

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Алейник Станислав Николаевич

Должность: Ректор

Дата подписания: 2021.05.16

Уникальный программный ключ:

5258223550ea9fbeb23726a1609b644b33d8986ab6255891f288f913a1351fae

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ В.Я. ГОРИНА»

Декан экономического факультета
К.Э.Н., доцент Ю.А. Китаев
уч. степень, уч. звание подпись Ф.И.О.
« 20 » Майский 2021 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИЙ

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль): Экономика предприятий и организаций

Квалификация: бакалавр

Год начала подготовки – 2021

Майский, 2021

Рабочая программа составлена с учетом требований:

- Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки 398.03.01 Экономика (код и наименование направления) (квалификация (степень) «бакалавр»), утвержденный приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от «12» августа 2020 г. № 954;
- порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 05.04.2017 г., № 301;
- профессионального стандарта «Статистик», утвержденного Министерством труда и социальной защиты РФ от 8 сентября 2015г. №605н;
- профессионального стандарта «Специалист по работе с инвестиционными проектами», утвержденного Министерством труда и социальной защиты РФ от 16 апреля 2018г. № 239н.

Составитель: к.э.н., доцент кафедры экономики Човган Н.И.

Рассмотрена на выпускающей кафедре экономики

«19» мая 2021 г. протокол № 13.

И.о. зав. кафедрой Голованева Е.А.

Руководитель основной профессиональной образовательной программы

Човган Н.И. Човган Н.И.

I. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

«Экономика недвижимости и экономическая оценка инвестиций» - дисциплина, изучающая объекты недвижимости, методы определения экономической оценки инвестиций, подходы к оценке недвижимости и особенности оценки эффективности инвестиционного проекта.

1.1. Цель изучения дисциплины - изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, экономических процессов, связанных с недвижимым имуществом физических и юридических лиц, методов управления недвижимостью, овладение теоретическими знаниями о современных методах оценки инвестиций, развитие практических знаний о расчетах эффективности инвестиций различных видов и степеней риска в условиях инфляции, необходимых для обоснования управленческих решений о выборе приоритетных направлений инвестирования.

1.2. Задачи:

- изучить основные понятия дисциплины, законодательные и нормативно-правовые акты;
- раскрыть сущность рынка недвижимости и тенденции его развития;
- показать основные признаки объектов недвижимости;
- раскрыть методические подходы, виды оценки недвижимости и методы оценки инвестиций изложить порядок оформления результатов оценки. сформировать представление о видах инвестиций, методах инвестирования, основных принципах принятия инвестиционных решений, критериях принятия инвестиционных решений;
- получить практические знания расчетов эффективности решений по инвестициям с учетом риска;
- уметь учитывать инфляцию в расчетах эффективности.

II. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОСНОВНОЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ (ОПОП)

2.1. Цикл (раздел) ОПОП, к которому относится дисциплина

Дисциплина «Экономика недвижимости и экономическая оценка инвестиций» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений (Б1.В.03) основной профессиональной образовательной программы.

2.2. Логическая взаимосвязь с другими частями ОПОП

<p>Наименование предшествующих дисциплин, практик, на которых базируется данная дисциплина (модуль)</p>	<p>1. Экономическая теория 2. Статистика 3. Экономика предприятия 5. Экономический анализ 5. Экономика труда</p>
--	--

<p>Требования к предварительной подготовке обучающихся</p>	<p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сущностные характеристики объектов недвижимого имущества, классификацию объектов недвижимости; - экономико-правовые аспекты рынка недвижимости; основные виды сделок с недвижимым имуществом, их особенности; субъекты и объекты рынка недвижимости, его структуру и особенности; особенности заключения сделок с недвижимостью, существующие проблемы; - структуру и содержание договоров по операциям с недвижимым имуществом; доходность (затраты) от операций с недвижимостью и способы их оптимизации; - систему показателей экономической эффективности капитальных вложений в объекты недвижимости; законодательные и нормативные акты, регламентирующие инвестиционную деятельность предприятия; - основные методы оценки эффективности инвестиций; источники финансирования инвестиционных проектов. <p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проводить необходимые расчеты по оценке объектов недвижимости с применением коэффициента капитализации; с учетом коэффициента дисконтирования; - принимать решения по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости; эффективных инвестиционных проектов - ориентироваться в действующем законодательстве о недвижимости; <p>самостоятельно приобретать новые знания по теории экономической оценки инвестиций и практике ее развития;</p> <p>- анализировать результаты расчетов и осуществлять выбор наиболее эффективных вариантов инвестиций.</p> <p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, современными методиками расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; - навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений; приемами и способами расчета рыночной стоимости объектов недвижимости различными подходами, методикой расчета стоимости земли; навыками расчета экономической эффективности с учетом продолжительности - навыками расчета экономической жизни инвестиционного проекта, риска и умениями формировать портфель инвестиций предприятия с учетом финансовых ограничений.
---	---

Дисциплина «Экономика недвижимости и экономическая оценка инвестиций» является предшествующей для прохождения производственной практики формируемой участниками образовательных отношений «Технологическая (проектно-технологическая) практика (Б2.О.02.01(П)).

Освоение дисциплины позволит сформировать профессионально-личностные качества у обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, необходимые для решения задач профессиональной деятельности.

III. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Коды компетенций	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине
ПК-1	Способен обосновывать экономические решения	ПК-1.1 Формирует возможные экономические решения на основе разработанных для них целевых показателей	<p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ сущностные характеристики объектов недвижимого имущества, классификацию объектов недвижимости; ✓ экономико-правовые аспекты рынка недвижимости; основные виды сделок с недвижимым имуществом, их особенности; субъекты и объекты рынка недвижимости, его структуру и особенности; особенности заключения сделок с недвижимостью, существующие проблемы; ✓ структуру и содержание договоров по операциям с недвижимым имуществом; доходность (затраты) от операций с недвижимостью и способы их оптимизации; ✓ содержание процедур расчетов эффективности инвестиционных проектов; ✓ особенности оценки эффективности инвестиций в финансовые инструменты. <p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ проводить необходимые расчеты по оценке объектов недвижимости с применением коэффициента капитализации; с учетом коэффициента дисконтирования; ✓ принимать решения по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости; эффективных инвестиционных проектов ✓ ориентироваться в действующем законодательстве о недвижимости; ✓ проводить расчеты по определению инвестиционной привлекательности финансовых вложений и эффективности инвестиционных проектов; ✓ анализировать результаты расчетов и осуществлять выбор наиболее эффективных вариантов инвестиций. <p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, современными методиками расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; ✓ навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений; приемами и способами расчета рыночной стоимости объектов недвижимости различными подходами, методикой расчета стоимости земли; навыками расчета экономической эффективности с учетом продолжительности; ✓ методами оценки инвестиционной привлекательности финансовых вложений в экономические проекты; ✓ методами оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов.

IV. ОБЪЕМ, СТРУКТУРА, СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ, ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ И ФОРМЫ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 8 зачетных единиц – 288 часа.

4.1. Распределение объема учебной работы по формам обучения

Вид работы	Объем учебной работы, час	
	Очная	Очно-заочная
Формы обучения		
Семестр (курс) изучения дисциплины	8 семестр	4 курс 8 семестр
Общая трудоемкость, всего, час	288	288
<i>зачетные единицы</i>	8	8
1. Контактная работа		
1.1 Контактная аудиторная работа (всего)	98,4	66,4
В том числе:		
Лекции (<i>Лек</i>)	40	30
Практические занятия (<i>Пр</i>)	56	34
Предэкзаменационная консультация (Конс)	2	2
1.2. Промежуточная аттестация	0,4	0,4
Экзамен (<i>КЭ</i>)	0,4	0,4
Выполнение контрольной работы (ККН)	-	-
1.3. Контактная внеаудиторная работа (контроль)	8	8
2. Самостоятельная работа обучающихся (всего)	181,6	213,6
в том числе:		
Самостоятельная работа по проработке лекционного материала	40	30
Самостоятельная работа по подготовке к практическим занятиям	56	30
Работа над темами (вопросами), вынесенными на самостоятельное изучение	45,6	109,6
Самостоятельная работа по видам индивидуальных заданий: подготовка реферата (контрольной работы)	20	40
Подготовка к экзамену	20	4

4.2 Общая структура дисциплины и виды учебной работы

Наименование модулей и разделов дисциплины	Объемы видов учебной работы по формам обучения, час							
	Очная форма обучения				Очно-заочная форма обучения			
	Всего	Лекции	Практ. занятия	Самостоятельная работа	Всего	Лекции	Практ. занятия	Самостоятельная работа
1	2	3	4	6	7	8	9	11
Модуль 1. «Экономика недвижимости»	138	20	28	90	136	14	16	106
1. Рынок недвижимости, инвестиционный рынок: характеристика, оценка и прогнозирование	11	2	2	7	10	1	1	8
2. Государственное регулирование рынка недвижимости	11	2	2	7	10	1	1	8
3. Принципы оценки объектов недвижимости Виды и принципы оценки эффективности инвестиционных проектов	11	2	2	7	11	1	1	9
4. Оценка стоимости объектов недвижимости.	12	2	2	8	12	1	1	10
5. Оценка земли. Методы оценки земли.	13	2	3	8	12	1	1	10
6. Анализ использования объектов недвижимости	14	2	3	9	12	1	1	10
7. Управление недвижимостью	15	2	3	10	16	2	2	12
8. Затратный подход к оценке недвижимости	15	2	3	10	16	2	2	12
9. Доходный подход к оценке недвижимости	15	2	3	10	16	2	2	12
10. Рыночный (сравнительный) подход к оценке недвижимости	15	2	3	10	15	2	2	11
<i>Итоговое занятие по модулю 1</i>	6	-	2	4	6	-	2	4
Модуль 2. «Экономическая оценка инвестиций»	139,6	20	28	91,6	141,6	16	18	107,6
1. Понятие экономической оценки инвестиций	10,6	2	2	6,6	10,6	1	1	8,6
2. Продолжительность экономической жизни инвестиции и Фактор времени	14	2	2	10	11	1	1	9
3. Инвестиционный рынок: характеристика, оценка и прогнозирование	14	2	2	10	11	1	1	9
4. Использование финансовой математики в инвестиционном анализе	12	2	2	8	12	1	1	10
5. Виды и принципы оценки эффективности инвестиционных проектов	15	2	3	10	14	2	2	10
6. Методы оценки эффективности инвестиций	13	2	3	8	14	2	2	10
7. Оценка эффективности инвестиционных проектов в условиях риска и неопределенности	15	2	3	10	16	2	2	12
8. Анализ эффективности альтернативных инвестиционных проектов	13	2	3	8	16	2	2	12
9. Оценка эффективности портфельных инвестиций	15	2	3	10	16	2	2	12
10. Инвестиционные стратегии	12	2	3	7	15	2	2	11
<i>Итоговое занятие по модулю 2</i>	6	-	2	4	6	-	2	4
<i>Предэкзаменационные консультации</i>	2				2			
<i>Текущие консультации</i>	-				-			
<i>Установочные занятия</i>	-				-			
<i>Промежуточная аттестация</i>	0,4				0,4			
<i>Контактная аудиторная работа (всего)</i>	98,4	40	56	-	66,4	30	34	-
<i>Контактная внеаудиторная работа (всего)</i>	8				8			
<i>Самостоятельная работа (всего)</i>	181,6				213,6			
<i>Общая трудоемкость</i>	288				288			

