кроссворд) Виды сделок с недвижимостью (Мозговой штурм)

		работать с законодательными и нормативно-правовыми актами в области экономики недвижимости	
--	--	---	--

II. Содержание оценочных средств. Шкала и критерии оценивания

КМ-1. Рынок недвижимости

Формы реализации: Письменная работа

Тип контрольного мероприятия: Кроссворд

Вес контрольного мероприятия в БРС: 15

Процедура проведения контрольного мероприятия: Проводится в период аудиторных занятий. Продолжительность контроля составляет 45 минут. Работы выполняются индивидуально по вариантам

Краткое содержание задания:

Ответить на вопросы в форме кроссворда

Контрольные вопросы/задания:

Знать: основные понятия и категории управления недвижимостью, особенности российского рынка недвижимости, его институциональную структуру	1.Какой кодекс регулирует жилищно-правовые нормы 2.Предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта 3.Тип недвижимости, объекты которой являются основным активом для бизнеса, базирующегося на их использовании 4.Процесс передачи своего недвижимого имущества и получение вместо него другого, обычно равноценного, со всеми соответствующими правами и обязанностями 5.Человек, который занимается оценкой недвижимости
---	--

Описание шкалы оценивания:

Оценка: 5

Нижний порог выполнения задания в процентах: 85

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "отлично" выставляется если задание выполнено в полном объеме и выполнено преимущественно верно

Оценка: 4

Нижний порог выполнения задания в процентах: 70

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "хорошо" выставляется если на большинство вопросов представлен правильный ответ

Оценка: 3

Нижний порог выполнения задания в процентах: 50

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "удовлетворительно" выставляется если задание преимущественно выполнено

КМ-2. Виды сделок с недвижимостью

Формы реализации: Письменная работа

Тип контрольного мероприятия: Мозговой штурм

Вес контрольного мероприятия в БРС: 35

Процедура проведения контрольного мероприятия: Студенты малыми группами, до трех человек, составляют типовые договора. Затем группы обмениваются договорами и фиксируются ошибки. На работу отводится 45 минут.

Краткое содержание задания:

Составьте типовой договор купли-продажи (мены, дарения, ренты, лизинга, приватизации и аренды)

Контрольные вопросы/задания:

Уметь: работать с законодательными и нормативно-правовыми актами в области экономики недвижимости	1. Систематизируйте информацию об объекте недвижимости 2. Выберите вид сделки в зависимости от целей 3. Перечислите основные пункты и содержание договора лизинга 4. Перечислите основные пункты и содержание договора приватизации 5. Перечислите основные пункты и содержание договора мены (купли-продажи, ренты, дарения) 6. Рассчитайте величину неустойки при несоблюдении условий договора купли-продажи (мены, дарения, ренты, лизинга, приватизации и аренды) 7. Предложите и выберите наиболее целесообразную форму договора, аргументируйте решение 8. Оцените величину налоговых отчислений компании для различных вариантов форм собственности
---	--

Описание шкалы оценивания:

Оценка: 5

Нижний порог выполнения задания в процентах: 85

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "отлично" выставляется если задание выполнено в полном объеме и выполнено преимущественно верно

Оценка: 4

Нижний порог выполнения задания в процентах: 70

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "хорошо" выставляется если большинство вопросов раскрыто.

Оценка: 3

Нижний порог выполнения задания в процентах: 50

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "удовлетворительно" выставляется если задание преимущественно выполнено

КМ-3. Управление недвижимостью

Формы реализации: Письменная работа

Тип контрольного мероприятия: Тестирование

Вес контрольного мероприятия в БРС: 15

Процедура проведения контрольного мероприятия: Индивидуальное задание по вариантам, время проведения 20 минут

Краткое содержание задания:

Вписать ответы к предложенным определениям

Контрольные вопросы/задания:

Знать: методы оценки недвижимости	1.Что такое наличие установленных законом или уполномоченным органом условий и запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении своих прав на объект недвижимости (сервитута, доверительного управления, аренды, ареста и др.) 2.Что такое обязательный безвозмездный платеж в бюджет денежных средств (части стоимости недвижимого имущества), принадлежащих юридическим и физическим лицам на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления 3.Что такое передача заемщиком кредитору права на недвижимость в качестве обеспечения ссуды 4.Что такое соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей 5.Лицо, которое занимается предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя различные сделки с недвижимым имуществом и правами на него
-----------------------------------	---

