

Оценочные материалы при формировании рабочих программ дисциплин (модулей)

Направление: 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль): Экономика предприятий и организаций

Дисциплина: Оценка недвижимости

Формируемые компетенции:

1. Описание показателей, критериев и шкал оценивания компетенций.

Показатели и критерии оценивания компетенций

Объект оценки	Уровни сформированности компетенций	Критерий оценивания результатов обучения
Обучающийся	Низкий уровень Пороговый уровень Повышенный уровень Высокий уровень	Уровень результатов обучения не ниже порогового

Шкалы оценивания компетенций при сдаче зачета

Достигнутый уровень результата обучения	Характеристика уровня сформированности компетенций	Шкала оценивания
Пороговый уровень	Обучающийся: - обнаружил на зачете всесторонние, систематические и глубокие знания учебно-программного материала; - допустил небольшие упущения в ответах на вопросы, существенным образом не снижающие их качество; - допустил существенное упущение в ответе на один из вопросов, которое за тем было устранено студентом с помощью уточняющих вопросов; - допустил существенное упущение в ответах на вопросы, часть из которых была устранена студентом с помощью уточняющих вопросов	Зачтено
Низкий уровень	Обучающийся: - допустил существенные упущения при ответах на все вопросы преподавателя; - обнаружил пробелы более чем 50% в знаниях основного учебно-программного материала	Не зачтено

Описание шкал оценивания

Компетенции обучающегося оценивается следующим образом:

Планируемый уровень результатов освоения	Содержание шкалы оценивания достигнутого уровня результата обучения			
	Неудовлетворитель	Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
	Не зачтено	Зачтено	Зачтено	Зачтено

Знать	Неспособность обучающегося самостоятельно продемонстрировать наличие знаний при решении заданий, которые были представлены преподавателем вместе с образцом их решения.	Обучающийся способен самостоятельно продемонстрировать наличие знаний при решении заданий, которые были представлены преподавателем вместе с образцом их решения.	Обучающийся демонстрирует способность к самостоятельному применению знаний при решении заданий, аналогичных тем, которые представлял преподаватель, и при его консультативной	Обучающийся демонстрирует способность к самостоятельному-му применению знаний в выборе способа решения неизвестных или нестандартных заданий и при консультативной поддержке в части междисциплинарных
Уметь	Отсутствие у обучающегося самостоятельности в применении умений по использованию методов освоения учебной дисциплины.	Обучающийся демонстрирует самостоятельность в применении умений решения учебных заданий в полном соответствии с образцом, данным преподавателем.	Обучающийся продемонстрирует самостоятельное применение умений решения заданий, аналогичных тем, которые представлял преподаватель, и при его консультативной поддержке в части современных проблем.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение умений решения неизвестных или нестандартных заданий и при консультативной поддержке преподавателя в части междисциплинарных связей.
Владеть	Неспособность самостоятельно проявить навык решения поставленной задачи по стандартному образцу повторно.	Обучающийся демонстрирует самостоятельность в применении навыка по заданиям, решение которых было показано преподавателем.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение навыка решения заданий, аналогичных тем, которые представлял преподаватель, и при его консультативной поддержке в части современных проблем.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение навыка решения неизвестных или нестандартных заданий и при консультативной поддержке преподавателя в части междисциплинарных связей.

2. Перечень вопросов и задач к экзаменам, зачетам, курсовому проектированию, лабораторным занятиям. Образец экзаменационного билета

Компетенция ПК-1

1. Понятие недвижимости: физический состав и юридическое содержание.
2. Признаки недвижимости, характеристика недвижимости как объекта отношений.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
5. Право собственности на недвижимость, существующие ограничения.
6. Понятие и особенности рынка недвижимости.
7. Ценовой механизм рынка недвижимости: взаимодействие цены, спроса и предложения.
8. Функции рынка недвижимости.
9. Субъекты рынка недвижимости.
10. Сегментация рынка недвижимости.
11. Роль и задачи государства в формировании рынка недвижимости.
12. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
13. Правовые аспекты оценки недвижимости: свод международных стандартов оценки и законодательства РФ.
14. Технологии оценки недвижимости.
15. Основные подходы в оценке недвижимости.
16. Затратный подход в оценке недвижимости.
17. Методы затратного подхода: сравнительной единицы, поэлементный, сметный и индексный.

18. Методы определения износа объекта недвижимости.
19. Доходный подход в оценке недвижимости.
20. Определение ставки капитализации с использованием моделей CAPM, WACC.
21. Метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.
22. Сравнительный подход в оценке недвижимости и особенности его применения.
23. Классификация и суть поправок при использовании сравнительного подхода в оценке недвижимости.
24. Нормативный метод оценки недвижимости.
25. Формирование итогового заключения о вероятной цене объекта по результатам оценки методами сравнительного подхода.
26. Специфика земельного участка как объекта оценки.
27. Доходный подход к оценке земельных участков.
28. Сравнительный подход к оценке земельных участков.
29. Затратный подход к оценке земельных участков.
30. Методы расчета восстановительной стоимости недвижимого объекта.
31. Расчет стоимости строительства объекта недвижимости.
32. Поправки для достоверного определения восстановительной стоимости объекта недвижимости.

