ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02AA015500B9B277974BD4E8E7991CCA59
Владелец АНО ВО "УИФР"
Действителен с 08.04.2025 по 08.07.2026

Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика
Направленность (профиль) программы: Экономика предприятий

Дисциплина: Экономика недвижимости

Перечень компетенций образовательной программы, формирующихся в процессе освоения дисциплины

При проведении текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине у обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, направленность (профиль) программы «Экономика предприятий», оцениваются компетенции, формирующиеся в процессе освоения образовательной программы (таблица 1).

Таблица 1 – Перечень компетенций образовательной программы, формирующихся в процессе освоения дисциплины

Компетенция (код и формулировка)	**ФГОС ВО или Профессиональный стандарт (код, наименование)**	**ОТФ (код, наименование)**
УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 Экономика.	
ПК-2(Э) Способен определять стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуще-	«Специалист в оценочной деятельности» (08.025)	В, Определение стоимостей движимого имущества (включая машины и оборудование, отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичные им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности, иное движимое имущество), а также работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом, за исключением уникального и представленного в единичных образцах движимого имущества, подлежащих

ству), работ, услуг и прав, связанных с ними		государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, извлеченных (добытых из недр) полезных ископаемых и сырья, культурных ценностей (относящихся к движимому имуществу), работ и услуг, связанных с ними, недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними, организаций (включая акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса), за исключением организаций добывающих отраслей, многопрофильных холдингов (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы организации или их части как обособленное имущество действующего бизнеса), кредитных и некредитных финансовых организаций, транснациональных организаций (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы или их части как обособленное имущество действующего бизнеса)

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.

Показатели оценивания компетенций на различных этапах их формирования определены в соответствии с основной профессиональной образовательной программой вуза.

В качестве показателей рассматриваются результаты освоения дисциплины, выраженные через знания, умения и навыки, и соотнесенные с индикаторами достижения компетенций, установленными основной профессиональной образовательной программой вуза (таблица 2).

В таблице 3 приводится шкала оценивания компетенций на различных этапах их формирования с указанием критериев их оценивания. Во втором столбце таблицы приводится шкала оценивания компетенций на различных этапах их формирования в соответствии с обозначенным критерием.

Таблица 2 – Описание показателей оценивания компетенций на различных этапах их формирования с точки зрения результатов освоения дисциплины.

Компетенция	**Индикатор достижения компетенции**	**Планируемые результаты обучения по дисциплине**
УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	**ИДК-УК-2.2** предлагает оптимальные способы решения поставленных задач и оценивает ожидаемые результаты с точки зрения соответствия цели проекта	**Знать:** - цель и задачи экономической деятельности в сфере недвижимости **Уметь:** - предлагать формировать способы решения поставленных задач и оценивает ожидаемые результаты с точки зрения соответствия цели использования объектов недвижимости **Владеть:** - навыками оптимизации управленческих решений в сфере недвижимости с точки зрения экономической эффективности
	ИДК-УК-2.3 определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, интерпретирует и применяет действующие правовые нормы	**Знать:** - нормативно-правовую базу в сфере недвижимости **Уметь:** - определять состав ресурсов при решении задач экономического характера, связанных с объектами недвижимости **Владеть:** - навыками интерпретации действующих правовых норм с учетом ресурсов и ограничений в части оценки эффективности использования недвижимости
ПК-2(Э) Способен определять стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитекту-	**ИДК-ПК(Э)-2.3** Определяет и использует источники информации, необходимые для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества и его аналогов	**Знать:** - состав источников информации, необходимых для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества и его аналогов **Уметь:** - осуществлять сбор данных из различных источников для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества и его аналогов **Владеть:** - навыками обработки и оценки достоверности данных из различных источников для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества и его аналогов

ры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними	**ИДК-ПК(Э)-2.4.** Применяет инструменты определения стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества	**Знать:** - содержание стандартов, правил и методологии определения стоимостей недвижимого имущества **Уметь:** - применять инструменты определения стоимостей недвижимого имущества **Владеть:** - навыками отбора оптимальных методов и инструментов оценки в соответствии с установленным заданием на оценку недвижимого имущества и его аналогов

Таблица 3 – Критерии и шкала оценивания компетенций на различных этапах их формирования.

