

Негосударственное частное образовательное учреждение
высшего образования
"Алтайский экономико-юридический институт"
Кафедра экономических дисциплин



ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине

Экономика недвижимости

для направления 38.03.01 Экономика
квалификация (степень) "бакалавр"
Профиль подготовки
"Финансы и кредит"

Барнаул 2016

1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

1.1. Область применения

Фонд оценочных средств – является неотъемлемой частью учебно-методического комплекса учебной дисциплины «Экономика недвижимости» и предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу данной дисциплины.

1.2. Контролируемые компетенции

Код контролируемой компетенции	Этап формирования компетенции	Способ оценивания	Оценочное средство
ПК-2: способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	базовый	Зачет	Комплект контролирующих материалов для зачета

Показатели оценивания компетенций представлены в разделе «Требования к результатам освоения дисциплины» рабочей программы дисциплины «Экономика недвижимости» с декомпозицией: знать, уметь, владеть.

При оценивании сформированности компетенций по дисциплине «Экономика недвижимости» используется 100-балльная шкала.

Профессиональный уровень “5” (отлично)	85-100	Ответ хорошо структурирован; полное понимание исследуемого вопроса; полный и глубокий анализ вопроса; критическое использование теории и рекомендуемого материала для чтения; расширение и углубление лекционного материала; аргументированная логика; продуманность, творческий и оригинальный подход к освещению вопроса; иллюстративность массой примеров и данных
--	--------	---

Продвинутый уровень “4” (хорошо)	70-84	Хорошая организация, но ряд несущественных упущений в плане содержания; умение аргументировать и использовать примеры; некоторое расширение и углубление лекционного материала; использование соответствующих концептуальных моделей
Базовый уровень “3” (удовлетворительно)	60-69	Удовлетворительный уровень, есть ряд существенных упущений; слабые места в стилевом оформлении, структуре и анализе; в основном базируется на лекционном материале; информация представлена четко, но отсутствует оригинальность в ее изложении
Минимальный уровень “2” (неудовлетворительно)	35-59	Неудовлетворительное выполнение; частичное понимание проблемы; несмотря на наличие ряда весьма удачных мест, работа характеризуется отсутствием тщательного анализа; неадекватность примеров
Минимальный уровень “1” (неудовлетворительно)	0-34	Отсутствие понимания вопроса, работа не структурирована и не соответствует требованиям; наличие серьезных ошибок и несоответствий

Рейтинговая система для оценки успеваемости студентов

Разбивка баллов.

Промежуточный рейтинг – 70 баллов:

1) Рейтинг работы студента на практических занятиях – 22 балла.

Максимальный рейтинг, который студент может заработать на одном семинарском занятии – 2 балла:

- за отличный ответ (полный, безошибочный) – 2 балла;
- за активную работу на семинаре (от 2 до 4 выступлений) – 1-2 балла;
- за неточное выступление, за неточное дополнение — 1 балл;
- за отказ от ответа, за неправильный ответ – 0 баллов.

2) Рейтинг контрольных точек – 25 баллов.

3) Рейтинг посещения лекционных занятий – 6 баллов.

4) Рейтинг посещения семинарских занятий – 7 баллов.

5) Рейтинг поощрительный – 10 баллов:

- разработка сценария деловой игры – 10 баллов;
- составление кроссвордов – 5 баллов;
- решение задач повышенной сложности – 5-10 баллов;

- Написание и защита реферата – 3-7 баллов.
- Сдача зачета – 30 баллов.

Пересчет суммы баллов в традиционную и международную оценку

Оценка (ФГОС)	Итоговая сумма баллов, учитывает успешно сданный экзамен	Оценка (ECTS)
5 (отлично) зачтено	90 - 100	A (отлично)
4 (хорошо) зачтено	85 – 89	B (очень хорошо)
	75 – 84	C (хорошо)
	70 - 74	D (удовлетворительно)
3 (удовлетворительно) зачтено	65 – 69	
2 (неудовлетворительно) не зачтено	60 - 64	E (посредственно)
	Ниже 60 баллов	F (неудовлетворительно)

2. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ

2.1. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости

Примерная тематика докладов и эссе для учебного процесса:

- 1 . Оценка недвижимости и ее роль в экономике РФ.
Мировой опыт развития рынка недвижимости.
3. Объект недвижимости как потенциальный источник поступления денежных средств в казну государства и его владельцев.
4. Методы определения стоимости недвижимости. Общие понятия, требования и принципы.
5. Признаки классификации объектов недвижимости: природа происхождения, назначения, масштаб, готовность к использованию.
6. Принципы оценки объектов недвижимости (пользователя, объекта недвижимости, остаточной продуктивности, предельной продуктивности).
7. Законодательная разрешенность объекта недвижимости.
8. Финансовая целесообразность объекта недвижимости.
9. Методы определения рыночной стоимости объекта недвижимости.
10. Понятия индексов цен в строительстве.
11. Права собственности на недвижимость.
12. Порядок определения состояния рынка недвижимости.
13. Стадии и этапы оценки недвижимости.

14. Оценка текущей стоимости объекта недвижимости.
15. Процедура оценки результатов оцениваемых вариантов.
16. Оформление результатов переоценки.
17. Определение восстановительной стоимости многолетних насаждений.
18. Мониторинг земли, государственный земельный кадастр.
19. Рынок земли, законодательство РФ о земле.
20. Опыт оценки земли за границей.
21. Формы продаж на рынке жилой недвижимости.
22. Управление рынком недвижимости.
23. Выкуп земельных участков по конкурсу.
24. Ипотечное кредитование.
25. Виды кредитования жилой недвижимости.
26. Объекты государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Примеры тестовых заданий:

1. Понятие «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяет:
 - а) правовые отношения;
 - б) физический объект;
 - в) все перечисленное.

2. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:
 - а) неподвижность, материальность, долговечность;
 - б) неподвижность, высокая стоимость, долговечность;
 - в) уникальность, высокая стоимость, долговечность.

3. расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:
 - а) строительства;
 - б) предпроектная;
 - в) закрытия;
 - г) эксплуатации;
 - д) проектирования.

4. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:
 - а) первичное, вторичное, третичное;
 - б) первое, второе, третье;
 - в) часто, умеренно, редкоиспользуемое.

5. Коммерческие объекты недвижимости – это:
 - а) объекты, приносящие доход;
 - б) объекты, создающие условия для извлечения дохода;

в) все перечисленное.

6. Совместные инвестиции – это:

а) вложения субъектов данной страны и иностранных государств; инвестиции предприятий и организаций негосударственной формы собственности;

в) любые вкладываемые средства.

7. Принципами залога являются:

а) правило трех «К»: конфиденциальность, конкретность, конверсия;

б) правило трех «Д»: доступность, доходность, доверие;

в) обязательность, гласность, достоверность.

8. Ипотека – это:

а) вид залога недвижимости;

б) вид кредита;

в) все перечисленное.

9. К классическим схемам жилищного инвестирования относятся:

а) одноуровневая, двухуровневая, схема строительного кредита;

б) немецкая, американская;

в) схемы строительного кредита, немецкая, долевого участия.

10. Ипотечный рынок включает в себя:

а) рынок ипотечных кредитов;

б) рынок ипотечных ценных бумаг;

в) все перечисленное.

11. Субъект управления системой регионального развития жилищного строительства – это:

а) банк;

б) инвестиционная компания;

в) фонд.

12. Что понимается под ценой объекта недвижимости:

а) Сметная стоимость объекта недвижимости;

б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости;

в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости.

13. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

а) сметная стоимость объекта недвижимости;

б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;

в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

14. На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?

- а) потребительской;
- б) восстановительной;
- в) ликвидационной.

15. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?

- а) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
- б) свод методических прав, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
- в) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости.

16. Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости:

- а) согласование результатов, полученных с помощью различных подходов;
- б) выбор подхода к оценке объектов недвижимости;
- в) отчет о результате оценки объекта недвижимости;
- г) план оценки;
- д) определение задачи и заключение договора;
- е) сбор и подтверждение информации.

17. Доходный подход заключается в перерасчете потоков.....доходов в их.....стоимость.

18. Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода:

- а) оценка и мультипликатор гудвилл;
- б) определение окончательной стоимости объекта недвижимости;
- в) вычитание операционных издержек;
- г) определение корректировок чистого дохода;
- д) определение будущего валового дохода.

19. Что включает структура рынка недвижимости?

- а) субъекты недвижимости;
- б) объекты недвижимости;
- в) все перечисленное.

20. Применение какого из подходов к формированию инфраструктуры рынка недвижимости ведет к синхронизации процессов реформирования рынка и обеспечению их наивысшей эффективности:

- а) комплексного;
- б) социального;
- в) транзакционного.

21. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:

- а) профессиональные участники рынка недвижимости;
- б) продавцы (арендодатели);
- в) все перечисленное.

22. По каким аналитическим характеристикам определяется положение рынка недвижимости:

- а) по данным о состоянии этого рынка на определенную дату;
- б) по тенденции развития отдельных секторов рынка недвижимости;
- в) все перечисленное.

23. К основным целям государственной жилищной политики можно отнести:

- а) создание условий для реализации гражданами их конституционных прав на жилище;
- б) гарантию полных прав собственности в жилищной сфере;
- в) все перечисленное.

24. Совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения, это:

- а) жилищное законодательство;
- б) жилищное право;
- в) жилищные отношения.

25. Минимальная цена возможного отчуждения государственного или муниципального имущества - это:

- а) расчетная цена;
- б) плановая цена;
- в) нормативная цена.

26. Какие существуют права собственности на недвижимость:

- а) государственные;
- б) частные;
- в) все перечисленные.

27. Сделки бывают:

- а) юридические и неюридические;

- б) действительные и недействительные;
- в) простые и сложные.

28. Регистрация объекта недвижимости – это:

- а) достоверная и исчерпывающая информация о правовом статусе объекта недвижимости;
- б) описание объектов недвижимости;
- в) все перечисленное.

29. Что означает аббревиатура ЕГРП:

- а) единый государственный рейтинг предприятий;
- б) единый государственный реестр прав;
- в) единый государственный реестр предприятий.

30. Что является объектом налогообложения при исчислении налога на имущество предприятий:

- а) денежные средства;
- б) нематериальные активы, находящиеся на балансе;
- в) арендованная техника.

Задачи:

Задача 1. Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности. Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.

Задача 2. Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо ещё 190 млн.руб.). Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.

Задача 3. Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия-банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию. Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.

Задача 4. Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями.

Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое привлечение дополнительных экономических показателей с учетом ситуации на рынке недвижимости.

Задание 5. Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:

- 1) остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения 3500 руб. за м²
- 2) коэффициент удорожания - 3,5;
- 3) общая площадь квартиры - 89 кв. м.;
- 4) жилая площадь - 59 кв. м.;
- 5) имеется балкон и лоджия;
- 6) квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;
- 7) имеется лифт;
- 8) 3 комнаты;
- 9) все комнаты изолированы;
- 10) кухня - 8,5 м²;
- 11) потолок - 2,65 м²;
- 12) материал стен - кирпич;
- 13) местонахождение - 150 м. от остановки транспорта;
- 14) коэффициент оценочной зоны - 1,4.

Задание 6. Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда сдаваемого в аренду, если:

- а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 920 тыс. руб.;
- б) коэффициент удорожания - 3,2;
- в) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду - 142 тыс. руб.;
- г) здание капитально, отдельно строящее, общей площадью 650 кв. м.;
- д) здание требует капитального ремонта, который будет осуществлен арендодателем. затраты на капитальный ремонт по смете составляют 800 тыс.руб.;
- е) налог на имущество составляет 1,5% в год.
- ж) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 7 тыс. руб. в год;
- з) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год.
- и) налог на добавленную стоимость - 20%.