4.3 Содержание дисциплины

Наименование и содержание модулей и разделов дисциплины
1
Модуль 1 «Экономика недвижимости»
Тема 1. Рынок недвижимости, инвестиционный рынок: характеристика, оценка и прогнозирование
1. Понятие, функции и классификация рынка недвижимости
2. Виды сделок на рынке недвижимости
3. Понятие и виды стоимости недвижимости
Тема 2. Государственное регулирование рынка недвижимости
1. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости
2. Государственная регистрация недвижимости
3. Налогообложение недвижимости и сделок с ней
Тема 3. Принципы оценки объектов недвижимости Виды и принципы оценки эффективности инвестиционных проектов
1. Виды оценки эффективности инвестиционных проектов
2. Принципы оценки эффективности инвестиционных проектов
Тема 4. Оценка стоимости объектов недвижимости
1. Введение в оценку стоимости недвижимости
2. Стоимость аспекты объектов недвижимости
3. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости
Тема 5. Оценка земли. Методы оценки земли
1. Методы оценки земли.
2. Этапы проведения оценки и оформления результатов
Тема 6. Анализ использования объектов недвижимости
1. Анализ объектов недвижимости
2. Система использования объектов недвижимости
Тема 7. Управление недвижимостью
1. Структура управления недвижимостью
2. Цели и принципы управления недвижимым имуществом
Тема 8. Затратный подход к оценке недвижимости
1. Методы затратного подхода к оценке недвижимости.
2. Экономическое содержание затратного подхода.
Тема 9. Доходный подход к оценке недвижимости
1. Методы доходного подхода (капитализации) к оценке недвижимости.
2. Методы доходного подхода (дисконтированных денежных потоков) к оценке недвижимости.
Тема 10. Рыночный (сравнительный) подход к оценке недвижимости
1. Методы рыночного подхода к оценке недвижимости.
2. Информационное обеспечение оценки. Выбор единиц и элементов сравнения.
Модуль 2 «Экономическая оценка инвестиций»
Тема 1. Понятие экономической оценки инвестиций
1. Экономическая сущность инвестиций, их классификация
2. Виды эффективности инвестиций

Наименование и содержание модулей и разделов дисциплины
1
3.Критерии и основные задачи, решаемые в ходе оценки инвестиций
4. Государственное регулирование инвестиционной деятельности
Тема 2. Продолжительность экономической жизни инвестиции и Фактор времени
1.Продолжительность экономической жизни инвестиций
2.Оценка стоимости денег во времени
Тема 3. Инвестиционный рынок: характеристика, оценка и прогнозирование
1.Характеристика инвестиционного рынка и принципы его изучения
2.Оценка и прогнозирование макроэкономических показателей развития инвестиционного рынка
3.Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности отраслей экономики
4.Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности регионов
Тема 4. Использование финансовой математики в инвестиционном анализе
1.Виды процентных ставок
2. Нарращение и дисконтирование по простым процентным ставкам
3. Нарращение и дисконтирование по сложным процентным ставкам
Тема 5. Виды и принципы оценки эффективности инвестиционных проектов
1.Основные принципы оценки эффективности инвестиционных проектов
2. Виды эффективности инвестиционных проектов
3. Определение нормы дисконта
Тема 6. Методы оценки эффективности инвестиций
1.Статические методы оценки
2.Динамические методы
Тема 7. Оценка эффективности инвестиционных проектов в условиях риска и неопределенности
1.Понятие и классификация рисков
2.Учет и компенсация рисков
3.Учет влияния инфляции на показатели эффективности инвестиционного проекта
4.Способы снижения рисков
Тема 8. Анализ эффективности альтернативных инвестиционных проектов
1.Анализ проектов различной продолжительности и масштабов инвестирования
2.Оценка эффективности инвестиционных проектов, направленных на внедрение новаций
Тема 9. Оценка эффективности портфельных инвестиций
1.Инвестиционные качества ценных бумаг
2.Инвестиционная ценность акций и облигаций
3.Оптимизация инвестиционного портфеля
Тема 10. Инвестиционные стратегии
1.Виды инвестиционных стратегий
2.Инвестиционная программа
3.Бизнес-план инвестиционного проекта

V. ОЦЕНКА ЗНАНИЙ И ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

5.1. Формы контроля знаний, рейтинговая оценка и формируемые компетенции (очная форма обучения)

№ п/п	Наименование модулей и разделов дисциплины	Формируемые компетенции	Объем учебной работы				Форма контроля знаний	Количество баллов (min)	Количество баллов (max)
			Общая трудоемкость	Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Всего по дисциплине		ПК 1.1	288	40	60	181,6	Экзамен	51	100
<i>I. Рубежный рейтинг</i>							Общая сумма баллов, набранная в ходе освоения дисциплины	31	60
Модуль 1 «Экономика недвижимости».			138	20	28	90		15	30
1	Рынок недвижимости, инвестиционный рынок: характеристика, оценка и прогнозирование		11	2	2	7	Устный опрос	0	1
2	Государственное регулирование рынка недвижимости		11	2	2	7	Устный опрос	1	1
3	Принципы оценки объектов недвижимости Виды и принципы оценки эффективности инвестиционных проектов		11	2	2	7	Устный опрос	1	2
4	Оценка стоимости объектов недвижимости.		12	2	2	8	Устный опрос	1	2
5	Оценка земли. Методы оценки земли.		13	2	3	8	Устный опрос	2	4
6.	Анализ использования объектов недвижимости		14	2	3	9	Устный опрос	2	4
7.	Управление недвижимостью		15	2	3	10	Устный опрос	2	4
8.	Затратный подход к оценке недвижимости		15	2	3	10	Устный опрос	2	4
9.	Доходный подход к оценке недвижимости		15	2	3	10	Устный опрос	2	4
10.	Рыночный (сравнительный)		15	2	3	10	Устный опрос	2	4

	подход к оценке недвижимости								
11.	<i>Итоговое занятие по модулю 1</i>		6	-	2	4	Тестирование, ситуационные задачи	-	-
Модуль 2 «Экономическая оценка инвестиций».		ПК 1.1	139,6	20	28	91,6	Устный опрос	16	30
1.	Понятие экономической оценки инвестиций		10,6	2	2	6,6	Устный опрос	1	1
2.	Продолжительность экономической жизни инвестиции и Фактор времени		14	2	2	10	Устный опрос	1	1
3.	Инвестиционный рынок: характеристика, оценка и прогнозирование		14	2	2	10	Устный опрос	1	2
4.	Использование финансовой математики в инвестиционном анализе		12	2	2	8	Устный опрос	2	2
5.	Виды и принципы оценки эффективности инвестиционных проектов		15	2	3	10	Устный опрос	1	4
6.	Методы оценки эффективности инвестиций		13	2	3	8	Устный опрос	2	4
7.	Оценка эффективности инвестиционных проектов в условиях риска и неопределенности		15	2	3	10	Устный опрос	2	4
8.	Анализ эффективности альтернативных инвестиционных проектов		13	2	3	8	Устный опрос	2	4
9.	Оценка эффективности портфельных инвестиций		15	2	3	10	Устный опрос	2	4
10.	Инвестиционные стратегии		12	2	3	7	Устный опрос	2	4
11.	<i>Итоговое занятие по модулю 2</i>		6	-	2	4	Тестирование, ситуационные задачи	-	-
II. Творческий рейтинг		ПК 1.1					Оценка выполнения индивидуального творческого задания	2	5
III. Рейтинг личностных качеств							Оценка личностных качеств обучающегося, проявленных при изучении дисциплины	3	10
IV. Рейтинг сформированности прикладных практических требований								+	+
V. Промежуточная аттестация		ПК 1.1					Экзамен	15	25

5.2. Оценка знаний обучающегося

5.2.1. Основные принципы рейтинговой оценки знаний

Оценка знаний по дисциплине осуществляется согласно положению «О балльно-рейтинговой системе оценки обучения в ФГБОУ ВО Белгородский ГАУ».

Уровень развития компетенций оценивается с помощью рейтинговых баллов.

Рейтинги	Характеристика рейтингов	Максимум баллов
Рубежный	Отражает работу обучающегося на протяжении всего периода изучения дисциплины. Определяется суммой баллов, которые студент получит по результатам изучения каждого модуля.	60
Творческий	Результат выполнения обучающимся индивидуального творческого задания различных уровней сложности, в том числе, участие в различных конференциях и конкурсах на протяжении всего курса изучения дисциплины.	5
Рейтинг личностных качеств	Оценка личностных качеств обучающихся, проявленных ими в процессе реализации дисциплины (модуля) (дисциплинированность, посещаемость учебных занятий, сдача вовремя контрольных мероприятий, ответственность, инициатива и др.)	10
Рейтинг сформированности прикладных практических требований	Оценка результата сформированности практических навыков по дисциплине (модулю), определяемый преподавателем перед началом проведения промежуточной аттестации и оценивается как «зачтено» или «не зачтено».	+
Промежуточная аттестация	Является результатом аттестации на окончательном этапе изучения дисциплины по итогам сдачи зачета или экзамена. Отражает уровень освоения информационно-теоретического компонента в целом и основ практической деятельности в частности.	25
Итоговый рейтинг	Определяется путём суммирования всех рейтингов	100

Итоговая оценка компетенций студента осуществляется путём автоматического перевода баллов общего рейтинга в стандартные оценки.

Неудовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
менее 51 балла	51-67 баллов	67,1-85 баллов	85,1-100 баллов

5.2.3. Критерии оценки знаний студента на экзамене

На экзамене студент отвечает в письменно-устной форме на вопросы экзаменационного билета (2 вопроса и задача).

Количественная оценка на экзамене определяется на основании следующих критериев:

- оценку «отлично» заслуживает студент, показавший всестороннее систематическое и глубокое знание учебно-программного материала, умение свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоивший

основную и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной программой; как правило, оценка «отлично» выставляется студентам, усвоившим взаимосвязь основных понятий дисциплины и их значение для приобретаемой профессии, проявившим творческие способности в понимании, изложении и использовании учебно-программного материала;

- оценку «хорошо» заслуживает студент, обнаруживший полное знание учебно-программного материала, успешно выполняющий предусмотренные в программе задания, усвоивший основную литературу, рекомендованную в программе; как правило, оценка «хорошо» выставляется студентам, показавшим систематический характер знаний по дисциплине и способным к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности;

- оценку «удовлетворительно» заслуживает студент, обнаруживший знания основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляющийся с выполнением заданий, предусмотренных программой, знакомый с основной литературой, рекомендованной программой; как правило, оценка «удовлетворительно» выставляется студентам, допустившим погрешности в ответе на экзамене и при выполнении экзаменационных заданий, но обладающим необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя;

- оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, обнаружившему проблемы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий; как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжать обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании вуза без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

5.3. Фонд оценочных средств. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки формируемых компетенций по дисциплине (приложение 2)

VI. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. Основная учебная литература

1. Маркова, Г. В. Экономическая оценка инвестиций: Учебное пособие / Маркова Г.В. - Москва : КУРС, НИЦ ИНФРА-М, 2020. - 144 с. Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/1033474>

2. Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2017. - 352 с. - (Высшее образование:

Бакалавриат). Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=661780>

6.2. Дополнительная литература

1. Басовский, Л. Е. Экономическая оценка инвестиций : учебное пособие / Л.Е. Басовский, Е.Н. Басовская. - Москва : ИНФРА-М, 2019. -241 с. - (Высшее образование: Бакалавриат). Режим доступа:

<https://znanium.com/catalog/product/990429>

2.Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с.: 60x90 1/16. (переплет) ISBN 978-5-9558-0291-6

<http://znanium.com/bookread2.php?book=374963>

6.2.1. Периодические издания

1.Журнал «Право и инвестиции» Режим доступа

http://www.dpr.ru/journal/journal_about.htm

2. Журнал «Вопросы оценки» Режим доступа

http://srroo.ru/press_center/publications/questions/archive/

3. Журнал «Оценочная деятельность» Режим доступа

http://smao.ru/press/ocen_deayat

6.3. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

Самостоятельная работа обучающихся заключается в инициативном поиске информации о наиболее актуальных проблемах, которые имеют большое практическое значение и являются предметом научных дискуссий в рамках изучаемой дисциплины.

Самостоятельная работа планируется в соответствии с календарными планами рабочей программы по дисциплине и в методическом единстве с тематикой учебных аудиторных занятий.

Вид учебных занятий	Организация деятельности студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначить вопросы, термины, материал, который вызывает трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, на практическом занятии.
Практические занятия	Проработка рабочей программы, уделяя особое внимание целям и задачам структуре и содержанию дисциплины. Конспектирование источников. Работа с конспектом лекций,

Вид учебных занятий	Организация деятельности студента
	подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы, работа с текстом (методика полевого опыта), решение задач по алгоритму и решение ситуационных задач Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме.
Самостоятельная работа	Знакомство с электронной базой данных кафедры экономики, основной и дополнительной литературой, включая справочные издания, зарубежные источники, конспект основных положений, терминов, сведений, требующих для запоминания и являющихся основополагающими в этой теме. Составление аннотаций к прочитанным литературным источникам и др. Решение ситуационных задач по своему индивидуальному варианту, в которых обучающемуся предлагают осмыслить реальную профессионально-ориентированную ситуацию, необходимую для решения данной проблемы. Тестирование - система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося. Контрольная работа - средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу.
Подготовка к экзамену	При подготовке к экзамену необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу, полученные навыки по решению ситуационных задач

6.3.2 Видеоматериалы

1. Каталог учебных видеоматериалов на официальном сайте ФГБОУ ВО Белгородский ГАУ – Режим доступа: <http://bsaa.edu.ru/InfResource/library/video>

6.3.3 Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы

1. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом – <http://www.rosim.ru/>
2. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости – <https://rosreestr.ru/site/>
3. Министерство экономического развития и торговли – <http://economy.gov.ru/minrec/main>
4. Российское общество оценщиков – <http://sroroo.ru/>
5. Центр независимой экспертизы собственности – <http://ciep.ru/>
6. Справочно – правовая система КонсультантПлюс/ <http://www.consultant.ru/>

7. Справочно – правовая система Гарант/ <http://www.garant.ru/>

6.4. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы

1. Международная информационная система по сельскому хозяйству и смежным с ним отраслям «AGRIS (Agricultural Research Information System)» – Режим доступа: <http://agris.fao.org>
2. Сельское хозяйство: всё о земле, растениеводство в сельском хозяйстве – Режим доступа: <https://selhozyajstvo.ru/>
3. Всероссийский институт научной и технической информации – Режим доступа: <http://elibrary.ru/defaultx.asp>
4. Научная электронная библиотека – Режим доступа: <http://www2.viniti.ru>
5. Министерство сельского хозяйства РФ – Режим доступа: <http://www.mcx.ru/>
6. Научные поисковые системы: каталог научных ресурсов, ссылки на специализированные научные поисковые системы, электронные архивы, средства поиска статей и ссылок – Режим доступа: <http://www.scintific.narod.ru/>
7. Российская Академия наук: структура РАН; инновационная и научная деятельность; новости, объявления, пресса – Режим доступа: <http://www.ras.ru/>
8. Российская Научная Сеть: информационная система, нацеленная на доступ к научной, научно-популярной и образовательной информации – Режим доступа: <http://nature.web.ru/>
9. Научно-технический портал: «Независимый научно-технический портал» - публикации в Интернет научно-технических, инновационных идей и проектов (изобретений, технологий, научных открытий), особенно относящихся к энергетике (электроэнергетика, теплоэнергетика), переработке отходов и очистке воды – Режим доступа: <http://ntpo.com/>
10. Центральная научная сельскохозяйственная библиотека – Режим доступа: <http://www.cnsnb.ru/>
11. Российская государственная библиотека – Режим доступа: <http://www.rsl.ru>
12. Российское образование. Федеральный портал – Режим доступа: <http://www.edu.ru>
13. Электронная библиотека «Наука и техника»: книги, статьи из журналов, биографии – Режим доступа: – Режим доступа: <http://n-t.ru/>
14. Электронно-библиотечная система (ЭБС) "AgriLib" – Режим доступа: <http://ebs.rgazu.ru>
15. ЭБС «ZNANIUM.COM» – Режим доступа: – Режим доступа: <http://znanium.com>
16. Электронно-библиотечная система издательства «Лань» – Режим доступа: <http://e.lanbook.com/books>
17. Информационное правовое обеспечение «Гарант» (для учебного процесса) – Режим доступа: <http://www.garant.ru>
18. СПС Консультант Плюс: Версия Проф – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

VII. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Помещения, укомплектованные специализированной мебелью, оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа №3	Специализированная мебель на 100 посадочных мест, доска настенная, кафедра, рабочее место преподавателя. Состав оборудования рабочего места: проектор EPSON EB-X18, экран для проектора с электроприводом Screen Media (моторизированный), колонки Microlab, ящик под проектор, ящик под кабели, ноутбук преподавателя.
Учебная аудитория для занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации № 206	Специализированная мебель для обучающихся на 26 посадочных мест. Рабочее место преподавателя: стол, стул, кафедра-трибуна настольная, доска меловая настенная. Набор демонстрационного оборудования: ЖК-телевизор TELEFUNKEN TF-LED55S60T2SU (диагональ 140 см), мини-ПК ASUS Mini Desktop PC E520, беспроводная клавиатура Logitech, беспроводная мышь Logitech. Информационные стенды (планшеты настенные): - Земельные ресурсы сельскохозяйственного предприятия; - Трудовые ресурсы сельскохозяйственного предприятия; - Основные производственные фонды сельскохозяйственного предприятия; - Специализация и концентрация производства в сельском хозяйстве; - Основные экономические показатели деятельности предприятия.
Помещения для самостоятельной работы обучающихся с возможностью подключения к Интернету и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Белгородского ГАУ (читальные залы библиотеки)	Специализированная мебель; комплект компьютерной техники в сборе (системный блок: Asus P4BGL-MX\Intel Celeron, 1715 МГц\256 Мб PC2700 DDR SDRAM\ST320014A (20 Гб, 5400 RPM, Ultra-ATA/100)\NEC CD-ROM CD-3002A\Intel(R) 82845G/GL/GE/PE/GV Graphics Controller, монитор: Proview 777(N) / 786(N) [17" CRT], клавиатура, мышь.) в количестве 10 единиц с возможностью подключения к сети Интернет и обеспечения доступа в электронную информационно-образовательную среду Белгородского ГАУ; настенный плазменный телевизор SAMSUNG PS50C450B1 Black HD (диагональ 127 см); аудиовидео кабель HDMI
Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования	Специализированная мебель: 3 стола, 2 полумягких стула, 3 тумбочки, 2 книжных шкафа, 1 шкаф платяной двухстворчатый, 1 сейф. Рабочее место лаборанта: компьютер (системный блок, монитор клавиатура мышь), МФУBROTHER (принтер, сканер, ксерокс).

