

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**  
Экономика недвижимости

**Код модуля**  
1142550

**Модуль**  
Экономика и экспертиза стоимости объектов  
недвижимостью

**Екатеринбург**

Оценочные материалы составлены автором(ами):

<b>№ п/п</b>	<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Ученая степень, ученое звание</b>	<b>Должность</b>	<b>Подразделение</b>
1	Городнова Наталья Васильевна	доктор экономических наук, доцент	Профессор	правового регулирования экономической деятельности

**Согласовано:**

Управление образовательных программ

.. Плеханова Е.А.

**Авторы:**

- **Городнова Наталья Васильевна, Профессор, правового регулирования экономической деятельности**

**1. СТРУКТУРА И ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ Экономика недвижимости**

1.	Объем дисциплины в зачетных единицах	3	
2.	Виды аудиторных занятий	Лекции Практические/семинарские занятия	
3.	Промежуточная аттестация	Зачет	
4.	Текущая аттестация	Контрольная работа	1
		Домашняя работа	1
		Реферат	1

**2. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ (ИНДИКАТОРЫ) ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ Экономика недвижимости**

Индикатор – это признак / сигнал/ маркер, который показывает, на каком уровне обучающийся должен освоить результаты обучения и их предъявление должно подтвердить факт освоения предметного содержания данной дисциплины, указанного в табл. 1.3 РПМ-РПД.

Таблица 1

Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения (индикаторы)	Контрольно-оценочные средства для оценивания достижения результата обучения по дисциплине
1	2	3
ПК-3 -Способен осуществлять подготовку проектной документации и прединвестиционный анализ инвестиционно-строительного проекта	3-10 - Знать типы инвестиционно-строительных контрактов в соответствии с условиями инвестиционного процесса 3-5 - Знать целевые параметры и характеристики инвестиционно-строительного проекта 3-6 - Знать структуру инвестиционно-финансовой документации П-1 - Владеть методикой обоснования потребности в реализуемом инвестиционно-строительном проекте по	Домашняя работа Зачет Контрольная работа Лекции Практические/семинарские занятия Реферат

	<p>результатам анализа рынка недвижимости</p> <p>П-3 - Владеть методикой оценки стоимости вариантов реализации инвестиционно-строительного проекта</p> <p>П-5 - Владеть методикой выбора моделей финансирования инвестиционно-строительного проекта и оценки его финансовой реализуемости</p> <p>П-6 - Владеть методикой оценки эффективности вариантов концептуальных решений</p> <p>У-2 - Собирать данные, формировать отчет и обосновывать потребность в реализуемом инвестиционно-строительном проекте по результатам анализа рынка недвижимости</p> <p>У-6 - Формировать модели финансирования инвестиционно-строительного проекта</p> <p>У-7 - Формировать целевые параметры и характеристики инвестиционно-строительного проекта</p> <p>У-8 - Разрабатывать бизнес-план инвестиционно-строительного проекта</p> <p>У-9 - Разрабатывать инвестиционно-финансовую документацию в соответствии с требованиями потенциальных инвесторов: Краткое инвестиционное предложение, Детальная вариативная финансовая модель по проекту, Развернутый инвестиционный меморандум</p>	
<p>ПК-5 -Способен осуществлять мероприятия по контролю за реализацией инвестиционно-</p>	<p>З-8 - Знать виды документов и структуру отчётной документации по результатам проверки объектов недвижимости на этапе эксплуатации</p>	<p>Домашняя работа Зачет Контрольная работа Лекции Практические/семинарские занятия Реферат</p>

<p>строительной деятельности</p>	<p>П-3 - Владеть методикой оценки состава и объёма выполненных строительно-монтажных работ на объекте капитального строительства  П-6 - Владеть методикой выполнения стоимостного аудита процесса реализации инвестиционно-строительного проекта  П-7 - Владеть методикой проверки объекта недвижимости на этапе эксплуатации  У-6 - Составлять отчётную документацию по результатам проверки объектов недвижимости на этапе эксплуатации</p>	
<p>ПК-2 -Способен управлять организацией, осуществлять деятельность в строительной отрасли и сфере жилищно-коммунального хозяйства, организовывать и оптимизировать ее производственную деятельность</p>	<p>З-2 - Характеризовать методы оценки эффективности деятельности строительной организации  П-3 - Владеть навыками осуществления мониторинга в процессе оценки деятельности строительной организации и предприятия ЖКХ  У-2 - Оценивать возможности применения организационно-управленческих и/или технологических решений для оптимизации производственной деятельности организации  У-3 - Оценивать эффективность деятельности строительной организации</p>	<p>Домашняя работа  Зачет  Контрольная работа  Лекции  Практические/семинарские занятия  Реферат</p>