Описание шкалы оценивания:*Оценка: 5**Нижний порог выполнения задания в процентах: 85**Описание характеристики выполнения знания: Оценка "отлично" выставляется если задание выполнено в полном объеме или выполнено преимущественно верно**Оценка: 4**Нижний порог выполнения задания в процентах: 70**Описание характеристики выполнения знания: Оценка "хорошо" выставляется если большинство вопросов раскрыто.**Оценка: 3**Нижний порог выполнения задания в процентах: 50**Описание характеристики выполнения знания: Оценка "удовлетворительно" выставляется если задание преимущественно выполнено***КМ-4. Расчет налога на недвижимое имущество****Формы реализации:** Письменная работа**Тип контрольного мероприятия:** Контрольная работа**Вес контрольного мероприятия в БРС:** 35**Процедура проведения контрольного мероприятия:** Самостоятельное решение индивидуального задания по вариантам на 40 минут**Краткое содержание задания:**

Рассчитайте величину налога на недвижимость в соответствии с индивидуальным заданием.

Контрольные вопросы/задания:

Уметь: систематизировать источники экономической,	1.Рассчитайте величину транспортного налога. У организации есть два транспортного средства
---	---

социальной, управленческой информации в зависимости от вида и цели сделки, выбирать условия финансирования и обосновывать экономическую эффективность принятых решений;	Легковое 1 шт., 130 л.с., период владения - 11 месяцев Грузовое 1 шт., 180 л.с., период владения - 12 месяцев Объект - транспортное средство Налоговая база - мощность двигателя в лошадиных силах. 2. Физическое лицо владеет объектом коммерческой недвижимости площадью 500 кв. метров инвентаризационной стоимостью 250 000 рублей. Из них 300 кв. метров сдает аренду, а остальные использует для своей предпринимательской деятельности, по которой платит единый налог на вмененный доход. Определить сумму налога на имущество. 3. У предприятия в собственности есть объект коммерческой недвижимости, включенный в перечень объектов, налог с которых считают по кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объекта на 01.01.2021 – 980 млн руб. Налоговая ставка, применяемая в отношении объекта – 1,75%. Рассчитайте величину налога на недвижимость за квартал, полгода и год. 4. Юридическое лицо владеет объектом коммерческой недвижимости площадью 1500 кв. метров инвентаризационной стоимостью 250 млн рублей. Из них 1300 кв. метров сдает аренду, а остальные использует для своей предпринимательской деятельности. Определить сумму налога на имущество. 5. Рассчитайте величину транспортного налога. У организации есть два транспортных средства Легковое 1 шт., 130 л.с., период владения - 18 месяцев Грузовое 1 шт., 180 л.с., период владения - 26 месяцев Объект - транспортное средство Налоговая база - мощность двигателя в лошадиных силах.
--	--

Описание шкалы оценивания:

Оценка: 5

Нижний порог выполнения задания в процентах: 85

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "отлично" выставляется если задание выполнено в полном объеме или выполнено преимущественно верно

Оценка: 4

Нижний порог выполнения задания в процентах: 70

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "хорошо" выставляется если большинство вопросов раскрыто, выбрано верное направление для решения задач

Оценка: 3

Нижний порог выполнения задания в процентах: 50

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "хорошо" выставляется если большинство вопросов раскрыто, выбрано верное направление для решения задач

СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

6 семестр

Форма промежуточной аттестации: Зачет с оценкой

Пример билета

1. Приватизация и деприватизация жилых помещений
2. Физическое лицо владеет объектом коммерческой недвижимости площадью 500 кв. метров инвентаризационной стоимостью 250 000 рублей. Из них 300 кв. метров сдает аренду, а остальные использует для своей предпринимательской деятельности, по которой платит единый налог на вмененный доход. Определить сумму налога на имущество.

Процедура проведения

Оценка определяется по совокупности результатов текущего контроля успеваемости в соответствии с Положением о балльно-рейтинговой системе для студентов НИУ «МЭИ».

1. Перечень компетенций/индикаторов и контрольных вопросов проверки результатов освоения дисциплины

1. Компетенция/Индикатор: ПК-3(Компетенция)

Вопросы, задания

1. Основные виды сделок на рынке недвижимости
2. Приватизация и деприватизация жилых помещений
3. Арендная плата офисных помещений
4. Финансовая аренда (лизинг)
5. Покупка-продажа земель различных категорий

Материалы для проверки остаточных знаний

1. Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые 3 года составляет 300 тыс. рублей, затем он уменьшится на 100 тыс. рублей и сохранится в течение 5 лет, после чего возрастет на 250 тыс. рублей и будет поступать еще 3 года. Ставка дисконта 12%.