7.2. Комплект лицензионного и свободно распространяемого программного

обеспечения, в том числе отечественного производства

Виды специальных помещений	Оборудование и технические средства обучения
Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа №3	MS Windows WinStrtr 7 Acdmc Legalization RUS OPL NL. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно; MS Office Std 2010 RUS OPL NL Acdmc. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно; Anti-virus Kaspersry Endpoint Security для бизнеса (Сублицензионный договор №42 от 06.12.2019) - 522 лицензия. Срок действия лицензии по 01.01.2021
Учебная аудитория для занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации № 206	MS Windows WinStrtr 7 Acdmc Legalization RUS OPL NL. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно; MS Office Std 2010 RUS OPL NL Acdmc. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно; Anti-virus Kaspersry Endpoint Security для бизнеса (Сублицензионный договор №42 от 06.12.2019) - 522 лицензия. Срок действия лицензии по 01.01.2021
Помещения для самостоятельной работы обучающихся с возможностью подключения к Интернету и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Белгородского ГАУ (читальные залы библиотеки)	Microsoft Imagine Premium Electronic Software Delivery. Сублицензионный договор №26 на передачу неисключительных прав от 26.12.2019. Срок действия лицензии- бессрочно. MS Office Std 2010 RUSOPLNL Acdmc. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно. Anti-virus Kaspersry Endpoint Security для бизнеса (Сублицензионный договор №42 от 06.12.2019).Срок действия лицензии по 01.01.2021. Информационно правовое обеспечение "Гарант" (для учебного процесса). Договор №ЭПС-12-119 от 01.09.2012. Срок действия - бессрочно. СПС КонсультантПлюс: Версия Проф. Консультант Финансист. КонсультантПлюс: Консультации для бюджетных организаций. Договор от 01.01.2017. Срок действия - бессрочно. RHVoice-v0.4-a2 синтезатор речи Программа Balabolka (portable) для чтения вслух текстовых файлов. Программа экранного доступа NDVA
Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования	MS Windows WinStrtr 7 Acdmc Legalization RUS OPL NL. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно; MS Office Std 2010 RUS OPL NL Acdmc. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно; Anti-virus Kaspersry Endpoint Security для бизнеса (Сублицензионный договор №42 от 06.12.2019) - 522 лицензия. Срок действия лицензии по 01.01.2021

7.3. Электронно-библиотечные системы и электронная информационно-образовательная

- ЭБС «ZNANIUM.COM», договор на оказание услуг № 0326100001919000019 с Обществом с ограниченной ответственностью «ЗНАНИУМ» от 11.12.2019
- ЭБС «AgriLib», лицензионный договор №ПДД 3/15 на предоставление доступа к электронно-библиотечной системе ФГБОУ ВПО РГАЗУ от 15.01.2015
- ЭБС «Лань», договор №27 с Обществом с ограниченной ответственностью

«Издательство Лань» от 03.09.2019

VIII. ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

В случае обучения в университете инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья учитываются особенности психофизического развития, индивидуальные возможности и состояние здоровья таких обучающихся.

Образование обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах. Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья. Обучение инвалидов осуществляется также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида (при наличии).

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху возможно предоставление учебной информации в визуальной форме (краткий конспект лекций; тексты заданий). На аудиторных занятиях допускается присутствие ассистента, а также сурдопереводчиков и (или) тифлосурдопереводчиков. Текущий контроль успеваемости осуществляется в письменной форме: обучающийся письменно отвечает на вопросы, письменно выполняет практические задания. Доклад (реферат) также может быть представлен в письменной форме, при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д.) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.). Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями слуха проводится в письменной форме, при этом используются общие критерии оценивания. При необходимости время подготовки к ответу может быть увеличено.

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению университетом обеспечивается выпуск и использование на учебных занятиях альтернативных форматов печатных материалов (крупный шрифт или аудиофайлы) а также обеспечивает обучающихся надлежащими звуковыми средствами воспроизведения информации (диктофонов и т.д.). Допускается присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую техническую помощь. Текущий контроль успеваемости осуществляется в устной форме. При проведении промежуточной аттестации для лиц с нарушением зрения тестирование может быть заменено на устное собеседование по вопросам.

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата материально-технические условия

университета обеспечивают возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, а также пребывания в них (наличие пандусов, поручней, расширенных дверных проемов, лифтов; наличие специальных кресел и других приспособлений). На аудиторных занятиях, а также при проведении процедур текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации лицам с ограниченными возможностями здоровья, имеющим нарушения опорно-двигательного аппарата могут быть предоставлены необходимые технические средства (персональный компьютер, ноутбук или другой гаджет); допускается присутствие ассистента (ассистентов), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь (занять рабочее место, передвигаться по аудитории, прочитав задание, оформить ответ, общаться с преподавателем).

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
для проведения промежуточной аттестации обучающихся**

по дисциплине **«Экономика недвижимости и экономическая оценка
инвестиций»**

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль): Экономика предприятий и организаций

Квалификация: бакалавр

Год начала подготовки – 2021

Майский, 2021

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

Код контролируемой компетенции	Формулировка контролируемой компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Этап (уровень) освоения компетенции	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
						Текущий контроль	Промежуточная аттестация
ПК-1	Способен обосновывать экономические решения	ПК 1.1. Формирует возможные экономические решения на основе разработанных для них целевых показателей	Первый этап (пороговый уровень)	<p>Знать</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ сущностные характеристики объектов недвижимого имущества, классификацию объектов недвижимости; ✓ экономико-правовые аспекты рынка недвижимости; основные виды сделок с недвижимым имуществом, их особенности; субъекты и объекты рынка недвижимости, его структуру и особенности; особенности заключения сделок с недвижимостью, существующие проблемы; ✓ структуру и содержание договоров по операциям с недвижимым имуществом; доходность (затраты) от операций с недвижимостью и способы их оптимизации; ✓ содержание процедур расчетов эффективности инвестиционных проектов; ✓ особенности оценки эффективности инвестиций в финансовые инструменты. 	Модуль 1 «Экономика недвижимости»	Устный опрос	Тестирование, ситуационные задачи
					Модуль 2 «Экономическая оценка инвестиций»	Устный опрос	Тестирование, ситуационные задачи
				<p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ проводить необходимые 	Модуль 1 «Экономика недвижимости»	Устный опрос	Тестирование, ситуационные

				<p>расчеты по оценке объектов недвижимости с применением коэффициента капитализации; с учетом коэффициента дисконтирования;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ принимать решения по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости; эффективных инвестиционных проектов ✓ ориентироваться в действующем законодательстве о недвижимости; ✓ проводить расчеты по определению инвестиционной привлекательности финансовых вложений и эффективности инвестиционных проектов; ✓ анализировать результаты расчетов и осуществлять выбор наиболее эффективных вариантов инвестиций. 			задачи
					Модуль 2 «Экономическая оценка инвестиций»	Устный опрос	Тестирование, ситуационные задачи
			Третий этап (высокий уровень)	<p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, современными методиками расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; ✓ навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений; приемами и способами расчета рыночной стоимости объектов недвижимости различными подходами, 	Модуль 1 «Экономика недвижимости»	Устный опрос	Тестирование, ситуационные задачи
					Модуль 2 «Экономическая оценка инвестиций»	Устный опрос	Тестирование, ситуационные задачи

				<p>методикой расчета стоимости земли; навыками расчета экономической эффективности с учетом продолжительности;</p> <ul style="list-style-type: none">✓ методами оценки инвестиционной привлекательности финансовых вложений в экономические проекты; <p>методами оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов.</p>			
--	--	--	--	---	--	--	--

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Компетенция	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня компетенции)	Уровни и критерии оценивания результатов обучения, шкалы оценивания			
		<i>Компетентность не сформирована</i>	<i>Пороговый уровень компетентности</i>	<i>Продвинутый уровень компетентности</i>	<i>Высокий уровень компетентности</i>
		<i>неудовл.</i>	<i>удовл.</i>	<i>хорошо</i>	<i>отлично</i>
ПК 1 Способен обосновывать экономические решения	ПК 1.1. Формирует возможные экономические решения на основе разработанных для них целевых показателей	Не способен формировать возможные экономические решения на основе разработанных для них целевых показателей	Частично способен формировать возможные экономические решения на основе разработанных для них целевых показателей	Владеет способностью формировать возможные экономические решения на основе разработанных для них целевых показателей	Свободно владеет способностью формировать возможные экономические решения на основе разработанных для них целевых показателей
	<i>Знать</i> ✓ сущностные характеристики объектов недвижимого имущества, классификацию объектов недвижимости; ✓ экономико-правовые аспекты рынка недвижимости; основные виды сделок с недвижимым имуществом, их особенности; субъекты и объекты рынка недвижимости, его структуру и особенности; особенности заключения сделок с недвижимостью, существующие	Допускает грубые ошибки в знаниях характеристик объектов недвижимого имущества, классификации объектов недвижимости; экономико-правовых аспектов рынка недвижимости; основных видов сделок с недвижимым имуществом, их особенностями; субъектов и объектов рынка недвижимости, его структуры и особенностей заключения сделок с недвижимостью, существующие	Может изложить: характеристики объектов недвижимого имущества, классификацию объектов недвижимости; экономико-правовые аспекты рынка недвижимости; основные виды сделок с недвижимым имуществом, их особенности; субъекты и объекты рынка недвижимости, его структуру и особенности; особенности заключения сделок с недвижимостью, существующие проблемы; структуру и	Знает сущность характеристик объектов недвижимого имущества, классификации объектов недвижимости; экономико-правовых аспектов рынка недвижимости; основных видов сделок с недвижимым имуществом, их особенностями; субъектов и объектов рынка недвижимости, его структуры и особенности; особенностей заключения сделок с недвижимостью, существующие проблемы; структуры и	Аргументировано использует характеристики объектов недвижимого имущества, классификацию объектов недвижимости; экономико-правовые аспекты рынка недвижимости; основные виды сделок с недвижимым имуществом, их особенности; субъекты и объекты рынка недвижимости, его структуры и особенности; особенности заключения сделок с недвижимостью, существующие