Критерии оценивания компетенций	**Шкала оценивания**
Достигнутый уровень оценки результатов обучения показывает, что студент обладает необходимой системой знаний и владеет некоторыми умениями по дисциплине, способен понимать и интерпретировать освоенную информацию, что позволит ему в дальнейшем развить такие качества умственной деятельности, как глубина, гибкость, критичность, доказательность, эвристичность. Достигнутый уровень оценки результатов обучения показывает, что студент обладает необходимой системой знаний теоретических основ функционирования социальных систем в целом, отдельных их сфер и звеньев, владеет некоторыми умениями анализа системы социальных связей хозяйствующих субъектов, что позволит ему в дальнейшем развить практические умения в данном направлении профессиональной деятельности.	Пороговый (обязательный)
Достигнутый уровень оценки результатов обучения показывает, что студент продемонстрировал глубокие прочные знания и развитые практические умения и навыки, может сравнивать, оценивать и выбирать методы решения заданий, работать целенаправленно, используя связанные между собой формы представления информации. Достигнутый уровень оценки результатов обучения показывает, что студент продемонстрировал знание теоретических положений в области права, практические умения и навыки анализа и исследований на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы.	Повышенный
Достигнутый уровень оценки результатов обучения свидетельствует о том, что студент способен обобщать и оценивать информацию, полученную на основе исследования нестандартной ситуации; использовать сведения из различных источников, успешно соотнося их с предложенной ситуацией. Достигнутый уровень оценки результатов обучения свидетельствует о том, что у студента сформированы системные знания в области права, необходимые для решения конкретных задач, связанных с экономическими системами, их институциональной структурой и направлениями политики государства; практические умения и навыки анализа и интерпретации информации, а также использования полученных сведений для принятия решений. Студент способен систематизировать и обоб-	Продвинутый

Критерии оценивания компетенций	Шкала оценивания
щать информацию по вопросам дисциплины, обосновывать выбор метода управления для решения задач в области профессиональной деятельности.	

3. Оценочные средства для проведения текущего контроля освоения дисциплины

Вопросы для самоконтроля и подготовки к текущему контролю методом опроса

Тема 1. Понятие недвижимого имущества

1. Понятие недвижимости, его содержание
2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу и их классификация
3. Особенности недвижимости как товара
4. Жизненный цикл объектов недвижимости.
5. Группировки и классификации объектов недвижимости

Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности

1. Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка недвижимости.
2. Субъекты рынка. Основные сегменты рынка и их современное развитие: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений.
3. Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи недвижимости.
4. Государственное регулирование рынка недвижимости.

Тема 3. Технология оценки недвижимости

1. Цели оценки недвижимости.
2. Принципы оценки стоимости недвижимости.
3. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
4. Виды стоимости.
5. Содержание основных этапов и стадий оценки.
6. Отчет об оценке.

Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости

1. Группы принципов оценки недвижимости:
2. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости.
3. Сравнительный подход к оценке стоимости
4.Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.
5.Метод дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования.

Тема 5. Финансирование недвижимости. Особенности налогообложения.

1. Информация, необходимая для оценки недвижимости. Внешняя и внутренняя информация.
2. Финансовая, бухгалтерская и иная информация, содержащаяся в отчетности

предприятий различных форм собственности, необходимая для целей оценки недвижимости.
3.Способы финансирования недвижимости.
4.Особенности налогообложения недвижимого имущества

Задания по контрольной работе для текущего контроля, указания по ее выполнению.

Контрольная работа по дисциплине «Экономика недвижимости» выполняется в форме реферата по выбранной теме. Реферат должен соответствовать принятым в институте «Правилам выполнения письменных работ», в том числе требованиям к оригинальности таких работ.

Реферат – это вид учебно-исследовательской работы, выполненной на актуальную тему социологии в рамках профильной проблематики, отражающей основные направления исследования по данной дисциплине. В процессе работы над содержанием реферата должно быть осуществлено следующее – выбраны и проанализированы основные методологические подходы, теории и концепции по теме.