### 3. ПРОЦЕДУРЫ КОНТРОЛЯ И ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ В РАМКАХ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ В БАЛЬНО-РЕЙТИНГОВОЙ СИСТЕМЕ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА БРС)

#### 3.1. Процедуры текущей и промежуточной аттестации по дисциплине

1. Лекции: коэффициент значимости совокупных результатов лекционных занятий – 0.50

Текущая аттестация на лекциях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<i>домашняя работа</i>	3,16	50
<i>контрольная работа</i>	3,16	50
<b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лекциям – 0.50</b>		
<b>Промежуточная аттестация по лекциям – зачет</b>		
<b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лекциям – 0.50</b>		
<b>2. Практические/семинарские занятия: коэффициент значимости совокупных результатов практических/семинарских занятий – 0.50</b>		
Текущая аттестация на практических/семинарских занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<i>реферат</i>	3,16	50
<i>Активность участия в обсуждении темы занятия</i>	3,16	50
<b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по практическим/семинарским занятиям– 1.00</b>		
<b>Промежуточная аттестация по практическим/семинарским занятиям–нет</b>		
<b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по практическим/семинарским занятиям– 0.00</b>		
<b>3. Лабораторные занятия: коэффициент значимости совокупных результатов лабораторных занятий –не предусмотрено</b>		
Текущая аттестация на лабораторных занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лабораторным занятиям -не предусмотрено</b>		
<b>Промежуточная аттестация по лабораторным занятиям –нет</b>		
<b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лабораторным занятиям – не предусмотрено</b>		
<b>4. Онлайн-занятия: коэффициент значимости совокупных результатов онлайн-занятий –не предусмотрено</b>		
Текущая аттестация на онлайн-занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по онлайн-занятиям -не предусмотрено</b>		
<b>Промежуточная аттестация по онлайн-занятиям –нет</b>		
<b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по онлайн-занятиям – не предусмотрено</b>		

### 3.2. Процедуры текущей и промежуточной аттестации курсовой работы/проекта

Текущая аттестация выполнения курсовой работы/проекта	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
---	---------------------------------	------------------------------

<b>Весовой коэффициент текущей аттестации выполнения курсовой работы/проекта– не предусмотрено</b>		
<b>Весовой коэффициент промежуточной аттестации выполнения курсовой работы/проекта– защиты – не предусмотрено</b>		

#### **4. КРИТЕРИИ И УРОВНИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ**

4.1. В рамках БРС применяются утвержденные на кафедре/институте критерии (признаки) оценивания достижений студентов по дисциплине модуля (табл. 4) в рамках контрольно-оценочных мероприятий на соответствие указанным в табл.1 результатам обучения (индикаторам).

Таблица 4

##### **Критерии оценивания учебных достижений обучающихся**

<b>Результаты обучения</b>	<b>Критерии оценивания учебных достижений, обучающихся на соответствие результатам обучения/индикаторам</b>
Знания	Студент демонстрирует знания и понимание в области изучения на уровне указанных индикаторов и необходимые для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.
Умения	Студент может применять свои знания и понимание в контекстах, представленных в оценочных заданиях, демонстрирует освоение умений на уровне указанных индикаторов и необходимых для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.
Опыт /владение	Студент демонстрирует опыт в области изучения на уровне указанных индикаторов.
Другие результаты	Студент демонстрирует ответственность в освоении результатов обучения на уровне запланированных индикаторов. Студент способен выносить суждения, делать оценки и формулировать выводы в области изучения. Студент может сообщать преподавателю и коллегам своего уровня собственное понимание и умения в области изучения.

4.2 Для оценивания уровня выполнения критериев (уровня достижений обучающихся при проведении контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля) используется универсальная шкала (табл. 5).