	<p>проблемы; ✓ структуру и содержание договоров по операциям с недвижимым имуществом; доходность (затраты) от операций с недвижимостью и способы их оптимизации; ✓ содержание процедур расчетов эффективности инвестиционных проектов; ✓ особенности оценки эффективности инвестиций в финансовые инструменты.</p>	<p>проблемы; структуры и содержания договоров по операциям с недвижимым имуществом; доходности (затрат) от операций с недвижимостью и способы их оптимизации; содержания процедур расчетов эффективности инвестиционных проектов; особенностей оценки эффективности инвестиций в финансовые инструменты.</p>	<p>содержание договоров по операциям с недвижимым имуществом; доходность (затраты) от операций с недвижимостью и способы их оптимизации; содержание процедур расчетов эффективности инвестиционных проектов; особенности оценки эффективности инвестиций в финансовые инструменты.</p>	<p>содержания договоров по операциям с недвижимым имуществом; доходности (затрат) от операций с недвижимостью и способы их оптимизации; содержания процедур расчетов эффективности инвестиционных проектов; особенностей оценки эффективности инвестиций в финансовые инструменты.</p>	<p>проблемы; структуру и содержание договоров по операциям с недвижимым имуществом; доходность (затраты) от операций с недвижимостью и способы их оптимизации; содержания процедур расчетов эффективности инвестиционных проектов; особенности оценки эффективности инвестиций в финансовые инструменты.</p>
	<p>уметь: ✓ проводить необходимые расчеты по оценке объектов недвижимости с применением коэффициента капитализации; с учетом коэффициента дисконтирования; ✓ принимать решения по выбору наиболее эффективного использования объектов</p>	<p>Не умеет проводить необходимые расчеты по оценке объектов недвижимости с применением коэффициента капитализации; с учетом коэффициента дисконтирования; принимать решения по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости;</p>	<p>Частично умеет проводить необходимые расчеты по оценке объектов недвижимости с применением коэффициента капитализации; с учетом коэффициента дисконтирования; принимать решения по выбору наиболее эффективного использования объектов</p>	<p>➤ Способен проводить необходимые расчеты по оценке объектов недвижимости с применением коэффициента капитализации; с учетом коэффициента дисконтирования; принимать решения по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости;</p>	<p>Способен самостоятельно проводить необходимые расчеты по оценке объектов недвижимости с применением коэффициента капитализации; с учетом коэффициента дисконтирования; принимать решения по выбору наиболее эффективного использования</p>

	<p>недвижимости; эффективных инвестиционных проектов ✓ ориентироваться в действующем законодательстве о недвижимости; ✓ проводить расчеты по определению инвестиционной привлекательности финансовых вложений и эффективности инвестиционных проектов; анализировать результаты расчетов и осуществлять выбор наиболее эффективных вариантов инвестиций.</p>	<p>эффективных инвестиционных проектов ориентироваться в действующем законодательстве о недвижимости; проводить расчеты по определению инвестиционной привлекательности финансовых вложений и эффективности инвестиционных проектов; анализировать результаты расчетов и осуществлять выбор наиболее эффективных вариантов инвестиций.</p>	<p>недвижимости; эффективных инвестиционных проектов ориентироваться в действующем законодательстве о недвижимости; проводить расчеты по определению инвестиционной привлекательности финансовых вложений и эффективности инвестиционных проектов; анализировать результаты расчетов и осуществлять выбор наиболее эффективных вариантов инвестиций.</p>	<p>эффективных инвестиционных проектов ориентироваться в действующем законодательстве о недвижимости; проводить расчеты по определению инвестиционной привлекательности финансовых вложений и эффективности инвестиционных проектов; анализировать результаты расчетов и осуществлять выбор наиболее эффективных вариантов инвестиций</p>	<p>объектов недвижимости; эффективных инвестиционных проектов ориентироваться в действующем законодательстве о недвижимости; проводить расчеты по определению инвестиционной привлекательности финансовых вложений и эффективности инвестиционных проектов; анализировать результаты расчетов и осуществлять выбор наиболее эффективных вариантов инвестиций</p>
	<p>владеть: ✓ современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, современными методиками расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; ✓ навыками самостоятельной работы, самоорганизации и</p>	<p>Не владеет современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, современными методиками расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; навыками самостоятельной работы, самоорганизации и</p>	<p>Частично владеет современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, современными методиками расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; навыками самостоятельной работы, самоорганизации и</p>	<p>Владеет современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, современными методиками расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации</p>	<p>Свободно владеет современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, современными методиками расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; навыками самостоятельной работы, самоорганизации и</p>

	<p>организации выполнения поручений; приемами и способами расчета рыночной стоимости объектов недвижимости различными подходами, методикой расчета стоимости земли; навыками расчета экономической эффективности с учетом продолжительности; ✓ методами оценки инвестиционной привлекательности финансовых вложений в экономические проекты; методами оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов.</p>	<p>организации выполнения поручений; приемами и способами расчета рыночной стоимости объектов недвижимости различными подходами, методикой расчета стоимости земли; навыками расчета экономической эффективности с учетом продолжительности; методами оценки инвестиционной привлекательности финансовых вложений в экономические проекты; методами оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов.</p>	<p>организации выполнения поручений; приемами и способами расчета рыночной стоимости объектов недвижимости различными подходами, методикой расчета стоимости земли; навыками расчета экономической эффективности с учетом продолжительности; методами оценки инвестиционной привлекательности финансовых вложений в экономические проекты; методами оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов.</p>	<p>выполнения поручений; приемами и способами расчета рыночной стоимости объектов недвижимости различными подходами, методикой расчета стоимости земли; навыками расчета экономической эффективности с учетом продолжительности; методами оценки инвестиционной привлекательности финансовых вложений в экономические проекты; методами оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов.</p>	<p>организации выполнения поручений; приемами и способами расчета рыночной стоимости объектов недвижимости различными подходами, методикой расчета стоимости земли; навыками расчета экономической эффективности с учетом продолжительности; методами оценки инвестиционной привлекательности финансовых вложений в экономические проекты; методами оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов.</p>
--	--	--	--	--	--

3. 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

Первый этап (пороговый уровень)

ЗНАТЬ (помнить и понимать): студент помнит, понимает и может продемонстрировать широкий спектр фактических, концептуальных, процедурных знаний.

Тесты

1. Сервитут - это:
 - 1) право на доход, получаемый при эксплуатации объекта;
 - 2) право на добровольное отчуждение (передачу другому лицу);
 - 3) право пользования чужой вещью в интересах определенного лица.
2. В случае перехода прав на объект «земельный участок», обремененный сервитутом, к другому лицу юридическая сила этого сервитута:
 - 1) сохраняется;
 - 2) не сохраняется.
3. Сервитут:
 - 1) может быть самостоятельным предметом купли-продажи;
 - 2) не может быть самостоятельным предметом купли-продажи;
 - 3) может быть, но с дополнительными условиями.
4. В зависимости от прав владения объекты недвижимости делятся на:
 - 1) государственную недвижимость и региональную недвижимость;
 - 2) юридическую недвижимость и муниципальную недвижимость;
 - 3) верно все перечисленное.
5. Объект недвижимости является:
 - 1) источником дохода;
 - 2) не является источником дохода,
6. Стоимость объекта недвижимости - это:
 - 1) денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте на различных стадиях его создания, развития, эксплуатации и ликвидации;
 - 2) денежное выражение издержек, необходимых для того, чтобы создать объект недвижимости, сходный с оцениваемым.
7. Какой из видов стоимости является синонимом понятия «стоимость в использовании»?
 - 1) балансовая стоимость;
 - 2) рыночная стоимость;
 - 3) ликвидационная стоимость.
8. Стоимость в использовании зависит от:
 - 1) эффективности использования объекта недвижимости;
 - 2) реальной ситуации на рынке недвижимости;
 - 3) нет верного ответа.
9. Какой из видов стоимости является синонимом понятия «стоимость в обмене»?
 - 1) балансовая стоимость;
 - 2) инвестиционная стоимость;
 - 3) ликвидационная стоимость.
10. При проведении на рынке недвижимости операций учитывается:
 - 1) стоимость в обмене;
 - 2) стоимость в использовании.

11. Стоимость воспроизводства объекта недвижимости:

- 1) больше текущей стоимости объекта;
- 2) не меньше восстановительной стоимости;
- 3) соответствует балансовой стоимости.

12. Восстановительная стоимость объекта недвижимости 560 тыс. руб., затраты на подготовку объекта на полную мощность 120 тыс. руб., а размер прибыли инвестора 160 тыс. руб.

Стоимость воспроизводства объекта недвижимости равна:

- 1) 840 тыс. руб.;
- 2) 680 тыс. руб.;
- 3) 520 тыс. руб.

13. Стоимость реализации объекта недвижимости:

- 1) равна рыночной стоимости;
- 2) меньше рыночной стоимости;
- 3) больше рыночной стоимости;
- 4) верно все перечисленное.

14. Стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

- 1) инвестиционной стоимостью;
- 2) рыночной стоимостью;
- 3) балансовой стоимостью.

15. Инвестиционная стоимость объекта недвижимости:

- 1) совпадает с рыночной стоимостью;
- 2) не совпадает с рыночной стоимостью.

