

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ
ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ
АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

Б1.В.ДВ.03.01 – Рынок недвижимости

Направление подготовки 38.04.01 Экономика

Профиль подготовки Экономика фирмы

Квалификация (степень) выпускника бакалавр

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.

ПК - 3 - способностью проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой.

Знать:

Этап 1: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность.

Этап 2: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро- уровне как в России, так и за рубежом.

Уметь:

Этап 1: обработка массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов.

Этап 2: разработка вариантов управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений.

Владеть:

Этап 1: оперативное управление малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта.

Этап 2: участия в разработке проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ.

ПК-4 - способность представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада.

Знать:

Этап 1: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро- уровне как в России, так и за рубежом

Этап 2: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность.

Уметь:

Этап 1: разработка вариантов управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений.

Этап 2: обработка массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов.

Владеть:

Этап 1: участия в разработке проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ.

Этап 2: оперативное управление малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта.

2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования.

Таблица 1 - Показатели и критерии оценивания компетенций на 1 этапе

Наименование компетенции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Способы оценки
1	2	3	4
ПК-3	способен проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой	<p>знать: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность;</p> <p>уметь: обрабатывать массивы экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов;</p> <p>владеть: методами оперативного управления малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта.</p>	устный опрос, письменный опрос, контрольная работа, компьютерное тестирование
ПК-4	способен представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада	<p>знать: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро- уровне как в России, так и за рубежом;</p> <p>уметь: разрабатывать варианты управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений;</p> <p>владеть: разработкой проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации.</p>	устный опрос, доклад по результатам самостоятельной работы, компьютерное тестирование

Таблица 2 - Показатели и критерии оценивания компетенций на 2 этапе

Наименование компетенции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Способы оценки
1	2	3	4
ПК-3	способен проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной про-	<p>знать: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро- уровне как в России, так и за рубежом;</p>	устный опрос, доклад по результатам самостоятельной работы, компьютерное

	граммой	уметь: разрабатывать варианты управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений; владеть: разработкой проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации.	тестирование
ПК-4	способен представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада	знать: законодательство и иные нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность; уметь: обрабатывать массивы экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов; владеть: методами оперативного управления малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта.	устный опрос, доклад по результатам самостоятельной работы, компьютерное тестирование

3. Шкала оценивания.

Университет использует систему оценок соответствующего государственным регламентам в сфере образования и позволяющую обеспечивать интеграцию в международное образовательное пространство. Система оценок и описание систем оценок представлены в таблицах 3 и 4.

Таблица 3 - Система оценок.

Диапазон оценок, в баллах	Экзамен		Зачет
	европейская шкала (ECTS)	традиционная шкала	
[95;100]	A – (5+)	отлично – (5)	зачтено
[85;95)	B – (5)		
[70,85)	C – (4)	хорошо – (4)	
[60;70)	D – (3+)	удовлетворительно – (3)	незачтено
[50;60)	E – (3)		
[33,3;50)	FX – (2+)	неудовлетворительно – (2)	
[0;33,3)	F – (2)		

Таблица 4- Описание системы оценок

ECTS	Описание оценок	Традиционная шкала
------	-----------------	--------------------

А	Превосходно – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному.	отлично (зачтено)
В	Отлично – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения большинства из них оценено числом баллов, близким к максимальному.	
С	Хорошо – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено максимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.	хорошо (зачтено)
Д	Удовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, некоторые из выполненных заданий, возможно, содержат ошибки.	удовлетворительно (зачтено)
Е	Посредственно – теоретическое содержание курса освоено частично, некоторые практические навыки работы не сформированы, многие предусмотренные программой обучения учебные задания не выполнены, либо качество выполнения некоторых из них оценено числом баллов, близким к минимальному	удовлетворительно (незачтено)
ФХ	Условно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, необходимые практические навыки работы не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено, либо качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному; при дополнительной самостоятельной работе над	неудовлетворительно (незачтено)

	материалом курса возможно повышение качества выполнения учебных заданий.	
Г	Безусловно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий.	