Таблица 5

##### **Шкала оценивания достижения результатов обучения (индикаторов) по уровням**

<b>Характеристика уровней достижения результатов обучения (индикаторов)</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Содержание уровня выполнения критерия оценивания результатов обучения (выполненное оценочное)</b>	<b>Шкала оценивания</b>	
		<b>Традиционная характеристика уровня</b>	<b>Качественная характеристика уровня</b>

	<b>задание)</b>			
1.	Результаты обучения (индикаторы) достигнуты в полном объеме, замечаний нет	Отлично (80-100 баллов)	Зачтено	Высокий (В)
2.	Результаты обучения (индикаторы) в целом достигнуты, имеются замечания, которые не требуют обязательного устранения	Хорошо (60-79 баллов)		Средний (С)
3.	Результаты обучения (индикаторы) достигнуты не в полной мере, есть замечания	Удовлетворительно (40-59 баллов)		Пороговый (П)
4.	Освоение результатов обучения не соответствует индикаторам, имеются существенные ошибки и замечания, требуется доработка	Неудовлетворительно (менее 40 баллов)	Не зачтено	Недостаточный (Н)
5.	Результат обучения не достигнут, задание не выполнено	Недостаточно свидетельств для оценивания		Нет результата

## **5. СОДЕРЖАНИЕ КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ**

### **5.1. Описание аудиторных контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля**

#### **5.1.1. Лекции**

Самостоятельное изучение теоретического материала по темам/разделам лекций в соответствии с содержанием дисциплины (п. 1.2. РПД)

#### **5.1.2. Практические/семинарские занятия**

Примерный перечень тем

1. Понятие недвижимости
2. Федеральные целевые программы финансирования строительства
3. Социальный наем жилья: мировой опыт и отечественная практика
4. Кредитование и финансирование жилищного строительства
5. Источники финансирования инвестиционных проектов
6. Инвестиции в жилищное строительство
7. Функционирование государственно-частных партнерств
8. Инвестиционный проект – основа технико-экономических и социальных программ
9. Организация инвестирования и отбор эффективных вариантов производства
10. Понятие ипотеки и экономическая сущность ипотечного кредитования
11. Процедуры, обеспечивающие функционирование системы ипотечного

кредитования

LMS-платформа – не предусмотрена

### **5.2. Описание внеаудиторных контрольно-оценочных мероприятий и средств текущего контроля по дисциплине модуля**



Разноуровневое (дифференцированное) обучение.

## **Базовый**

### **5.2.1. Контрольная работа**

Примерный перечень тем

1. Федеральные целевые программы финансирования строительства
2. Инвестиционный проект – основа технико-экономических и социальных программ
3. Процедуры, обеспечивающие функционирование системы ипотечного кредитования
4. Понятие ипотеки и экономическая сущность ипотечного кредитования
5. Организация инвестирования и отбор эффективных вариантов производства
6. Функционирование государственно-частных партнерств
7. Инвестиции в жилищное строительство
8. Источники финансирования инвестиционных проектов
9. Кредитование и финансирование жилищного строительства
10. Социальный наем жилья: мировой опыт и отечественная практика
11. Понятие недвижимости

Примерные задания

- 1) Генеральный план развития территорий это
  - а) — проектный документ, на основании которого осуществляется планировка, застройка, реконструкция и иные виды градостроительного освоения территорий.
  - б) — это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.
  - в) — составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости
  - г) — это основной документ, регламентирующий организацию труда на строительной площадке и объёмы временного строительства. Различают стройгенплан площадки и стройгенплан объекта
  
- 2) Выберите определение рыночной стоимости:
  - а) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки располагают всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
  - б) - выражает ценность объекта для собственника, который не собирается его продавать.
  - в) - стоимость объекта оценки, определяемая методами массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке.
  - г) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.
  
- 3) Затратный подход оценки определяет стоимость недвижимости:

- а) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений, и износа;
  - б) как сумму стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;
  - в) как сумму стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа;
  - г) как результат полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- 4) Какому методу начисления Амортизации соответствует определение: начисление амортизации равными долями по одинаковой норме в течение всего срока использования имущества до полного перенесения его стоимости на полученные услуги и товары.
- а) – линейный
  - б) – уменьшаемого остатка
  - в) - списание стоимости пропорционально объему продукции
  - г) - списание стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования
- 5) Государственные централизованные капитальные вложения (ЦКВ) предоставляются
- а) – на возвратной основе
  - б) – на безвозвратной основе
  - в) – оба ответа верны
  - г) – оба не верны
- б) Андеррайтинг – это
- а) – оценка платежеспособности заемщика
  - б) – оценка кредитных возможностей кредитора
  - в) – разработка плана платежей
  - г) – подписание кредитного договора
- LMS-платформа – не предусмотрена

### 5.2.2. Домашняя работа

Примерный перечень тем

1. Оценка стоимости объекта жилой недвижимости на основе сравнительного метода
2. Применение 6 функций денежной единицы в различных операциях с недвижимым имуществом

