

Федеральное государственное образовательное бюджетное
учреждение высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Уфимский филиал Финуниверситета

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

по дисциплине «Ипотека и правовое регулирование рынка»

Разработчик: кафедра «Философия, история и право»

Направление подготовки: 40.03.01 Юриспруденция

Образовательная программа: «Юриспруденция»

Профиль подготовки: «Экономическое право»

Форма образования: заочная

РАССМОТРЕН
На заседании кафедры
«Философия, история и право»

Разработан на основе
40.03.01 Юриспруденция: ОС ВО
ФУ
Приказ ФУ от 03.06.2021 № 1313/о

Протокол № 10
от «7» июня 2021 г.
Зав. кафедрой



Галлямов Р.Р.

1. Цель, задачи и результаты изучения дисциплины

Цель дисциплины - формирование у будущих бакалавров современных фундаментальных знаний в области ипотечного кредитования и правового регулирования рынка недвижимого имущества, место и роль оценки недвижимости в экономической системе, а также развёрнутая характеристика правоотношений, складывающихся в данной сфере.

Основные задачи дисциплины:

- изучение сущности и принципов ипотечного кредитования и оценки недвижимости;
- изучение особенностей функционирования рынка недвижимости;
- изучение правовых аспектов оценки недвижимости
- изучение подходов и методы оценки недвижимости
- умение оценивать инвестиционную привлекательность объекта недвижимости;
- формирование у студентов навыков систематизации и оценки различных явлений и закономерностей в организации и моделировании массовой оценки недвижимости.

Перечень планируемых результатов изучения дисциплины

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции
ПКП-1	Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота	1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результаты экономической деятельности для решения практических задач.	Знания: основ специального законодательства, законодательства по обеспечению защиты прав человека и гражданина. Умения: применять нормы права по судебной защите прав и свобод человека и гражданина; толковать нормы права, применять нормы к конкретным юридическим фактам
		2. Использует фундаментальные знания в области частного и публичного права в современных условиях.	Знания: юридических понятий и категорий, в том числе в области оценки недвижимости Умения: анализировать практическую ситуацию и принимать решения в точном соответствии с законом

		3. Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота	<p>Знания: порядка разрешения споров в сфере недвижимости; установленных стандартов в области управления недвижимостью.</p> <p>Умения: анализировать правоприменительную практику для цели грамотного разрешения гражданско- правового спора</p>
ПКП-2	Способность действовать с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового экономического характера, анализировать проблемные ситуации на рынке товаров, работ, услуг, а также выявлять правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности и давать юридически обоснованные предложения по их преодолению и устранению	1. Действует с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера.	<p>Знания: понятие и виды недвижимого имущества; порядок заключения договора купли-продажи недвижимого имущества; полномочия органов самоуправления в области управления недвижимостью; процесс землеустройства; полномочия государственных органов в сфере жилищного хозяйства; особенности сделок с жилыми помещениями; виды налогов на недвижимое имущество</p> <p>Умения: оценивать юридические факты и возникающие на их основе правоотношения</p>
		2. Выявляет правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности.	<p>Знания: норм о правах применительно к конкретным жизненным ситуациям.</p> <p>Умения: применять нормы применительно к конкретным жизненным ситуациям.</p>
		3. Дает юридические обоснованные предложения по преодолению и устранению правонарушений при осуществлении предпринимательской деятельности.	<p>Знания: современные проблемы правового регулирования рассмотрения и разрешения гражданских дел</p> <p>Умения: анализировать современную судебную практику для цели оптимизации осуществления гражданского правосудия</p>

2. Оценочные средства для оценки форсированности компетенций (контроль остаточных знаний)

Тестовые задания

1. Характеристики неспециализированной недвижимости (ПКП-1)
 - а) открытый рынок
 - б) всеобщий спрос
 - в) абсолютное отсутствие спроса
 - г) закрытый рынок
 - д) конкурентоспособность
2. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости (ПКП-1)
 - а) инвестиционная
 - б) стоимость для целей налогообложения
 - в) залоговая
 - г) Ликвидационная
3. Документ, регулирующий понятие недвижимости (ПКП-1)
 - а) Гражданский кодекс
 - б) Налоговый кодекс
 - в) Гражданско-процессуальный кодекс
 - г) Закон об оценочной деятельности в РФ
4. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа ... (ПКП-1)
 - а) замещения
 - б) конкуренции
 - в) полезности
 - г) ожидания
 - д) вклада
5. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует ... (ПКП-2)
 - а) дате составления отчета об оценке
 - б) дате подписания договора на оценку
 - в) дате составления технического задания на оценку
 - г) дате последнего осмотра объекта оценки
 - д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки
 - е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нем)
6. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом(вставьте пропущенное слово) (ПКП-2)
7. Фактор, не влияющий на величину оценки балансовой стоимости недвижимости первоначальная стоимость объекта недвижимости (ПКП-2)
 - а) накопленный износ объекта недвижимости
 - б) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки
 - в) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости

8. Определению рыночной стоимости не соответствует ... (ПКП-2)

- а) наиболее вероятная цена сделки
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
- в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа
- г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату
- д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты

9. Источники, из которых нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки (ПКП-1)

- а) Интервью с заказчиком /собственником объекта оценки
- б) Интервью с представителем технической службы объекта оценки
- в) Исследования международных финансовых организаций
- г) Технический паспорт

10. Отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу – это: _____ (ПКП-1)

11. Оценщик обладает следующими данными: коттедж, аналогичный оцениваемому объекту был продан за 248 000 долл., а такой же, но без бассейна за 230 000 долл. Стоимость строительства бассейна равна 16000 долл. Определите величину корректировки на наличие бассейна: (ПКП-2) _____ (ответ записать в тыс. долл.)

12. Расходы, связанные с производством строительных работ, которые можно непосредственно включать в их себестоимость – это ... расходы. (ПКП-1)

13. Первичные сметные документы, которые составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям – это ... сметы (ПКП-1)

14. Из беседы с владельцами недвижимости получена следующая информация о расходах, связанных с эксплуатацией здания: коммунальные платежи – 3000 долл. в месяц; налог на имущество – 15000 долл. в год; текущий ремонт – 2500 долл. за квартал; заработная плата сотрудников, включая управляющего зданием – 4000 долл. в месяц; обслуживание долга по ипотечному кредиту – 50000 долл. в квартал; ежеквартальная задолженность арендаторов по арендной плате в среднем составляет 3000 долл. Кроме того, планируются работы по ремонту кровли стоимостью 85000 долл. Операционные расходы владельца за год составят ... долл. (ответ записать в тыс. долл.) (ПКП-2)

15. Стоимость здания площадью 1200 кв. м., сдаваемого в аренду по ставке 45 у.е. за 1 кв. м. в год, если коэффициент капитализации составляет 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор) (ПКП-2) _____ (ответ записать в тыс. у.е.)

Ключ к тесту

Вопрос	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ответ	а,б	а	а	г	г	замещения	б	в	в	Валовой рентный мультипликатор	18	прямые	локальные	194	243
Баллы	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Критерии оценки знаний при проведении устного/письменного опроса

Оценка «отлично» (зачтено) – выставляется обучающемуся, показавшему все-сторонние, систематизированные, глубокие знания вопросов дисциплины.

Оценка «хорошо» (зачтено) – выставляется обучающемуся, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, но допускает в ответе некоторые неточности, которые может устранить с помощью дополнительных вопросов преподавателя.

Оценка «удовлетворительно» (зачтено) – выставляется обучающемуся, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными понятиями, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по образцу в стандартной ситуации.

Оценка «неудовлетворительно» (не зачтено) – выставляется обучающемуся, который не знает большей части основного содержания вопросов тем дисциплины, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий.

Критерии оценки знаний при решении задач

Оценка «отлично» (зачтено) – выставляется обучающемуся, показавшему все-сторонние, систематизированные, глубокие знания вопросов дисциплины и умение уверенно применять их на практике при решении конкретных задач, свободное и правильное обоснование принятых решений.

Оценка «хорошо» (зачтено) – выставляется обучающемуся, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, умеет применять полученные знания на практике, но допускает в ответе некоторые неточности, которые может устранить с помощью дополнительных вопросов преподавателя.

Оценка «удовлетворительно» (зачтено) – выставляется обучающемуся, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными понятиями, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по образцу в стандартной ситуации.

Оценка «неудовлетворительно» (не зачтено) – выставляется обучающемуся, который не знает большей части основного содержания вопросов тем дисциплины, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий, не умеет использовать полученные знания при решении типовых практических задач.

Критерии оценки знаний при проведении тестирования

Оценка «отлично» (зачтено) выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем на 85 % тестовых заданий;

Оценка «хорошо» (зачтено) выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем на 70 % тестовых заданий;

Оценка «удовлетворительно» (зачтено) выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем на 51 %;

Оценка «неудовлетворительно» (не зачтено) выставляется при условии правильного ответа студента менее чем на 50 % тестовых заданий