Рекомендуется следующий алгоритм подготовки реферата:

1.определить научные подходы, теории, концепции социологии и менеджмента, в рамках которых наиболее логично рассмотреть сущность темы и ее основных категорий;

2. осуществить выбор литературы (зарубежной и отечественной), основываясь на которой можно раскрыть тему по заранее определенной логике ее представления;

3. подготовить структуру (план реферата), разворачивание которой отражало бы как основные позиции в рамках различных управленческих дискурсов, так и анализ современных практик по выбранной теме реферата;

4. разработать структуру реферата, которая включает основные составные части: введение, основная часть, заключение, список использованной литературы и источников, ссылки при цитировании обязательны;

5. подготовить введение, которое включает краткое обоснование актуальности темы реферата, которое отражает то или иное направление научных исследований в рамках социологии;

6. подготовить основную часть, которая включает:

– описание значимых для темы научных теорий, взглядов, подходов, в рамках которых необходимо рассматривать тему; социологический анализ базовых категорий;

– специфику становления, формирования, развития тех или иных управленческих процессов с точки зрения социологического подхода;

– анализ современного состояния, включая проблемы функционирования тех или иных аспектов управленческих практик;

7. подготовить заключение, которое включает резюмирование результатов работы в рамках темы реферата: краткое заключение об актуальности темы и изложение основных результатов, которые получены в процессе ее изучения;

8. обучающийся может получить консультации у преподавателя в связи с согласованием структуры реферата или методологических аспектов раскрытия

выбранной темы.

Критерии оценивания реферата

– Степень раскрытия сущности вопроса: а) соответствие плана теме реферата; б) соответствие содержания теме и плану реферата; в) полнота и глубина знаний по теме; г) обоснованность способов и методов работы с материалом; е) умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме).

– Обоснованность выбора источников: а) оценка использованной литературы: привлечены ли известные работы по теме исследования (в т.ч. журнальные публикации последних лет, последние статистические данные, сводки, справки и т.д.).

– Соблюдение требований к оформлению: а) насколько верно оформлены ссылки на используемую литературу, список литературы; б) оценка грамотности и культуры изложения (в т.ч. орфографической, пунктуационной, стилистической культуры), владение терминологией; в) соблюдение требований к объёму реферата.

Оценка «отлично» ставится, если выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

Оценка «хорошо» – основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы.

Оценка «удовлетворительно» – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; во время защиты отсутствует вывод.

Оценка «неудовлетворительно» – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

Выбор варианта контрольной работы для студентов осуществляется по последней цифре номера зачетки. Цифра 0 означает 10 вариант.

Первый вариант выбирает одну тему из номеров 1 и 11, второй вариант выбирает из номеров 2 и 12 и т.д.

Темы для выполнения контрольных работ:

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. Особенности современного развития рынка торговых помещений
12. Основные субъекты и цели оценки недвижимого имущества
13. Основные виды стоимости недвижимости
14. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
15. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости
16. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой
17. Правовые основы оценки недвижимости.
18. Обязательные случаи оценки недвижимости
19. Этапы оценки недвижимости и их содержание.
20. Отчет об оценке и его основные особенности
21. Основные группы методов оценки недвижимости: особенности и область использования методов
22. Затратный подход к оценке недвижимости
23. Износ объектов недвижимости и методы его оценки
24. Восстановительная и остаточная стоимость объектов недвижимости.
25. Методы расчета восстановительной стоимости
26. Особенности применения сравнительных методов к оценке недвижимости
27. Метод прямой капитализации прибыли: особенности и область применения
28. Экономический смысл ставки дисконтирования и основные методы ее
29. расчета
30. Метод дисконтирования денежного потока: особенности и область
31. применения
32. Специфика оценки земельных участков. Основные цели оценки земли
33. Массовая (кадастровая) и рыночная оценка земельных участков, их
34. особенности и различия
35. Особенности применения затратных методов к оценке земельныхучастков
36. Применение сравнительной группы методов к оценке земельных участков
37. Оценка земельных участков с помощью доходного подхода
38. Основные системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.
39. Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России
40. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
41. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество
42. Особенности налогообложения недвижимого имущества в России
43. Налогообложение по кадастровой стоимости. Этапы перехода.
44. Сравнительная характеристика величины налога по инвентаризационной и кадастровой стоимости
45. Основные характеристики девелопмента в РФ

4. Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки

знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы и дисциплины, в ходе промежуточной аттестации

По компоненте компетенций «Знать»