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

Таблица 5 - ПК - 3 - способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой. Этап 1

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность	<p>1. Не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ</p> <p>1)космические корабли 2)земельные участки 3)здания и сооружения 4)грузовые и легковые автомобили 5)воздушные и морские суда</p> <p>2. Для недвижимости характерны признаки</p> <p>1)единовременный перенос стоимости на создаваемый продукт 2)изменение натурально-вещественной формы в течение срока службы</p> <p>3) физическая связь с землей 4)длительность использования 5)юридическая связь с землей</p> <p>3. Понятия "собственность" и "право собственности" равнозначны</p> <p>1)да 2)нет</p>
Уметь: обрабатывать массивы экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов	<p>4. Модернизация объекта а)без изменения профиля и б) при перепрофилировании составляет 600 тыс. руб. В первом варианте годовая прибыль 25 тыс. руб., во втором - 100 тыс. руб. Коэффициент капитализации 13%, модернизация без изменения профиля более выгодна</p> <p>1)да 2)нет</p> <p>5.Износ в бухгалтерском учете и износ в оценке - понятия однозначные</p> <p>1)да 2)нет</p> <p>6.Потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность, по сравнению с новым для ана-</p>

	<p>логичных целей</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) физический износ 2) функциональный износ 3) внешний износ 4) накопленный износ
<p>Навыки: владеть методами оперативного управления малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта</p>	<p>7. Последовательность процедуры оценки недвижимости затратным методом</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Определение величины накопленного износа 2) осмотр оцениваемого объекта и ознакомление с информацией и необходимыми сведениями об объекте 3) расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта (оценка текущей стоимости восстановления или возмещения) 4) оценка величины предпринимательской прибыли 5) определение стоимости без износа 6) расчет стоимости земельного участка 7) уменьшение полной восстановительной стоимости, определение стоимости без износа 8) определение итоговой стоимости недвижимости <p>Оценка недвижимости по методу сравнения продаж</p> <p>8. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то в цену объекта-аналога вносится поправка</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Отрицательная 2) положительная <p>9. Сопоставимый объект недвижимости был продан за 1000000 руб. Оцениваемый объект имеет пять независимых отличительных характеристик от сопоставимого, выраженных в процентных поправках:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) отличие лучше оценивается в 5% 2) отличие хуже - 7% 3) отличие хуже - 4% 4) отличие хуже - 2% 5) отличие лучше - 10%

Таблица 6 - ПК - 3 - способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой. Этап 2

<p>Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности</p>	<p>Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности</p>
<p>Знать: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро-уровне как в России, так и за рубежом</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Цена объекта определяется по формуле <ol style="list-style-type: none"> 1) $Цоб = Рд \cdot ВРМ$ 2) $Цоб = Рд \cdot Ца : ПВД$ 3) применимы обе формулы, где Цоб - вероятная цена оцениваемого объекта Рд - рентный доход от оцениваемого объекта ВРМ - валовой рентный мультипликатор Ца - цена продажи сопоставимого объекта-аналога ПВД - потенциальный валовой доход 2. При оценочной стоимости объекта недвижимости 150000 руб. и коэффициенте капитализации 0,15 чистый операционный доход равен <ol style="list-style-type: none"> 1) 1000000 2) 22500 3) 10000

	<p>3. Потенциальный годовой рентный доход оцениваемого объекта 20 млн. руб. Исходя из данных последних продаж сопоставимых объектов, для трех из них определены значения ВРМ по соотношению продажной цены и валовой ренты: 4,24; 4,70; 4,58. Цена оцениваемого объекта равна (млн. руб.)</p> <p>1)900 2)848 3) 940</p>
Уметь: разрабатывать варианты управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений	<p>4. Потребительская ценность объекта недвижимости для конкретного собственника</p> <p>1)рыночная стоимость 2)стоимость в использовании (пользовании) 3)стоимость для налогообложения 4)инвестиционная стоимость 5)страховая стоимость</p> <p>5. Издержки на создание объекта функционального аналога</p> <p>1)стоимость замещения 2)восстановительная стоимость 3)инвестиционная стоимость 4)стоимость при обмене</p> <p>6. Стоимость недвижимости для собственника, исходя из ожидаемых от нее доходов и конкретной ставки их капитализации (рассчитывается по объектам, приносящим доход)</p> <p>1) инвестиционная 2) залоговая 3) рыночная 4) страховая 5)восстановительная 6)стоимость для налогообложения</p>
Навыки: владеть разработкой проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации	<p>7.Стоимость недвижимости, определенная затратным методом, по отношению к рыночной стоимости</p> <p>1)выше 2)ниже 3)совпадает 4)возможно все перечисленное</p> <p>8.При затратах на строительство объекта недвижимости 800 тыс. руб. с минимальным коэффициентом капитализации 13% и предполагаемой годовой прибыли 40 тыс. руб., строительство объекта</p> <p>1)эффективно 2)не эффективно</p> <p>9. Модернизация объекта а)без изменения профиля и б) при перепрофилировании составляет 600 тыс. руб. В первом варианте годовая прибыль 25 тыс. руб., во втором - 100 тыс. руб. Коэффициент капитализации 13%, модернизация без изменения профиля более выгодна</p> <p>1)да 2)нет</p>