Задача 1.

Определите затратным подходом стоимость дачи, если известно, что: Площадь здания – 100 м² ; Стоимость 1 м² здания –10 тыс. руб.; Площадь гаража – 60 м² ; Стоимость 1 м² – 6 тыс. руб.; Стоимость других сооружений на даче – 210 тыс. руб.; Устранимый физический износ дачи – 150 тыс. руб.; Неустраняемый физический износ дачи – 80 тыс. руб.; Устранимое функциональное устаревание – 30 тыс. руб.; Рыночная стоимость земельного участка – 750 тыс. руб.

Компетенция ПК-2

1. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
2. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
3. Уровень риска на рынке недвижимости.
4. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости.
5. Определение ставки капитализации методом ипотечно-инвестиционного анализа.
6. Определение ставки капитализации методом инвестиционной группы.
7. Типы ипотечного кредитования.
8. Метод прямого анализа продаж (сделок).
9. Оценка земли методом валовой ренты. Принципы и подходы к управлению недвижимостью.
10. Оценка эффективности управления недвижимостью.
11. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
12. Стоимостная структура экономического ущерба от загрязнений окружающей среды.
13. Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости.
14. Основные статистические характеристики многомерного регрессионного анализа в моделировании массовой оценки недвижимости.

Задача 2.

На основании данных, полученных с рынка (табл. 1), оцените трехкомнатную квартиру в кирпичном доме на последнем этаже. В квартире имеется балкон, телефон, паркетный пол, кухня площадью 9,0 м², отдельный санузел (необходимо выбрать один аналог и произвести корректировку).

Таблица 1

Характеристика / (элемент)	№ 1		№ 2		№ 3		№ 4		№ 5		№ 6	
	Кирп.	Кирп.	Кирп.	Пан.	Пан.	Кирп.	Пан.	Пан.	Кирп.	Пан.	Кирп.	Пан.
Дом												
Балкон	+	+				+					-	-
Кухня (кв. м)		9,2	8,8			9,0			7,0			7,4
Этаж		3			3				7			Посл.
Полы	Лин.	Паркет	Паркет	Лин.	Лин.	Паркет						
Санузел	Смеж.	Смеж.	Разд.	Разд.	Разд.	Смеж.						
Телефон	+	-	+	-	+	+						
Цена, руб.		3650000	3800000	3750000	4050000	4080000	5000000					

3. Тестовые задания. Оценка по результатам тестирования.

Полный комплект тестовых заданий в корпоративной тестовой оболочке АСТ размещен на сервере УИТ ДВГУПС, а также на сайте Университета в разделе СДО ДВГУПС (образовательная среда в личном кабинете преподавателя).

Соответствие между бальной системой и системой оценивания по результатам тестирования устанавливается посредством следующей таблицы:

Объект оценки	Показатели оценивания результатов обучения	Оценка	Уровень результатов обучения
Обучающийся	60 баллов и менее	«Неудовлетворительно»	Низкий уровень
	74 – 61 баллов	«Удовлетворительно»	Пороговый уровень
	84 – 75 баллов	«Хорошо»	Повышенный уровень
	100 – 85 баллов	«Отлично»	Высокий уровень

4. Оценка ответа обучающегося на вопросы, задачу (задание) экзаменационного билета, зачета, курсового проектирования.

Оценка ответа обучающегося на вопросы, задачу (задание) экзаменационного билета, зачета

Элементы оценивания	Содержание шкалы оценивания			
	Неудовлетворитель	Удовлетворитель	Хорошо	Отлично
	Не зачтено	Зачтено	Зачтено	Зачтено
Соответствие ответов формулировкам вопросов (заданий)	Полное несоответствие по всем вопросам.	Значительные погрешности.	Незначительные погрешности.	Полное соответствие.
Структура, последовательность и логика ответа. Умение четко, понятно, грамотно и свободно излагать	Полное несоответствие критерию.	Значительное несоответствие критерию.	Незначительное несоответствие критерию.	Соответствие критерию при ответе на все вопросы.
Знание нормативных, правовых документов и специальной литературы	Полное незнание нормативной и правовой базы и специальной литературы	Имеют место существенные упущения (незнание большей части из документов и специальной литературы по названию, содержанию и т.д.).	Имеют место несущественные упущения и незнание отдельных (единичных) работ из числа обязательной литературы.	Полное соответствие данному критерию ответов на все вопросы.
Умение увязывать теорию с практикой, в том числе в области профессиональной работы	Умение связать теорию с практикой работы не проявляется.	Умение связать вопросы теории и практики проявляется редко.	Умение связать вопросы теории и практики в основном проявляется.	Полное соответствие данному критерию. Способность интегрировать знания и привлекать сведения из различных научных сфер.

Качество ответов на дополнительные вопросы	На все дополнительные вопросы преподавателя даны неверные ответы.	Ответы на большую часть дополнительных вопросов преподавателя даны неверно.	. Даны неполные ответы на дополнительные вопросы преподавателя. 2. Дан один неверный ответ на дополнительные вопросы преподавателя.	Даны верные ответы на все дополнительные вопросы преподавателя.
--	---	---	--	---

Примечание: итоговая оценка формируется как средняя арифметическая результатов элементов оценивания.