Критерии оценивания тестового задания:

Тестовые задания оцениваются по шкале: 1 балл за правильный ответ, 0 баллов за неправильный ответ. Итоговая оценка по тесту формируется путем суммирования набранных баллов и отнесения их к общему количеству вопросов в задании. Помножив полученное значение на 100%, можно привести итоговую оценку к традиционной следующим образом:

Процент правильных ответов Оценка

90 – 100% *12 баллов и/или «отлично»*

70 – 89 % *От 9 до 11 баллов и/или «хорошо»*

50 – 69 % *От 6 до 8 баллов и/или «удовлетворительно»*

менее 50 % *От 0 до 5 баллов и/или «неудовлетворительно»*

Второй этап (продвинутый уровень)

УМЕТЬ (применять, анализировать, оценивать, синтезировать): уметь использовать изученный материал в конкретных условиях и в новых ситуациях; осуществлять декомпозицию объекта на отдельные элементы и описывать то, как они соотносятся с целым, выявлять структуру объекта изучения; оценивать значение того или иного материала – научно-технической информации, исследовательских данных и т. д.; комбинировать элементы так, чтобы получить целое, обладающее новизной

Тест 1. Ликвидационная стоимость объекта недвижимости:

- 1) совпадает с рыночной стоимостью объекта;
 - 2) не совпадает с рыночной стоимостью объекта недвижимости;
2. Залоговая стоимость объекта недвижимости определяется на основе:
- 1) текущей стоимости объекта;
 - 2) стоимости воспроизводства объекта;
 - 3) рыночной стоимости.
3. При расчете размера залога под объект недвижимости заемщик учитывает:
- 1) балансовую стоимость объекта;
 - 2) рыночную стоимость объекта;
 - 3) размер необходимого кредита.
4. Страховая стоимость объекта недвижимости определяется на основе:
- 1) балансовой стоимости;
 - 2) рыночной стоимости;
 - 3) стоимости замещения объекта;
 - 4) верно все перечисленное выше.
5. С учетом классификации рынка недвижимости по товарным секторам к нему относятся:
- 1) конкретные объекты недвижимости;
 - 2) реконструкция;
 - 3) посредничество;
 - 4) менеджмент;
 - 5) верно все перечисленное.
6. Основными составляющими объекта оценки являются:
- 1) машины и оборудование;
 - 2) ценные бумаги;
 - 3) имущественные права;
 - 4) верно все перечисленное.
7. К недвижимым вещам относятся:
- 1) земельные участки;
 - 2) обособленные объекты;
 - 3) водные объекты;
 - 4) верно 1 и 2;
 - 5) верно 1, 2 и 3.
8. К движимым вещам относятся:
- 1) основные средства;
 - 2) денежные средства; ценные бумаги;
 - 3) верно все перечисленное;
 - 4) верно 2 и 3.
9. По функциональному назначению строения делятся на:
- 1) жилые и нежилые;
 - 2) промышленные и гражданские;
 - 3) верно все перечисленное.
10. К доходным объектам оценки относятся:
- 1) земля под общественным транспортом;
 - 2) административные здания;
 - 3) культурно-развлекательные центры;
 - 4) верно 1 и 3;
 - 5) верно 2 из 3.
11. Право собственности включает права:
- 1) распоряжения и пользования;
 - 2) владения;

- 3) хозяйственного ведения;
- 4) верно 1 и 2;
- 5) верно 1, 2 и 3.

12. Право хозяйственного ведения обеспечивает субъекту:

- 1) реализацию полных прав пользования и владения с правом распоряжения;
- 2) реализацию полных прав пользования и владения без права распоряжения;
- 3) нет правильного ответа.

13. Право постоянного пользования обеспечивает субъекту:

- 1) реализацию полных прав пользования и владения с правом распоряжения;
- 2) реализацию полных прав пользования и владения без права распоряжения;

3) нет правильного ответа.

14. Право оперативного управления в отличие от права хозяйственного ведения:

- 1) не имеет ограничений;
- 2) имеет ограничения.

15. Право оперативного управления имеет ограничения:

- 1) по использованию имущества;
- 2) по распоряжению имуществом;
- 3) верно 1 и 2;
- 4) нет правильного ответа.

16. Для оценки доходов от объекта недвижимости при условии, что будущие доходы будут стабильными, используется:

- 1) метод прямой капитализации доходов;
- 2) метод капитализации по норме отдачи;
- 3) нет правильного ответа.

17. Метод капитализации по норме отдачи применяется в случае, если:

- 1) будущие доходы объекта недвижимости будут стабильными в каждый анализируемый период времени;
- 2) будущие доходы объекта недвижимости будут отличаться от доходов в период предыстории и будут нестабильны по годам прогнозного периода;

3) верно все вышеперечисленное.

18. Методы доходного подхода всегда учитывают:

- 1) балансовую стоимость объекта недвижимости;
- 2) первоначальную стоимость объекта недвижимости;
- ликвидационную стоимость объекта недвижимости.

19. Для оценки объекта, который совпадает с объектами сравнения по своему функциональному назначению и условиям функционирования, при расчете коэффициента капитализации используют:

- 1) метод анализа сравниваемых продаж;
- 2) метод коэффициента валового дохода;
- 3) метод остатка.

20. Для оценки влияния рисков на объект недвижимости используют расчет ставки капитализации по методу:

- 1) остатка;
- 2) коэффициента действительного валового дохода;
- 3) по кумулятивному методу;
- 4) нет правильного ответа.

21. Если в стоимости объекта недвижимости известна доля земли и ее цена, то для расчета ставки капитализации используют метод:

- 1) остатка;
- 2) коэффициента действительного валового дохода;
- 3) кумулятивный;

4) нет правильного ответа.

22. Планируется приобрести объект недвижимости не только за счет собственных средств, но и за счет заемных средств. Для расчета общей ставки капитализации целесообразно использовать метод:

- 1) остатка;
- 2) коэффициента действительного валового дохода;
- 3) кумулятивный метод;
- 4) нет правильного ответа

23. Если учитывается изменение стоимости объекта недвижимости, то для расчета ставки капитализации используют метод:

- 1) кумулятивный;
- 2) покрытия долга;
- 3) остатка;
- 4) возмещения капитальных затрат.

24. Прямолинейный метод возврата капитала предполагает, что возмещение основной суммы происходит:

- 1) равными частями, сумма которых равна величине инвестированного капитала;
- 2) неравными частями, но сумма их равна величине инвестированного капитала.

25. Если прогнозируемый денежный поток доходов от объекта недвижимости систематически снижается, то для определения общей ставки капитализации используется:

- 1) прямолинейный метод возврата капитала;
- 2) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции;
- 3) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке,

26. Метод «отраслевых коэффициентов» используется для оценки объектов недвижимости, доход от функционирования которых:

- 1) незначительный;
- 2) средний;
- 3) большой.

27. Ценовой мультипликатор - это:

- 1) рыночная цена объекта недвижимости;
- 2) финансовый результат объекта недвижимости;
- 3) отношение рыночной цены объекта к финансовому показателю.

28. Сравнительный подход основан на принципе

- 1) полезности;
- 2) замещения;
- 3) ожидания.

29. При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:

- 1) исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам;
- 2) объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми.

30. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это:

- 1) отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;
- 2) отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке;
- 3) отношение продажной цены объекта к чистой прибыли.

31. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится:

- 1) выявление недавно проданных сопоставимых объектов;
- 2) проверка правовых отношений оцениваемого объекта;
- 3) проверка достоверности информации о сделке.

32. При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов

условий финансирования используют:

- 1) процентную ставку;
- 2) условия продаж;
- 3) порядок оплаты за приобретаемый объект;
- 4) договоры об участии.

33. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание:

- 1) внесение количественных и качественных корректировок;
- 2) выявление подходящих объектов для сравнения;
- 3) сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом.

34. Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием:

- 1) валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);
- 2) общего коэффициента капитализации;
- 3) коэффициента будущей стоимости аннуитета;
- 4) коэффициента приведения финансовой ренты.

35. В какой последовательности проводится корректировка показателей при сравнительном подходе к оценке недвижимости:

- 1) базовая цена;
- 2) условия финансирования;
- 3) местоположение;
- 4) права собственности;
- 5) физическая характеристика;
- 6) степень износа;
- 7) условия рынка;
- 8) состояние окружающей среды;
- 9) экономические характеристики;
- 10) иные факторы.

Критерии оценивания тестового задания:

Тестовые задания оцениваются по шкале: 1 балл за правильный ответ, 0 баллов за неправильный ответ. Итоговая оценка по тесту формируется путем суммирования набранных баллов и отнесения их к общему количеству вопросов в задании. Помножив полученное значение на 100%, можно привести итоговую оценку к традиционной следующим образом:

Процент правильных ответов Оценка

90 – 100% 12 баллов и/или «отлично»

70 – 89 % От 9 до 11 баллов и/или «хорошо»

50 – 69 % От 6 до 8 баллов и/или «удовлетворительно»

менее 50 % От 0 до 5 баллов и/или «неудовлетворительно»

Третий этап (высокий уровень)

ВЛАДЕТЬ наиболее общими, универсальными методами действий, познавательными, творческими, социально-личностными навыками.

Ситуационные задачи

Задача 1

Для оценки свободного земельного участка оценщик выявил расположенный в

непосредственной близости аналогичный участок с недавно построенным зданием. Этот объект приносит 2500 тыс. руб. чистого годового дохода, норма дохода для подобных объектов составляет 15%. Срок экономической жизни здания определен в 60 лет, сама стоимость здания определена затратным подходом в размере 12000 тыс. руб. Определите стоимость свободного земельного участка.

Задача 2

Рассчитайте рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Задача 3

Определить оценочную стоимость магазина если:

- ежемесячный потенциальный валовой доход равен 212500 руб.;
- потери при сборе 7500 руб.;
- текущие операционные расходы составляют 20% от действительного валового дохода;
- налогообложение и выплата основной части долга составляют $\frac{1}{5}$ часть действительного валового дохода. Коэффициент капитализации составляет 11%.

Задача 4

Оценить эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи 1875 тыс. руб., стоимость участка 425 тыс. руб., стоимость восстановления 1850 тыс. руб. Срок экономической жизни здания 120 лет.

Задача 5

Оцените стоимость кинотеатра на 500 мест, если на том же рынке ранее продали три сопоставимых кинотеатра. Оцените рыночную стоимость на основе следующей информации:

Сопоставимые объекты	Продажная цена, млн. руб.	Количество мест
1	6500	430
2	5375	540
3	4750	385

Задача 6

Рассчитать стоимость земельного участка с учетом площади под застройку и укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий. Оценщик определил, что затраты на строительство типового складского помещения составят 1,1 млн. руб. Прогнозируемый чистый операционный доход от объекта составляет 310 тыс. руб. в год. Анализ рыночных данных показал, что ставка капитализации для зданий такого типа составляет 25%, для земли - 18%.

