

СТЕРЛИТАМАКСКИЙ ФИЛИАЛ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Факультет
Кафедра

Экономический
Экономики и управления

Оценочные материалы по дисциплине (модулю)

дисциплина

Экономика недвижимости

Блок Б1, вариативная часть, Б1.В.ДВ.11.01

цикл дисциплины и его часть (базовая, вариативная, дисциплина по выбору)

Направление

38.03.01

Экономика

код

наименование направления

Программа

Финансы и кредит

Форма обучения

Заочная

Для поступивших на обучение в
2020 г.

Разработчик (составитель)

старший преподаватель

Давлетова А. К.

ученая степень, должность, ФИО

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования и описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.....	3
2. Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы	6
3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций	10

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования и описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Формируемая компетенция (с указанием кода)	Результаты обучения по дисциплине (модулю)	Показатели и критерии оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю)				Вид оценочного средства
		1	2	3		
		неуд.	удовл.	хорошо	отлично	
Способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2)	1 этап: Знания	Обучающийся не знает экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	Обучающийся знает экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, допускает существенные ошибки	Обучающийся знает экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, допускает неточности	Обучающийся знает экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	устный опрос
	2 этап: Умения	Обучающийся не умеет рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	Обучающийся умеет рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, допускает	Обучающийся умеет рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, допускает	Обучающийся умеет рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	тестовые задания

			существенные ошибки	незначительные неточности		
	3 этап: Владения (навыки / опыт деятельности)	Обучающийся не владеет способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	Обучающийся владеет способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, допускает существенные ошибки	Обучающийся владеет способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, допускает незначительные неточности	Обучающийся владеет способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	реферат
Способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач (ОПК-2)	1 этап: Знания	Обучающийся не знает методы сбора, анализа и обработки данных, необходимых для решения профессиональных задач	Обучающийся знает методы сбора, анализа и обработки данных, необходимых для решения профессиональных задач, допускает существенные ошибки	Обучающийся знает методы сбора, анализа и обработки данных, необходимых для решения профессиональных задач, допускает неточности	Обучающийся знает методы сбора, анализа и обработки данных, необходимых для решения профессиональных задач	Устный опрос

	2 этап: Умения	Обучающийся не умеет решать профессиональные задачи	Обучающийся умеет решать профессиональные задачи, допускает существенные ошибки	Обучающийся умеет решать профессиональные задачи, допускает незначительные неточности	Обучающийся умеет решать профессиональные задачи	тестовые задания
	3 этап: Владения (навыки / опыт деятельности)	Обучающийся не владеет способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач	Обучающийся владеет способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач, допускает существенные ошибки	Обучающийся владеет способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач, допускает незначительные неточности	Обучающийся владеет способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач	Контрольная работа

2. Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Перечень вопросов к устному опросу

Перечень вопросов для оценки уровня сформированности компетенции ОПК-2 на этапе «Знания»

1. Понятия «недвижимость». Основные этапы в истории оценки недвижимости.
2. Нормативная база рынка недвижимости.
3. Кадастровая система.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Виды стоимости объектов недвижимости.
6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
7. Цели оценки. Виды стоимости объектов недвижимости.
8. Основные принципы оценки. Принцип пользователя.
9. Основные принципы оценки. Принципы, связанные с объектами недвижимости.
10. Основные принципы оценки. Принципы, связанные с рыночной средой.
11. Основные принципы оценки. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
12. Организация процесса оценки недвижимости.
13. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом: область применения, последовательность определения.
14. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка.
15. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений) (затратный подход).

Перечень вопросов для оценки уровня сформированности компетенции ПК-2 на этапе «Знания»

16. Понятие и расчет накопленного износа объекта недвижимости.
17. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
18. Поправки. Способы определения величины поправки. Виды поправок. Последовательность их внесения.
19. Сравнительный метод. Единицы сравнения.
20. Общие характеристики доходной недвижимости.
21. Методы капитализации дохода.
22. Прогнозирование будущих денежных потоков.
23. Методы определения коэффициента капитализации.
24. Дисконтирование денежных потоков. Методы определения нормы дисконтирования.
25. Доходный метод. Расчетные модели.
26. Доходный метод. Модель дохода.
27. Доходный метод. Модель собственности.
28. Доходный метод. Ипотечно-инвестиционная модель.
29. Структура рынка недвижимости.
30. Рынок недвижимости. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости.
31. Рынок недвижимости. Анализ рыночной ситуации.
32. Организация процесса оценки недвижимости. Оформление результатов оценки.
33. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости.
34. Девелопмент - развитие недвижимости.

Тестовые задания

Тестовые задания для оценки уровня сформированности компетенции ОПК-2 на этапе «Умения».