3. Типы и виды недвижимости в РФ

4. Особенности операций с недвижимым имуществом при ипотечном кредитовании

Примерные задания

1. Произвести оценку стоимости жилой недвижимости сравнительным методом
  2. Составить классификационную таблицу типов и видов недвижимости.
  3. Описать функции денежной единицы в разнообразных операциях с недвижимым имуществом.
  4. Описать особенности операций с недвижимостью при ипотечном кредитовании
- LMS-платформа – не предусмотрена

### 5.2.3. Реферат

Примерный перечень тем

1. Проблема привлечения инвестиций в строительство жилья
2. Кризис территорий крупных городов в РФ
3. Проблема изменения потребностей в жилье
4. Проблема насыщения рынка коммерческим жильем

Примерные задания

На основании анализа нормативно-правовой базы, учебно-методической и научной литературы, а также бизнес-аналитики раскрыть предлагаемые темы.

LMS-платформа – не предусмотрена

### **5.3. Описание контрольно-оценочных мероприятий промежуточного контроля по дисциплине модуля**

#### **5.3.1. Зачет**

Список примерных вопросов

1. Проблемы повышения эффективности жилищного строительства в РФ.
2. Проблема генерального плана развития города.
3. Генеральный план развития территорий.
4. Кризис территорий крупных городов РФ.
5. Проблема потребности в жилье у новых структур.
6. Проблема насыщенности рынка коммерчески жильем.
7. Проблема снижения себестоимости и стоимости жилья.
8. Квартира, как товар. Требования, предъявляемые к качеству квартир.
9. Проблема привлечения инвестиций в строительства жилья.
10. Типы недвижимого имущества
11. Нормативно-правовая база оборота и управления недвижимым имуществом в РФ
12. Виды стоимости недвижимого имущества
13. Подходы, методы и способы оценки стоимости недвижимого имущества
14. Зарубежная и отечественная оценочная практика
15. Факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества
16. Себестоимость и стоимость недвижимости
17. Износ и амортизация недвижимого имущества
18. Федеральная целевая программа «Жилище».
19. Программа «Финансирование жилищного фонда», основные положения программы.
20. Государственные централизованные капитальные вложения (ЦКВ).
21. Основные источники финансирования жилищного строительства. Проблема накопления денежных средств населением.
22. Процесс индексации вкладов граждан – источник финансирования жилищного строительства.
23. Аспекты оценки развития системы кредитования.
24. Процесс группирования населения при осуществлении кредитования.
25. Формы финансово-кредитного механизма.
26. Понятие системы ипотечного кредитования.
27. Классификация признаков системы ипотеки.
28. История развития системы ипотечного кредитования.
29. Современное состояние системы ипотеки.

30. Предложения Агентства международного развития (США) по совершенствованию системы ипотеки в РФ.
  31. Понятие «справедливая цена на жилье».
  32. Субъекты ипотечной системы, их цели и условия.
  33. Ипотека как один из методов преодоления финансового и экономического кризиса.
  34. Влияние ипотеки на развитие реального сектора экономики.
  35. Влияние ипотеки на решение проблем в социальной сфере.
  36. Процесс снижения рисков финансово-кредитных учреждений.
  37. Развитие системы ипотеки в Мексике.
  38. Сдерживающие факторы при развитии ипотеки в РФ.
  39. Ключевые различия в применении системы ипотеки в различных странах мира.
  40. Политические факторы развития системы ипотеки.
  41. Экономические факторы развития системы ипотеки.
  42. Правовые факторы развития системы ипотеки.
  43. Исторические и иные факторы развития системы ипотеки.
  44. Первичный рынок закладных. Андеррайтинг.
  45. Субъекты и инструменты первичного рынка закладных.
  46. Стандартная схема появления закладной на рынке.
  47. «Усеченно-открытая» модель рынка ипотеки.
  48. «Открытая расширенная» модель рынка ипотеки.
  49. Вторичный рынок закладных.
  50. Принципы американской модели ипотеки.
  51. Немецкая модель стройсбережений.
  52. Модель ипотеки «сбалансированная автономия».
  53. Российская система ипотеки «КОМБИИНВЕСТ».
  54. Оценка общих перспектив развития ипотеки в РФ.
- LMS-платформа – не предусмотрена

#### **5.4 Содержание контрольно-оценочных мероприятий по направлениям воспитательной деятельности**

Направления воспитательной деятельности сопрягаются со всеми результатами обучения компетенций по образовательной программе, их освоение обеспечивается содержанием всех дисциплин модулей.