1. Назовите особенности недвижимости как товара.
2. Объясните, что такое физическая жизнь здания, хронологический возраст, экономическая жизнь и эффективный возраст объекта.
3. Основные принципы классификации объектов недвижимости
4. Земля как базовое понятие недвижимости
5. Категории земель по Земельному кодексу РФ
6. Перечислите и раскройте основные функции рынка недвижимости.
7. Назовите субъекты рынка недвижимости.
8. Дайте понятие видам сделок, которые могут совершаться с недвижимостью
9. Что является особенностью рынка недвижимости
10. Какие факторы влияют на объемы предложения на рынке недвижимости
11. Цели оценки недвижимости
12. Основные принципы оценки стоимости недвижимости
13. Массовая и индивидуальная оценка недвижимости
14. Понятие кадастровой стоимости земли.
15. Перечислите виды стоимости недвижимости.
16. Характеристика сравнительного подхода.
17. Методы оценки в рамках сравнительного подхода.
18. Характеристика затратного подхода
19. Методы оценки в рамках затратного подхода
20. Определение стоимости недвижимости на основе доходного подхода.
21. Внешние источники информации, необходимые для оценки недвижимости
22. Внутренние источники информации, необходимые для оценки недвижимости
23. Виды бухгалтерской информации для налогообложения объектов недвижимости.
24. Основные бухгалтерские проводки в экономике недвижимости
25. Инвентаризация объектов недвижимого имущества

По компоненте компетенций «Уметь»

1. Анализ недвижимости как товара
2. Анализ жизненного цикла объекта недвижимости
3. Использование информационного ресурса rosreestr.ru
4. Использование информационного ресурса nalog.ru
5. Анализ категорий земель по Свердловской области
6. Подбор информационных источников для анализа рынка недвижимости.
7. Анализ субъектов рынка недвижимости конкретного региона
8. Анализ сделок, которые могут совершаться с недвижимостью
9. Анализ рыночной конъюктуры
10. Анализ объема предложения на рынке недвижимости
11. Методы определения совокупного износа
12. Методы оценки восстановительной стоимости

13. Методы оценки остаточной стоимости
14. Методы оценки ликвидационной стоимости
15. Методы оценки рыночной стоимости
16. Анализ условий применения затратного подхода к определению стоимости объекта.
17. Дайте алгоритм затратного метода оценки недвижимости.
18. Что такое капитализация дохода. Приведете механизмы определения коэффициента капитализации.
19. Назовите правила выбора объектов-аналогов. Покажите на конкретном примере методологию проведения корректировки цен продаж объектов-аналогов.
20. Оценка стоимости недвижимости подходом прямого сравнительного анализа продаж.
21. Раскройте особенности кадастрового учета
22. Дайте определение земельному налогу, назовите цели его введения и методику расчета.
23. Анализ принципа налогообложения по кадастровой стоимости
24. Анализ принципа налогообложения по инвентаризационной стоимости
25. Какая функция не может быть применена при вычислениях накопленной суммы амортизационных отчислений?

По компоненте компетенций «Владеть навыками»

1. Стоимость земельного участка 15000 тыс.руб. повышается на 12 процентов в год. Сколько она будет стоить через пять лет?

2. Определить стоимость земельного участка через 7 лет, если в настоящее время он стоит 5000 тыс.руб. и ежегодно его цена увеличивается на 5%.

3. Стоимость земельного участка, купленного за 15тыс.тыс.руб., ежегодно увеличивается на 14%. Сколько будет стоить участок через 4 года после приобретения:

1. Оценить земельный участок общей площадью 500 кв.м. Участок находится в частной собственности. а). Определить наилучшее и наиболее эффективное использование участка, если имеются следующие данные:

Характеристика	Направление использования		
	1 жилое здание	2 офисное здание	3 промышленное здание
Площадь возводимых зданий, кв.м.	7020	5300	8500
Стоимость строительства зданий, $/ кв.м	230	270	170
Чистый операционный доход, тыс.руб.	2200	2900	2000
Ставка капитализации для здания, %	13	12	14
Ставка капитализации для земли, %	10	10	10

4. Определить совокупный износ здания, если восстановительная стоимость (ВС) составляет 40 000 тыс.руб., срок экономической жизни (ЭЖ) – 80 лет, эффективный возраст (ЭВ) –10 лет, износ устранимый (Иустр.) – 700 тыс.руб.