1. В соответствии с Гражданским кодексом РФ в понятие «недвижимость» входят

- 1) земельные участки, участки недр, здания, сооружения
- 2) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда
- 3) машины и оборудование
- 4) предприятия как имущественные комплексы

2. К основным признакам недвижимости относятся

- 1) неперемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению
- 2) прочная физическая и юридическая связь с землей
- 3) потребляемость в течение срока эксплуатации
- 4) перемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению

3. В силу закона объектами недвижимости являются

- 1) земельные участки и участки недр
- 2) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда
- 3) здания, сооружения
- 4) обособленные водные объекты

4. «Коммерческой недвижимостью» являются

- 1) офисы
- 2) школы
- 3) магазины
- 4) муниципальные поликлиники

5. Наиболее вероятная цена продажи объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке – это стоимость

- 1) рыночная
- 2) потребительная
- 3) производства
- 4) ликвидационная

6. По законодательству РФ в категорию «земли населенных пунктов» не включаются земли

- 1) городов
- 2) рабочих, курортных и дачных поселков
- 3) сельских населенных пунктов
- 4) водного фонда

7. Законченная последовательность процессов существования недвижимости от ввода в эксплуатацию до сноса объекта называется

- 1) срок жизни объекта
- 2) жизненный цикл
- 3) экономический возраст
- 4) эффективный возраст

8. Возраст, определенный на основе оценки внешнего вида и технического состояния строения, соответствующий фактической сохранности объекта, его состоянию на момент сделки или оценки, называется

- 1) физический
- 2) хронологический
- 3) экономический
- 4) эффективный

Тестовые задания для оценки уровня сформированности компетенции ПК-2 на этапе «Умения».

9. Объектам недвижимости не подходит вид износа
- 1) физический
 - 2) химический
 - 3) функциональный
 - 4) экономический
10. К характерным особенностям рынка недвижимости относятся
- 1) открытая и достоверная информация о сделках с недвижимостью
 - 2) незначительная изменчивость спроса по регионам, районам и микрорайонам
 - 3) сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами
 - 4) высокая эластичность предложения
11. Государственные органы на рынке недвижимости выполняют функции
- 1) установление правил и ограничений
 - 2) учет и регистрация прав на недвижимость и сделок с нею
 - 3) контроль за использованием объектов недвижимости
 - 4) установление цен на недвижимость
12. Сегментация рынка недвижимости производится по
- 1) использованию объектов недвижимости
 - 2) географическому признаку
 - 3) времени эксплуатации
 - 4) высоте потолков
13. Рынок недвижимости по функциональному назначению объектов подразделяется на
- 1) производственных зданий, жилищных, непроизводственных зданий и помещений
 - 2) купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
 - 3) местный, городской, региональный, национальный, мировой
 - 4) первичный и вторичный
14. Очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных участников рынка является функцией
- 1) посреднической
 - 2) санирования
 - 3) стимулирующей
 - 4) информационной
15. Функция рынка, состоящая в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества, независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров, является функцией
- 1) посреднической
 - 2) информационной
 - 3) стимулирующей
 - 4) коммерческой
16. Признаком «неэффективности» рынка недвижимости является
- 1) значительная степень государственного регулирования
 - 2) на рынке обращаются стандартные товары
 - 3) рынок централизован
 - 4) сделки носят «открытый» характер
17. Субъектом рынка недвижимости, устанавливающим нормы и правила работы на рынке недвижимости, является
- 1) архитектор
 - 2) государство
 - 3) оценщик

4)посредник

18. Рынок, на котором продаются новые построенные объекты, называется

1)первичным

2)вторичным

3)внебиржевым

4)биржевым

Письменная контрольная работа

Перечень вопросов для оценки уровня сформированности компетенции ОПК-2 на этапе «Владения»

1. Понятия «недвижимость». Основные этапы в истории оценки недвижимости.

2.Нормативная база рынка недвижимости.

3.Кадастровая система.

4.Классификация объектов недвижимости.

5.Виды стоимости объектов недвижимости.

6.Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

7.Цели оценки. Виды стоимости объектов недвижимости.

8.Основные принципы оценки. Принцип пользователя.

9.Основные принципы оценки. Принципы, связанные с объектами недвижимости.

10.Основные принципы оценки. Принципы, связанные с рыночной средой.

11.Основные принципы оценки. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

12.Организация процесса оценки недвижимости.

13.Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом: область применения, последовательность определения.

14.Методы оценки рыночной стоимости земельного участка.

15.Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений) (затратных подход).

16.Понятие и расчет накопленного износа объекта недвижимости.

17.Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.

18.Поправки. Способы определения величины поправки. Виды поправок. Последовательность их внесения.

19.Сравнительный метод. Единицы сравнения.

20.Общие характеристики доходной недвижимости.

Темы рефератов

Перечень тем рефератов для оценки уровня сформированности компетенции ПК-2 на этапе «Владения»

21.Методы капитализации дохода.