Задача 7

Рассчитайте, какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды, если склад 40 x 50 м имел удобное расположение около основной дороги. Но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток машин на 5 км от старой дороги, рядом с которой находится объект оценки. В результате уровень арендной платы упал на 5 руб. / м² в год по сравнению с тем, какой она была бы, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный годовой валовой рентный

мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5.

Задача 8

Рассчитать чистый операционный доход (ЧОД), если в здании общей площадью 9 000 кв.м., подлежащих аренде, из которых 180 кв.м. свободны, а остальные сданы в аренду за 400 руб. за 1 кв.м в год. Операционные расходы составляют 30% потенциального валового дохода (ПВД).

Задача 9

Рассчитайте, какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней? Какова сумма всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства? Какова общая расчетная стоимость дачи, определенная в соответствии с затратным подходом? если: площадь здания 100 кв.м, стоимость 1 кв.м здания 5 тыс. руб. Стоимость 1 кв.м гаража 2,5тыс. руб., его площадь 60 кв.м. Стоимость всех других сооружений на даче 50тыс. руб. Устранимый физический износ дачи равен 75тыс. руб. Неустраняемый физический износ дачи составляет 50тыс. руб. Устранимое функциональное устаревание – 25тыс. руб. Рыночная стоимость земельного участка – 125тыс. руб.

Задача 10

Оценщику для включения в отчетный доклад данных об оценке необходимо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание. Какие действия он предпримет, если одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 5000 руб./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 18750 руб./кв.м.

Задача 11

Застройщик обратился к оценщику просчитать максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами: площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м; удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 12500 руб. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание, но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 33750 тыс. руб. Как оценщик рассчитает допустимые затраты на приобретение права аренды земельного участка методом остатка?

Задача 12

Определить доход в фактически сложившихся ценах на сельскохозяйственную продукцию, а также в прогнозируемых ценах, если требуется оценить 10 га пашни. Основные возделываемые культуры: пшеница и ячмень. Средняя урожайность пшеницы - 30 ц/га или 3000 кг/га. Средняя урожайность ячменя - 20 ц/га или 2000 кг/га. Средняя цена реализации пшеницы - 2,2 руб./кг. Средняя реализационная цена ячменя - 1,6 руб./кг. Суммарные издержки по выращиванию пшеницы с учетом прибыли предпринимателя (нормы прибыли) - 1,5 руб./кг. Суммарные издержки по выращиванию ячменя с учетом прибыли предпринимателя (нормы прибыли) - 1,3 руб./кг.

Задача 13

Рассчитать стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции на 5 колонок. Если капитальные вложения на одну колонку составляют 885 тыс. руб. возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции – 16%, срок экономической жизни – 9 лет.

При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

в течение 1 часа с 1 колонки в среднем в сутки продают 28л бензина;

средний доход от продажи 1л бензина составляет 1,60 руб.;

с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

Задача 14

Какими основными критериями выбора сопоставимых объектов (аналогов) пользуется оценщик, если при определении стоимости магазина на рынке недвижимости эксперт-оценщик обнаружил следующие достоверные данные. Ожидаемая годовая прибыль от которого 1625 тыс. руб.

Сопоставимый магазин	Прибыль тыс. руб.	Продажная цена тыс. руб.
Магазин№1	1800	5000
Магазин№2	2138	3750
Магазин№3	1181	1250

Задача 15

Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%.

Задача 16

Оценить стоимость земельного участка в объекте недвижимости в районе города, где не было продаж незастроенных земельных участков. Цена продажи всего объекта недвижимости 179 000руб.

Оценщиком подобраны данные продаж объектов недвижимости по сопоставимой ценовой зоне:

Объекты	Стоимость объекта	Стоимость земли
1	184 000	43 000
2	200 000	52 000
3	190 000	46 000

Задача 17

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 1722,9тыс. руб. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

№	Стоимость земельного участка, тыс. руб.	Стоимость единого объекта недвижимости, тыс. руб.
1	408	1896
2	361,5	1644
3	402	1780,5

Задача 18

Площадь земельного участка 300 кв.м. Участок сдается в аренду за 1000 руб./кв.м в год. Потери дохода и операционные расходы составляют 30%. Коэффициент капитализации для земли 20%.

Определить стоимость оцениваемого земельного участка.

Задача 19

Рассчитать общий уровень износа объекта недвижимости, если оценщик, проанализировав состояния объекта недвижимости, выяснил, что уровень физического износа - 22%, функционального износа - 18%, внешнего износа - 24%.

Задача 20

В чем заключаются причины износа и что может произойти со стоимостью экономического износа, если потери по арендной плате увеличатся на 1,2%, а валовой рентный мультипликатор вырастет на 5%.

Задача 21

Объект недвижимости состоит из земельного участка и жилого дома. На момент оценки коэффициент капитализации для земли 50%, для строения 19%, а ожидаемый доход от вложения средств в землю 35 000 тыс. руб., в сооружение — 23 000 тыс. руб. Определите общий коэффициент капитализации.

Задача 22

Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи 2250 тыс. руб., стоимость участка 510 тыс. руб., стоимость восстановления 2220 тыс. руб.

Задача 23

Рассчитать сумму устаревания объекта недвижимости. Торговый центр, имеющий 500 м² общей площади, стал ощутимо терять клиентов вследствие того, что находится в старом районе города, где население убывает. При сдаче в аренду год назад он терял на арендной плате 300 / м² в месяц. Обычный валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равен 3.

Задача 24

Срок экономической жизни здания 115 лет. Оценить эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи 1890 тыс. руб., стоимость участка 390 тыс. руб., стоимость восстановления 1740 тыс. руб.

Задача 25

Оценить эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи 3750 тыс. руб., стоимость участка 850 тыс. руб., стоимость восстановления 3700 тыс. руб. Срок экономической жизни здания 120 лет.

Критерии оценки:

- оценка «зачтено» выставляется студенту, если он четко и верно ответил на поставленные вопросы в задаче;
- оценка «не зачтено» выставляется студенту, если он не может четко сформулировать ответы на вопросы в задаче, или дает неправильные ответы и путается в экономических понятиях.

Вопросы для предэкзаменационного тестирования

Тесты

1. Сервитут - это:
 - а) право на доход, получаемый при эксплуатации объекта;
 - б) право на добровольное отчуждение (передачу другому лицу);
 - в) право пользования чужой вещью в интересах определенного лица.
2. В случае перехода прав на объект «земельный участок», обремененный сервитутом, к другому лицу юридическая сила этого сервитута:
 - а) сохраняется;
 - б) не сохраняется.
3. Сервитут:
 - а) может быть самостоятельным предметом купли-продажи;
 - б) не может быть самостоятельным предметом купли-продажи;
 - в) может быть, но с дополнительными условиями.
4. В зависимости от прав владения объекты недвижимости делятся на:
 - а) государственную недвижимость и региональную недвижимость;
 - б) юридическую недвижимость и муниципальную недвижимость;
 - в) верно все перечисленное.
5. Объект недвижимости является:
 - а) источником дохода;
 - б) не является источником дохода,
6. Стоимость объекта недвижимости - это:
 - а) денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте на различных стадиях его создания, развития, эксплуатации и ликвидации;
 - б) денежное выражение издержек, необходимых для того, чтобы создать объект недвижимости, сходный с оцениваемым.
7. Какой из видов стоимости является синонимом понятия «стоимость в использовании»?
 - а) балансовая стоимость;
 - б) рыночная стоимость;
 - в) ликвидационная стоимость.
8. Стоимость в использовании зависит от:
 - а) эффективности использования объекта недвижимости;
 - б) реальной ситуации на рынке недвижимости;
 - в) нет верного ответа.
9. Какой из видов стоимости является синонимом понятия «стоимость в обмене»?
 - а) балансовая стоимость;
 - б) инвестиционная стоимость;
 - в) ликвидационная стоимость.
10. При проведении на рынке недвижимости операций учитывается:
 - а) стоимость в обмене;
 - б) стоимость в использовании.
11. Стоимость воспроизводства объекта недвижимости:
 - а) больше текущей стоимости объекта;
 - б) не меньше восстановительной стоимости;
 - в) соответствует балансовой стоимости.
12. Восстановительная стоимость объекта недвижимости 560 тыс. руб., затраты на подготовку объекта на полную мощность 120 тыс. руб., а размер прибыли инвестора 160 тыс. руб. Стоимость воспроизводства объекта недвижимости равна:
 - а) 840 тыс. руб.;
 - б) 680 тыс. руб.;
 - в) 520 тыс. руб.

13. Стоимость реализации объекта недвижимости:

- 5) равна рыночной стоимости;
- 6) меньше рыночной стоимости;
- 7) больше рыночной стоимости;
- 8) верно все перечисленное.

14. Стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

- 4) инвестиционной стоимостью;
- 5) рыночной стоимостью;
- 6) балансовой стоимостью.

15. Инвестиционная стоимость объекта недвижимости:

- 3) совпадает с рыночной стоимостью;
- 4) не совпадает с рыночной стоимостью.

15. Ликвидационная стоимость объекта недвижимости:

- 3) совпадает с рыночной стоимостью объекта;
- 4) не совпадает с рыночной стоимостью объекта недвижимости,

16. Залоговая стоимость объекта недвижимости определяется на основе:

- 4) текущей стоимости объекта;
- 5) стоимости воспроизводства объекта;
- 6) рыночной стоимости.

17. При расчете размера залога под объект недвижимости заемщик учитывает:

- 4) балансовую стоимость объекта;
- 5) рыночную стоимость объекта;
- 6) размер необходимого кредита.

18. Страховая стоимость объекта недвижимости определяется на основе:

- 5) балансовой стоимости;
- 6) рыночной стоимости;
- 7) стоимости замещения объекта;
- 8) верно все перечисленное выше.

19. С учетом классификации рынка недвижимости по товарным секторам к нему относятся:

- 6) конкретные объекты недвижимости;
- 7) реконструкция;
- 8) посредничество;
- 9) менеджмент;
- 10) верно все перечисленное.