Таблица 7 - ПК-4 - способность представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада. Этап 1

Наименование знаний, умений, навыков	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или)
--------------------------------------	---

и (или) опыта деятельности	опыта деятельности
<p>Знать: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро-уровне как в России, так и за рубежом</p>	<p>1. Цена объекта определяется по формуле 1) $Ц_{об} = Р_{д} \cdot ВРМ$ 2) $Ц_{об} = Р_{д} \cdot Ц_{а} : ПВД$ 3) применимы обе формулы, где $Ц_{об}$ - вероятная цена оцениваемого объекта $Р_{д}$ - рентный доход от оцениваемого объекта $ВРМ$ - валовой рентный мультипликатор $Ц_{а}$ - цена продажи сопоставимого объекта-аналога $ПВД$ - потенциальный валовой доход 2. При оценочной стоимости объекта недвижимости 150000 руб. и коэффициенте капитализации 0,15 чистый операционный доход равен 1) 1000000 2) 22500 3) 10000 3. Потенциальный годовой рентный доход оцениваемого объекта 20 млн. руб. Исходя из данных последних продаж сопоставимых объектов, для трех из них определены значения $ВРМ$ по соотношению продажной цены и валовой ренты: 4,24; 4,70; 4,58. Цена оцениваемого объекта равна (млн. руб.) 1) 900 2) 848 3) 940</p>
<p>Уметь: разрабатывать варианты управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений</p>	<p>4. Потребительская ценность объекта недвижимости для конкретного собственника 1) рыночная стоимость 2) стоимость в использовании (пользовании) 3) стоимость для налогообложения 4) инвестиционная стоимость 5) страховая стоимость 5. Издержки на создание объекта функционального аналога 1) стоимость замещения 2) восстановительная стоимость 3) инвестиционная стоимость 4) стоимость при обмене 6. Стоимость недвижимости для собственника, исходя из ожидаемых от нее доходов и конкретной ставки их капитализации (рассчитывается по объектам, приносящим доход) 1) инвестиционная 2) залоговая 3) рыночная 4) страховая 5) восстановительная 6) стоимость для налогообложения</p>
<p>Навыки: владеть разработкой проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприя-</p>	<p>7. Стоимость недвижимости, определенная затратным методом, по отношению к рыночной стоимости 1) выше 2) ниже 3) совпадает 4) возможно все перечисленное 8. При затратах на строительство объекта недвижимости 800 тыс.</p>

тий по реализации	<p>руб. с минимальным коэффициентом капитализации 13% и предполагаемой годовой прибыли 40 тыс. руб., строительство объекта</p> <p>1)эффективно 2)не эффективно</p> <p>9. Модернизация объекта а)без изменения профиля и б) при перепрофилировании составляет 600 тыс. руб. В первом варианте годовая прибыль 25 тыс. руб., во втором - 100 тыс. руб. Коэффициент капитализации 13%, модернизация без изменения профиля более выгодна</p> <p>1)да 2)нет</p>
-------------------	--

Таблица 8 - ПК-4 - способность представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада. Этап 2