Задание 7. По данным, приведенным в таблице, выберите наиболее оптимальный вариант вложений и обоснуйте его:

Доходность акций, облигаций и недвижимости за пять лет. (в долл. США)

Год Номинальные ставки дохода Уровень инфляции

	Обыкновенные акции	Облигации	Недвижимость	
1-й	31,6	30,1	10,0	3,8
2-й	18,2	19,8	6,5	1,1
3-й	5,2	0,3	5,4	1,2
4-й	16,5	10,7	7,2	1,2
5-й	31,4	16,3	6,0	4,6

Доход от недвижимости образуется за счет сдачи её в аренду или перепродажи?

Задание 8. Вы выдаете кредит под залог недвижимости. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

Задание 9. Ваше предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 5 млн.руб., которых у предприятия нет.

Есть три варианта решения:

1. Взять в банке заем 5 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, возратить заемные средства и проценты;
2. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;
3. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.

Дайте предпочтительный вариант с учетом современного состояния рынка недвижимости с необходимым обоснованием.

Задание 10. Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

- а) офис оценен в 5 млн. долларов;
- б) доходность по вкладам в сбербанке составляет 4% годовых;
- в) дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с вкладом в банке составляет 5%.
- г) затраты на управление инвестициями составляют 2%;
- д) премия эксперта-оценщика за недостаточную ликвидность недвижимости - 2%;
- е) время возраста вложенного капитала: по расчетам типичного инвесторов - 20 лет.

Задание 11. Необходимо оценить офис. Его потенциальная валовая рента составляет 100 тыс. долларов в год. Имеется рыночная информация о продаже 3-х объектов, сопоставимых с оцениваемым (в долларах):

Наименование объектов	Продажная цена	Потенциальная валовая рента	Валовой мультипликатор	рентный
№ 1	600	100		
№ 2	800	128		
№ 3	700	124		

2.2. Оценочные средства для промежуточной аттестации

Перечень вопросов для подготовки к зачету:

1. Понятие недвижимости, его содержание
2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу и их классификация
3. Особенности недвижимости как товара
4. Рынок недвижимости и его основные особенности
5. Функции рынка недвижимости
6. Основные субъекты рынка недвижимости
7. Основные сегменты рынка недвижимости и их современное развитие
8. Особенности рынка земельных участков
9. Рынок жилья, его современное развитие
10. Рынок нежилых помещений, его основные сегменты и особенности
11. Структура и специфика рынка офисных помещений
12. Особенности современного развития рынка торговых помещений
13. Особенности и структура рынка складских помещений
14. Основные субъекты и цели оценки недвижимого имущества
15. Основные виды стоимости недвижимости
16. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
17. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости
18. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой
19. Правовые основы оценки недвижимости.
20. Обязательные случаи оценки недвижимости
21. Этапы оценки недвижимости и их содержание.
22. Отчет об оценке и его основные особенности
23. Основные группы методов оценки недвижимости: особенности и область использования методов
24. Затратный подход к оценке недвижимости
25. Износ объектов недвижимости и методы его оценки
26. Восстановительная и остаточная стоимость объектов недвижимости.
Методы расчета восстановительной стоимости

27. Особенности применения сравнительных методов к оценке недвижимости
28. Расчет поправочных коэффициентов при оценке недвижимости сравнительным методом
29. Метод прямой капитализации прибыли: особенности и область применения
30. Основные методы расчета ставки капитализации
31. Экономический смысл ставки дисконтирования и основные методы ее расчета
32. Метод дисконтирования денежного потока: особенности и область применения
33. Специфика оценки земельных участков. Основные цели оценки земли
34. Массовая (кадастровая) и рыночная оценка земельных участков, их особенности и различия
35. Особенности применения затратных методов к оценке земельных участков
36. Применение сравнительной группы методов к оценке земельных участков
37. Оценка земельных участков с помощью доходного подхода
38. Основные цели оценки предприятия. Управление стоимостью предприятия
39. Область применения затратного подхода к оценке предприятий
40. Основные этапы расчета стоимости предприятия методом чистых активов
41. Область применения метода расчета ликвидационной стоимости к оценке предприятий
42. Сравнительные методы оценки предприятий.
43. Метод отраслевых коэффициентов и метод компании-аналога
44. Оценка предприятия методом сделок. Ценовые мультипликаторы и основная область их применения
45. Особенности применения методов доходной группы к оценке предприятий
46. Основные системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России
47. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
48. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
49. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею
50. Правовые основы ипотеки (залога) недвижимости
51. Основные структурные элементы ипотечного кредита
52. Особенности развития ипотеки в России
53. Ипотека предприятий и ее отличительные особенности
54. Ипотека и лизинг недвижимости – особенности развития и область применения
55. Сущность оценки восстановительной стоимости или стоимости замещения индексным способом оценки.