5. Расчитать будущую стоимость платежей к концу 8 месяца при ставке дисконта 12%, если платежи поступают в начале каждого месяца в размере 4000тыс.руб.

6.В течение трех лет требуется накопить 7000 тыс.руб., депонируя ежемесячно равные денежные суммы. Каким будет месячный депозит, если ставка по вкладу равна 9%, а процент начисляется каждый месяц?

7. Через 5 лет планируется скопить 3000 тыс.руб. Какую сумму нужно сегодня депонировать в банк, если он начисляет 8% годовых.

6. Определить текущую стоимость платежей, если в течение 3 лет при ставке дисконта 5% в конце каждого года поступает 2000 тыс.руб.

8 Определить ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту, если известно, что сумма кредита составляет 9000 тыс.руб., срок кредитования 11 лет под 6% годовых.

9. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 7 процентов. Начальная сумма 2000 тыс.руб. Начисление процентов производится в конце квартала. Определить накопленные суммы через 6 лет.

10. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 13 процентов. Начальная сумма 3000 тыс.руб. Начисление процентов производится в конце месяца. Определить накопленные суммы через 5 лет.

11. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 10 процентов. Начальная сумма 2000 тыс.руб. Начисления процентов производится в конце года, квартала, месяца. Определить накопленные суммы через пять лет.

12. Ипотечный банк выдает кредит при условии, что КПД равен 1,5. Оценить возможность получения кредита для покупки недвижимости, приносящей ежегодно 20000 тыс.руб. чистого операционного дохода. Инвестор рассчитывает получить кредит в сумме 70000 тыс.руб. на 15 лет под 11% с ежемесячным погашением.

13. В течение 8 лет недвижимость будет приносить доход в размере 20000тыс.руб. Ставка доходности 14% годовых. В конце 8-го года недвижимость будет продана за 110000 тыс.руб. Определить текущую стоимость недвижимости.

14. Приобретаемый объект недвижимости, приносящий 4000 тыс.руб. чистой годовой ренты, может быть продан через три года за 80% от сегодняшней цены. Определить текущую стоимость данного объекта при:
а) прямолинейном методе,
б) аннуитетном методе возмещения инвестированного капитала, если инвестора устраивает 9% годовой доход на инвестицию.

15. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 10 процентов. Начальная сумма 1000 долларов. Начисления процентов производится в конце года, квартала, месяца. Определить накопленные суммы через пять лет.

16. Определить среднее значение коэффициента капитализации для открытых автостоянок, используя следующую информацию:

1. Стоянка 1 на 50 машино-мест. Аренда одного машино-места составляет 3000руб. в месяц. Операционные расходы составляют 400000 руб. в год. Была продана за 8000000 руб.
2. Стоянка 2 на 80 машино-мест. Аренда одного машино-места составляет 2500тыс.руб. в месяц. Операционные расходы составляют 600000тыс.руб. в год. Была продана за 9090910 тыс.руб.
3. Стоянка 3 на 60 машино-мест. Аренда одного машино-места составляет 2000 тыс.руб. Операционные расходы составляют 360000 тыс.руб в год. Была продана за 12000000 тыс.руб.

Средняя загрузка автостоянок составляет 2/3.

17. Путем корректировки цен продаж пяти объектов-аналогов, представленных в таблице, определить рыночную стоимость загородного участка земли площадью 20 соток.

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Цена 1 сотки	-	1100	1200	1370	1450	980
Корректировка 1 Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%)	28	35	37	20	23	40
Корректировка 2 Инженерное обеспечение Величина корректировки 50% (электричество 20%, газ 10%, вода 10%, канализация 10%)	электричество вода, газ, канализация	электри-чество, вода	газ	вода	электри-чество, вода, газ, канализа-ция	электри-чество
Корректировка 3 Степень освоенности участка. Величина корректировки 5% (освоен +5%, неосвоен -5%)	освоен	не освоен	освоен	освоен	не освоен	освоен
Корректировка 4 Транспортная доступность Величина корректировки 15% (10 мин +/- 2%)	45мин.	1ч 15мин	1ч 5мин	30 мин	35 мин	1ч 30 мин