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность	<p>1. Не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ</p> <p>1)космические корабли 2)земельные участки 3)здания и сооружения 4)грузовые и легковые автомобили 5)воздушные и морские суда</p> <p>2. Для недвижимости характерны признаки</p> <p>1)единовременный перенос стоимости на создаваемый продукт 2)изменение натурально-вещественной формы в течение срока службы</p> <p>3) физическая связь с землей 4)длительность использования 5)юридическая связь с землей</p> <p>3. Понятия "собственность" и "право собственности" равнозначны</p> <p>1)да 2)нет</p>
Уметь: обрабатывать массивы экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов	<p>4. Модернизация объекта а)без изменения профиля и б) при перепрофилировании составляет 600 тыс. руб. В первом варианте годовая прибыль 25 тыс. руб., во втором - 100 тыс. руб. Коэффициент капитализации 13%, модернизация без изменения профиля более выгодна</p> <p>1)да 2)нет</p> <p>5.Износ в бухгалтерском учете и износ в оценке - понятия однозначные</p> <p>1)да 2)нет</p> <p>6.Потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность, по сравнению с новым для аналогичных целей</p> <p>1)физический износ 2)функциональный износ 3)внешний износ 4)накопленный износ</p>

<p>Навыки: владеть методами оперативного управления малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта</p>	<p>7. Последовательность процедуры оценки недвижимости затратным методом</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Определение величины накопленного износа 2)осмотр оцениваемого объекта и ознакомление с информацией и необходимыми сведениями об объекте 3)расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта (оценка текущей стоимости восстановления или возмещения) 4)оценка величины предпринимательской прибыли 5)определение стоимости без износа 6)расчет стоимости земельного участка 7) уменьшение полной восстановительной стоимости, определение стоимости без износа 8)определение итоговой стоимости недвижимости <p>Оценка недвижимости по методу сравнения продаж</p> <p>8. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то в цену объекта-аналога вносится поправка</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Отрицательная 2)положительная <p>9.Сопоставимый объект недвижимости был продан за 1000000 руб. Оцениваемый объект имеет пять независимых отличительных характеристик от сопоставимого, выраженных в процентных поправках:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) отличие лучше оценивается в 5% 2) отличие хуже - 7% 3) отличие хуже -4% 4) отличие хуже - 2% 5) отличие лучше - 10%
---	--

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

В процессе изучения дисциплины предусмотрены следующие формы контроля: текущий, промежуточный контроль (*зачет, экзамен*), контроль самостоятельной работы студентов.

Текущий контроль успеваемости обучающихся осуществляется по всем видам контактной и самостоятельной работы, предусмотренным рабочей программой дисциплины. Текущий контроль успеваемости осуществляется преподавателем, ведущим аудиторские занятия.

Текущий контроль успеваемости может проводиться в следующих формах:

- устная (устный опрос, защита письменной работы, доклад по результатам самостоятельной работы и т.д.);
- письменная (письменный опрос, выполнение, расчетно-проектировочной и расчетно-графической работ и т.д.);
- тестовая (устное, письменное, компьютерное тестирование).

Результаты текущего контроля успеваемости фиксируются в журнале занятий с соблюдением требований по его ведению.

Промежуточная аттестация – это элемент образовательного процесса, призванный определить соответствие уровня и качества знаний, умений и навыков обучающихся, установленным требованиям согласно рабочей программе дисциплины. Промежуточная аттестация осуществляется по результатам текущего контроля.

Конкретный вид промежуточной аттестации по дисциплине определяется рабочим учебным планом и рабочей программой дисциплины.

Зачет, как правило, предполагает проверку усвоения учебного материала практические и семинарских занятий, выполнения лабораторных, расчетно-проектировочных и расчетно-графических работ, курсовых проектов (работ), а также проверку результатов учебной, производственной или преддипломной практик. В отдельных случаях зачеты могут устанавливаться по лекционным курсам, преимущественно описательного характера или тесно связанным с производственной практикой, или имеющим курсовые проекты и работы.

Экзамен, как правило, предполагает проверку учебных достижений обучаемы по всей программе дисциплины и преследует цель оценить полученные теоретические знания, навыки самостоятельной работы, развитие творческого мышления, умения синтезировать полученные знания и их практического применения.

6. Материалы для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Полный комплект оценочных средств для оценки знаний, умений и навыков находится у ведущего преподавателя.