56. Определение износа зданий и сооружений: устранимый и неустрашимый физический износ, устранимый и неустрашимый функциональный износ, экономический износ.

57. Определение физического износа зданий и сооружений.

58. Определение функционального износа зданий и сооружений.

59. Определение внешнего (экономического) износа зданий и сооружений.

60. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости.

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ.

3.1. Текущий контроль успеваемости студентов

Текущий контроль успеваемости – это установление уровня знаний, умений, владений студентов по отношению к объему и содержанию разделов (модулей, частей) учебных дисциплин, представленных и утвержденных в учебных планах и учебных программах.

Текущий контроль успеваемости осуществляется через комплекс испытаний студентов в виде устных и письменных опросов, коллоквиумов, контрольных работ, проверки домашних заданий, защиты отчетов, компьютерного и бланочного тестирования. Возможны и другие виды контроля по усмотрению кафедры, обеспечивающей учебный процесс по данной дисциплине, в том числе, контроль посещаемости занятий.

В систему текущего контроля рекомендуется вводить необязательные мероприятия, позволяющие повысить семестровый рейтинг, например, участие в олимпиадах, научное исследование, участие в научных конференциях с докладом по теме изучаемого предмета и т.д. с назначением определенных баллов, прибавляемых к семестровому рейтингу по дисциплине. При этом рейтинг не должен превышать 100 баллов.

Для текущего контроля успеваемости на кафедрах, осуществляющих учебный процесс, создаются и периодически актуализируются банки тестов, заданий, программы компьютерных проверок и т.п. материалы.

Виды и сроки проведения мероприятий текущего контроля устанавливаются рабочей программой учебной дисциплины.

3.2. Промежуточная аттестация

Промежуточная аттестация студентов – это установление уровня знаний, умений, владений обучаемых, как показателя уровня освоения требуемых компетенций, по отношению к объему и содержанию семестровых частей учебных дисциплин или дисциплин в целом.

Оценка промежуточной аттестации студента по дисциплине формируется на основании семестрового рейтинга текущего контроля и рейтинга зачетного и/или экзаменационного испытания.

Зачетное/экзаменационное испытание проводится в сроки, устанавливаемые в соответствии с утвержденными учебными планами, календарными учебными графиками, приказами.

Преподаватель имеет право принять у студента зачет и/или экзамен только при наличии первичных документов по учету результатов промежуточной аттестации. Первичными документами являются экзаменационные и зачетные ведомости, индивидуальные разрешения на сдачу зачетов, экзаменов, курсовых проектов (работ). Все первичные документы должны передаваться в деканат преподавателем лично не позднее следующего дня после проведения испытания промежуточной аттестации.

По результатам промежуточной аттестации студенту, кроме итогового рейтинга по 100-балльной шкале, выставляется итоговая отметка, которая может быть дифференцированной («отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»), либо недифференцированной («зачтено», «не зачтено»).

При аттестации на «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» и «зачтено» студент считается получившим положительную оценку и прошедшим промежуточную аттестацию. Положительные оценки и соответствующие рейтинги заносятся в первичные документы и зачетные книжки студентов. Записи в зачетных книжках студентов должны осуществляться только после оформления первичных документов.

Оценки «неудовлетворительно» и «не зачтено» проставляются только в первичные документы.

Неудовлетворительные результаты промежуточной аттестации по одному или нескольким учебным курсам, дисциплинам (модулям) образовательной программы или непрохождение промежуточной аттестации в установленные сроки признаются академической задолженностью. Студенты обязаны ликвидировать академическую задолженность.

Виды и сроки проведения мероприятий промежуточной аттестации устанавливаются рабочей программой учебной дисциплины.