18. Устанавливается наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом варианте возможного использования предполагается получение ЧОД в размере 100000тыс.руб. в год. Затраты на создание улучшений планируются в размере 500000 тыс.руб. Коэффициент капитализации для улучшений и земли принимаются 19% и 13% соответственно. Определить стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

19. Определить стоимость земельного участка, на котором инвестор планирует разместить автозаправочную станцию на пять колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 35400 тыс.руб. Анализ эксплуатации действующих АЗС в аналогичных условиях по местоположению позволил установить: в ечение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 28 литров; чистый доход с одного литра бензина составляет около 0,06 тыс.руб., с учетом пересменок, времени на текущий ремонт АЗС работает 300 дней в году. Планируемый доход на инвестиции – 16%, срок экономической жизни определен в 9 лет. Возмещение инвестиций осуществляется по прямому методу.

20. Укажите последовательность действий при государственной кадастровой оценке (ГКО)

	Принятие решения о проведении ГКО
	Отбор исполнителя работ, заключение договора
	Составление отчета
	Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО
	Сбор информации об объектах оценки
	Опубликование и внесение данных в государственный кадастр недвижимости

	Экспертиза отчета и утверждение результатов определения кадастровой стоимости

21. Расчет налога на недвижимое имущество

Объекты недвижимости:

А)Квартира в г.Екатеринбурге, кадастровый номер

Б)Комната в г.Арамиле, кадастровый номер

В)Жилой дом в г.Тавде, кадастровый номер

2. Рассчитать для каждого объекта налог на имущество по инвентаризационной стоимости.

3. Рассчитать для каждого объекта налог на имущество по кадастровой стоимости.

1. Расчет налога на имущество по инвентаризационной стоимости

1.Сайт nalog.ru « Главная страница» → в разделе «Электронные сервисы»→ «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». Найдите ставки налога, соответствующие объектам задания.

Заполнить таблицу:

	Инвентаризационная стоимость	Площадь	Ставка налога	Расчет	Налог
Квартира в г.Екатеринбурге	750 000 руб.	79 $м^2$			
Комната в г.Арамиле	85 000 руб.	18 $м^2$			
Жилой дом в г.Тавде	420 000 руб.	180 $м^2$			

2. Расчет налога на имущество по кадастровой стоимости

1.Сайт nalog.ru « Главная страница» в разделе «Налогообложение в РФ»→ «Налог на имущество физических лиц ». Ознакомьтесь с информацией об особенностях исчисления налога по кадастровой стоимости. Найдите ставки и значения площади, по которой возможен налоговый вычет, для каждого объекта задания.

НК РФ : «жилая недвижимость, а также гаражи, машиноместа и жилые дома на земельных участках – те, что стоят менее 300 млн рублей – облагаются налогом по ставке 0,1% от кадастровой стоимости»

Заполнить таблицу:

	Кадастровая стоимость, тыс.руб.	Площадь	Ставка налога	Величина площади для налогового вычета	Расчет	Налог
Квартира в г.Екатеринбурге	3 500	79 $м^2$		20 $м^2$		

Комната в г.Арамиле	95	18 $м^2$		10 $м^2$		
Жилой дом в г.Тавде	1 500	180 $м^2$		50 $м^2$		

21. Кадастровая оценка недвижимости. Сравнение суммы налога для типовых квартир Екатеринбурга

1. Расчет налога на имущество по инвентаризационной стоимости
1. Зайти на сайт nalog.ru. « Главная страница» → в разделе «Электронные сервисы»→ «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». Найдите ставки налога, соответствующие объектам задания.
2. Расчет налога на имущество по кадастровой стоимости
1. Зайти на сайт nalog.ru. « Главная страница» в разделе «Налогообложение в РФ»→ «Налог на имущество физических лиц ». Ознакомьтесь с информацией об особенностях исчисления налога по кадастровой стоимости. Найдите ставки и значения площади, по которой возможен налоговый вычет, для каждого объекта задания.
НК РФ : «жилая недвижимость, а также гаражи, машиноместа и жилые дома на земельных участках – те, что стоят менее 300 млн рублей – облагаются налогом по ставке 0,1% от кадастровой стоимости»
3. Заполните таблицу

Планировка	Спецпроект	Брежневка	Улучшенная планировка
Количество комнат	1	2	3
Площадь, кв.м	55	42	60
Инвентаризационная стоимость (И), руб.	570 000	270 000	490 000
Ставка налога, %			
Налог по (И) стоимости			
Кадастровая стоимость (К), руб.	3 842 654	2 896 186	4 138 389
Расчет налоговой базы			
Ставка налога, %			
Налог по (К) стоимости			
Изменение налога			

22.
1. Отразите операции по формированию первоначальной стоимости здания и земельного участка в журнале хозяйственных операций.