Ответы:

Расчет текущей стоимости потока дохода с разными суммами доходов по годам осуществляется по формуле:

$$P = C1 / (1 + i)^1 + C2 / (1 + i)^2 + \dots + Cn / (1 + i)^n$$

2. Определить стоимость объекта оценки в конце планируемого периода, если рыночная стоимость объекта оценки в настоящее время равна 2 млн. руб. В течении 7 лет ежегодный рост стоимости составит 10 %.

Ответы:

$$FV = PV * (1 + i)^n$$

3. В декабре прошлого года организация приобрела основное средство по цене 800 тыс. рублей (в т.ч. НДС) и ввела его в эксплуатацию. Рассчитайте налог на имущество организаций за текущий год, если срок полезного использования 30 месяцев.

Ответы:

Необходимо рассчитать стоимость имущества без НДС, амортизационные отчисления, остаточную стоимость, среднюю стоимость и налог на имущество.

4.Определить среднюю стоимость имущества за 3 квартал, если организация создана 5 августа и остаточная стоимость основных средств равна:

- на 5 августа 15 000 руб.
- на 10 сентября 315 000 руб.
- на 10 октября 450 000 руб.

Определите сумму налоговых обязательств по налогу на имущество организаций.

Ответы:

Необходимо рассчитать стоимость имущества без НДС, амортизационные отчисления, остаточную стоимость, среднюю стоимость и налог на имущество.

2. Компетенция/Индикатор: ОК-6(Компетенция)

Вопросы, задания

- 1.Характеристика недвижимости как объекта
- 2.Правовая основа недвижимости
- 3.Система рынка недвижимости как сферы инвестиций
- 4.Функции рынка недвижимости
- 5.Защита прав собственника земли

Материалы для проверки остаточных знаний

1.Рынок недвижимости – это:

Ответы:

- а) система отношений (юридических, правовых, информационных, интеллектуальных, финансовых);
- б) система отношений, возникающих в процессе обмена прав собственности объектов недвижимости на капиталы в условиях конкуренции и контроля;
- в) система отношений (юридических, правовых, информационных, интеллектуальных, финансовых), возникающих в процессе обмена прав собственности объектов недвижимости на капиталы в условиях конкуренции и контроля.

Верный ответ: в

2.Договор включает:

Ответы:

- а) реквизиты, преамбула, цена;
- б) реквизиты, преамбула, цена, предмет договора, цена и порядок расчета, срок и условия передачи, права, обязанности и ответственность сторон, форс-мажорные обстоятельства, заключительное положение, дополнительные условия.
- в) обязанности и ответственность сторон, форс-мажорные обстоятельства, заключительное положение, дополнительные условия.

Верный ответ: б

3.Виды аренды – это:

Ответы:

- а) финансовая аренда или лизинг;
- б) прокат имущества;
- в) аренда транспортных средств;
- г) аренда зданий и сооружений;
- д) аренда предприятий;
- е) все вышеперечисленное.

Верный ответ: е

4.Назовите функции государственного регулирования земельных отношений:

Ответы:

- а) планирование и прогнозирование использования земель;
- б) зонирование земель;
- в) распределение и перераспределение земель;

- г) ведение государственного земельного кадастра;
- д) землеустройство и внутрихозяйственная организация землепользования;
- е) мониторинг земель и контроль за правильным их использованием;
- ж) разрешение земельных споров.
- з) все нижеперечисленное.

Верный ответ: з

5. Объекты государственной регистрации – это:

Ответы:

- а) все формы собственности;
- б) вещные права;
- в) ограничения прав на недвижимость;
- г) сделки;
- д) физические объекты собственности
- е) все вышеперечисленное.

Верный ответ: е

6. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как физический объект?

Ответы:

- а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда
- б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права
- в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение.
- г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невозполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества

Верный ответ: а

II. Описание шкалы оценивания

Оценка: 5

Нижний порог выполнения задания в процентах: 70

Описание характеристики выполнения знания: Работа выполнена в рамках "продвинутого" уровня. Ответы даны верно, четко сформулированные особенности практических решений

Оценка: 4

Нижний порог выполнения задания в процентах: 60

Описание характеристики выполнения знания: Работа выполнена в рамках "базового" уровня. Большинство ответов даны верно. В части материала есть незначительные недостатки

Оценка: 3

Нижний порог выполнения задания в процентах: 50

Описание характеристики выполнения знания: Работа выполнена в рамках "порогового" уровня. Основная часть задания выполнена верно.

III. Правила выставления итоговой оценки по курсу

Оценка определяется по совокупности результатов текущего контроля успеваемости в соответствии с Положением о балльно-рейтинговой системе для студентов НИУ «МЭИ»