22.Прогнозирование будущих денежных потоков.

23.Методы определения коэффициента капитализации.

24.Дисконтирование денежных потоков. Методы определения нормы дисконтирования.

25.Доходный метод. Расчетные модели.

26.Доходный метод. Модель дохода.

27.Доходный метод. Модель собственности.

28.Доходный метод. Ипотечно-инвестиционная модель.

29.Структура рынка недвижимости.

30.Рынок недвижимости. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости.

31.Рынок недвижимости. Анализ рыночной ситуации.

32.Организация процесса оценки недвижимости. Оформление результатов оценки.

33. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости.

34. Девелопмент - развитие недвижимости.

Перечень вопросов к зачету

1. Понятие и признаки недвижимого имущества (недвижимости).
2. Жизненный цикл объекта недвижимости.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Государственная регистрация прав на недвижимость.
5. Общая характеристика рынка недвижимости.
6. Основные этапы анализа рынка недвижимости.
7. Первичный и вторичный рынок недвижимости.
8. Структура рынка недвижимости.
9. Виды износа здания (накопленный износ).
10. Риски на рынке недвижимости.
11. Коэффициент доступности жилья.
12. Транзакционные издержки на рынке недвижимости.
13. 1.Факторы, определяющие общие направления развития рынка недвижимости на региональном уровне.
14. Особенности управления операционной недвижимостью.
15. Особенности управления инвестиционной недвижимостью.
16. Формирование доходов и расходов при управлении недвижимостью.
17. Операционные расходы: понятие и их состав.
18. Приобретение недвижимости за счет привлеченных средств.
19. Источники финансирования недвижимости (финансирование за счет привлеченных средств).
20. Этапы получения ипотечного кредита.
21. Кредитный и процентный риски при ипотечном кредитовании.
22. Ставка рефинансирования ЦБ РФ: определение и применение.
23. Условия предоставления ипотечного займа.
24. Понятие «ипотечное кредитование».
25. Основные модели ипотеки.
26. Основные принципы оценки стоимости объектов недвижимости.
27. Понятие, виды девелопмента. Участники процесса развития недвижимости. Функции девелопера.
28. Основные этапы развития недвижимости (девелопмента).

3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Рейтинг план дисциплины

Виды учебной деятельности студентов	Балл за конкретное задание	Число заданий	Баллы	
			Минимальный	Максимальный
Раздел 1.				
Текущий контроль			0	25
1) Устный опрос	1	10	0	10
2) Тестирование	1	10	0	10
3) Реферат	5	1	0	5
Рубежный контроль			0	25
4) Контрольная работа			0	25
Раздел 2.				

Текущий контроль			0	25
1) Устный опрос	1	10	0	10
2) Тестирование	1	10	0	10
3) Реферат	5	1	0	5
Рубежный контроль			0	25
4) Контрольная работа			0	25
		Итого:	0	100
Поощрительные баллы			0	10
Участие в конференции			0	5
Публикация статей			0	5
Посещаемость (баллы вычитаются из общей суммы набранных баллов)				
1.Посещение лекционных занятий			0	-6
2.Посещение практических занятий			0	-10

Результаты обучения по дисциплине (модулю) у обучающихся оцениваются по итогам текущего контроля количественной оценкой, выраженной в рейтинговых баллах. Оценке подлежит каждое контрольное мероприятие.

При оценивании сформированности компетенций применяется четырехуровневая шкала «неудовлетворительно», «удовлетворительно», «хорошо», «отлично».

Максимальный балл по каждому виду оценочного средства определяется в рейтинг-плане и выражает полное (100%) освоение компетенции.

Уровень сформированности компетенции «хорошо» устанавливается в случае, когда объем выполненных заданий соответствующего оценочного средства составляет 80-100%; «удовлетворительно» – выполнено 40-80%; «неудовлетворительно» – выполнено 0-40%

Рейтинговый балл за выполнение части или полного объема заданий соответствующего оценочного средства выставляется по формуле:

Рейтинговый балл = $k \times$ Максимальный балл,

где $k = 0,2$ при уровне освоения «неудовлетворительно», $k = 0,4$ при уровне освоения «удовлетворительно», $k = 0,8$ при уровне освоения «хорошо» и $k = 1$ при уровне освоения «отлично».

Оценка на этапе промежуточной аттестации выставляется согласно Положению о модульно-рейтинговой системе обучения и оценки успеваемости студентов БашГУ:

На зачете выставляется оценка:

- зачтено - при накоплении от 60 до 110 рейтинговых баллов (включая 10 поощрительных баллов),
- не зачтено - при накоплении от 0 до 59 рейтинговых баллов.

При получении на экзамене оценок «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», на зачёте оценки «зачтено» считается, что результаты обучения по дисциплине (модулю) достигнуты и компетенции на этапе изучения дисциплины (модуля) сформированы.