Дата	Наименование хоз.операции	Дебет счета	Кредит счета	Сумма, руб.	Документ-основание

2. Рассчитайте первоначальную стоимость здания
3. Рассчитайте первоначальную стоимость земельного участка

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины, в ходе промежуточной аттестации

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций, разработаны на основе подхода В.П. Беспалько. Задания фонда оценочных средств представлены в трех взаимосвязанных блоках.

Первый блок – задания на уровне «знать», в которых очевиден способ решения, усвоенный студентом при изучении дисциплины. Задания этого блока выявляют в основном знаниевый компонент по дисциплине и оцениваются по бинарной шкале «правильно-неправильно».

Второй блок – задания на уровне «знать» и «уметь», в которых нет явного указания на способ выполнения, и студент для их решения самостоятельно выбирает один из изученных способов. Задания данного блока позволяют оценить не только знания по дисциплине, но и умения пользоваться ими при решении стандартных, типовых задач. Результаты выполнения этого блока оцениваются с учетом частично правильно выполненных заданий.

Третий блок – задания на уровне «знать», «уметь», «владеть». Он представлен кейс-заданиями, содержание которых предполагает использование комплекса умений и навыков, для того чтобы студент мог самостоятельно сконструировать способ решения, комбинируя известные ему способы и привлекая знания из разных дисциплин. Кейс-задание представляет собой учебное задание, состоящее, как правило, из описания реальной практической ситуации или ситуации, приближенной к практике. Выполнение студентом кейс-заданий требует решения поставленной проблемы (ситуации) в целом и проявления умения анализировать конкретную информацию, прослеживать причинно-следственные связи, выделять ключевые проблемы и методы их решения. В отличие от первых двух блоков задания третьего блока носят интегральный (summative) характер и позволяют формировать нетрадиционный способ мышления, характерный и необходимый для современного человека. Решение студентами подобного рода нестандартных практико-ориентированных заданий свидетельствует о степени влияния процесса изучения дисциплины на формирование у студентов общекультурных и профессиональных компетенций в соответствии с требованиями ФГОС.

Оценивание знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций, осуществляется с помощью следующей модели оценки вы-

полнения типовых заданий и практико-ориентированных задач, которая позволяет установить соответствие между результатом выполнения заданий ФОС обучающимся (студентом) и уровнем обученности по шкале оценивания (таблица 4).

Таблица 4 – Модель оценки выполнения заданий ФОС

Цифровое выражение	Словесное выражение	Описание
5	Отлично (зачтено)	всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, умение свободно выполнять практические задания, предусмотренные программой, усвоивший основную литературу и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной программой
4	Хорошо (зачтено)	полное знание учебного материала, успешно выполняет предусмотренные в программе практические задания, усвоил основную литературу, рекомендованную в программе, способен к самостоятельному пополнению и обновлению знаний и умений в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности
3	Удовлетворительно (зачтено)	знания основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, выполняет практические задания, предусмотренные программой, знаком с основной литературой, рекомендованной программой, но допускает погрешности в ответе и при выполнении заданий, обладая при этом необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя
2	Неудовлетворительно (не зачтено)	пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допущение студентом принципиальных ошибок в выполнении предусмотренных программой заданий. Как правило, оценка "неудовлетворительно" ставится студентам, которые не могут продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании вуза без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

Данная модель, являясь студентоцентрированной, позволяет сфокусировать внимание на результатах каждого отдельного студента. Предложенные показатели оценки результатов обучения позволяют сделать выводы об уровне обученности каждого отдельного студента и дать ему рекомендации для дальнейшего успешного продвижения в обучении.

Предложенный фонд оценочных средств может быть использован для оценки результатов обучения отдельного студента, а также для выборки студентов направления подготовки.