20. Основными составляющими объекта оценки являются:

- 1) машины и оборудование;
- 2) ценные бумаги;
- 3) имущественные права;
- 4) верно все перечисленное.

21. К недвижимым вещам относятся:

- 1) земельные участки;
- 2) обособленные объекты;
- 3) водные объекты;
- 4) верно 1 и 2;
- 5) верно 1, 2 и 3.

22. К движимым вещам относятся:

- 1) основные средства;
- 2) денежные средства; ценные бумаги;
- 3) верно все перечисленное;
- 4) верно 2 и 3.

23. По функциональному назначению строения делятся на:

- 1) жилые и нежилые;
 - 2) промышленные и гражданские;
 - 3) верно все перечисленное.
24. К доходным объектам оценки относятся:
- 1) земля под общественным транспортом;
 - 2) административные здания;
 - 3) культурно-развлекательные центры;
 - 4) верно 1 и 3;
 - 5) верно 2 из 3.
25. Право собственности включает права:
- 1) распоряжения и пользования;
 - б) владения;
 - 7) хозяйственного ведения;
 - 8) верно 1 и 2;
 - 9) верно 1, 2 и 3.
26. Право хозяйственного ведения обеспечивает субъекту:
- 4) реализацию полных прав пользования и владения с правом распоряжения;
 - 5) реализацию полных прав пользования и владения без права распоряжения;
 - 6) нет правильного ответа.
27. Право постоянного пользования обеспечивает субъекту:
- 3) реализацию полных прав пользования и владения с правом распоряжения;
 - 4) реализацию полных прав пользования и владения без права распоряжения;
 - 3) нет правильного ответа.
28. Право оперативного управления в отличие от права хозяйственного ведения:
- 3) не имеет ограничений;
 - 4) имеет ограничения.
29. Право оперативного управления имеет ограничения:
- 3) по использованию имущества;
 - 4) по распоряжению имуществом;
 - 5) верно 1 и 2;
 - 6) нет правильного ответа.
30. Для оценки доходов от объекта недвижимости при условии, что будущие доходы будут стабильными, используется:
- 4) метод прямой капитализации доходов;
 - 5) метод капитализации по норме отдачи;
 - 6) нет правильного ответа.
31. Метод капитализации по норме отдачи применяется в случае, если:
- 3) будущие доходы объекта недвижимости будут стабильными в каждый анализируемый период времени;
 - 4) будущие доходы объекта недвижимости будут отличаться от доходов в период предыстории и будут нестабильны по годам прогнозного периода;
 - 3) верно все вышеперечисленное.
32. Методы доходного подхода всегда учитывают:
- 3) балансовую стоимость объекта недвижимости;
 - 4) первоначальную стоимость объекта недвижимости;
 - ликвидационную стоимость объекта недвижимости.
33. Для оценки объекта, который совпадает с объектами сравнения по своему функциональному назначению и условиям функционирования, при расчете коэффициента капитализации используют:
- 4) метод анализа сравниваемых продаж;
 - 5) метод коэффициента валового дохода;

б) метод остатка.

34. Для оценки влияния рисков на объект недвижимости используют расчет ставки капитализации по методу:

- 5) остатка;
- б) коэффициента действительного валового дохода;
- 7) по кумулятивному методу;
- 8) нет правильного ответа.

35. Если в стоимости объекта недвижимости известна доля земли и ее цена, то для расчета ставки капитализации используют метод:

- 5) остатка;
- б) коэффициента действительного валового дохода;
- 7) кумулятивный;
- 8) нет правильного ответа.

36. Планируется приобрести объект недвижимости не только за счет собственных средств, но и за счет заемных средств. Для расчета общей ставки капитализации целесообразно использовать метод:

- 1) остатка;
- 4) коэффициента действительного валового дохода;
- 5) кумулятивный метод;
- 4) нет правильного ответа

37. Если учитывается изменение стоимости объекта недвижимости, то для расчета ставки капитализации используют метод:

- 3) кумулятивный;
- 4) покрытия долга;
- 3) остатка;
- 5) возмещения капитальных затрат.

38. Прямолинейный метод возврата капитала предполагает, что возмещение основной суммы происходит:

- 3) равными частями, сумма которых равна величине инвестированного капитала;
- 4) неравными частями, но сумма их равна величине инвестированного капитала.

39. Если прогнозируемый денежный поток доходов от объекта недвижимости систематически снижается, то для определения общей ставки капитализации используется:

- 4) прямолинейный метод возврата капитала;
- 5) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции;
- б) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке,

40. Метод «отраслевых коэффициентов» используется для оценки объектов недвижимости, доход от функционирования которых:

- 1) незначительный;
- 2) средний;
- 3) большой.

41. Ценовой мультипликатор - это:

- 1) рыночная цена объекта недвижимости;
- 2) финансовый результат объекта недвижимости;
- 3) отношение рыночной цены объекта к финансовому показателю.

42. Сравнительный подход основан на принципе

- 1) полезности;
- 2) замещения;
- 3) ожидания.

43. При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:

- 1) исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем

сравниваемым характеристикам;

2) объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми.

44. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это:

1) отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;

2) отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке;

3) отношение продажной цены объекта к чистой прибыли.

45. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится:

1) выявление недавно проданных сопоставимых объектов;

2) проверка правовых отношений оцениваемого объекта;

3) проверка достоверности информации о сделке.

46. При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют:

1) процентную ставку;

2) условия продаж;

3) порядок оплаты за приобретаемый объект;

4) договоры об участии.

47. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание:

1) внесение количественных и качественных корректировок;

2) выявление подходящих объектов для сравнения;

3) сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом.

48. Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием:

1) валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);

2) общего коэффициента капитализации;

3) коэффициента будущей стоимости аннуитета;

4) коэффициента приведения финансовой ренты.

49. В какой последовательности проводится корректировка показателей при сравнительном подходе к оценке недвижимости:

1) базовая цена;

2) условия финансирования;

3) местоположение;

4) права собственности;

5) физическая характеристика;

6) степень износа;

7) условия рынка;

8) состояние окружающей среды;

9) экономические характеристики;

10) иные факторы.

Критерии оценивания тестового задания:

Тестовые задания оцениваются по шкале: 1 балл за правильный ответ, 0 баллов за неправильный ответ. Итоговая оценка по тесту формируется путем суммирования набранных баллов и отнесения их к общему количеству вопросов в задании. Помножив полученное значение на 100%, можно привести итоговую оценку к традиционной следующим образом:

Процент правильных ответов Оценка

90 – 100% *12 баллов и/или «отлично»*
 70 – 89 % *От 9 до 11 баллов и/или «хорошо»*
 50 – 69 % *От 6 до 8 баллов и/или «удовлетворительно»*
 менее 50 % *От 0 до 5 баллов и/или «неудовлетворительно»*

Перечень вопросов к экзамену

1. Понятие, функции и классификация рынка недвижимости
2. Виды сделок на рынке недвижимости
3. Понятие и виды стоимости недвижимости
4. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости
5. Государственная регистрация недвижимости
6. Налогообложение недвижимости и сделок с ней
7. Виды оценки эффективности инвестиционных проектов
8. Принципы оценки эффективности инвестиционных проектов
9. Введение в оценку стоимости недвижимости
10. Стоимость аспекты объектов недвижимости
11. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости
12. Методы оценки земли.
13. Этапы проведения оценки и оформления результатов
14. Анализ объектов недвижимости
15. Система использования объектов недвижимости
16. Структура управления недвижимостью
17. Цели и принципы управления недвижимым имуществом
18. Методы затратного подхода к оценке недвижимости.
19. Экономическое содержание затратного подхода.
20. Методы доходного подхода (капитализации) к оценке недвижимости.
21. Методы доходного подхода (дисконтированных денежных потоков) к оценке недвижимости.
22. Методы рыночного подхода к оценке недвижимости.
23. Информационное обеспечение оценки. Выбор единиц и элементов сравнения.
24. Экономическая сущность инвестиций, их классификация
25. Виды эффективности инвестиций
26. Критерии и основные задачи, решаемые в ходе оценки инвестиций
27. Государственное регулирование инвестиционной деятельности
28. Продолжительность экономической жизни инвестиций
29. Оценка стоимости денег во времени
30. Характеристика инвестиционного рынка и принципы его изучения
31. Оценка и прогнозирование макроэкономических показателей развития инвестиционного рынка
32. Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности отраслей экономики
33. Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности регионов
34. Виды процентных ставок
35. Нарращение и дисконтирование по простым процентным ставкам
36. Нарращение и дисконтирование по сложным процентным ставкам
37. Основные принципы оценки эффективности инвестиционных проектов
38. Виды эффективности инвестиционных проектов
39. Определение нормы дисконта
40. Статические методы оценки

41. Динамические методы
42. Понятие и классификация рисков
43. Учет и компенсация рисков
44. Учет влияния инфляции на показатели эффективности инвестиционного проекта
45. Способы снижения рисков
46. Анализ проектов различной продолжительности и масштабов инвестирования
47. Оценка эффективности инвестиционных проектов, направленных на внедрение новаций
48. Инвестиционные качества ценных бумаг
49. Инвестиционная ценность акций и облигаций
50. Оптимизация инвестиционного портфеля
51. Виды инвестиционных стратегий
52. Инвестиционная программа
53. Бизнес- план инвестиционного проекта

Критерий оценки:

оценка «отлично» (*при отличном усвоении (продвинутом)*)
выставляется обучающемуся, если им полностью раскрыты и представлены ответы на все вопросы в билете. Обучающийся владеет материалом и отвечает на дополнительные вопросы по всем вопросам билета;

оценка «хорошо» (*при хорошем усвоении (углубленном)*)
выставляется обучающемуся, если он частично раскрыл сущность вопросов;

оценка «удовлетворительно» (*при неполном усвоении (пороговом)*)
выставляется обучающемуся, если он затрудняется дать ответ на один из вопросов в билете;

оценка «неудовлетворительно» (*при отсутствии усвоения (ниже порогового)*)
выставляется обучающемуся, если он не может представить ответы на все вопросы билета, затрудняется с ответом на дополнительные вопросы по билету.

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

Процедура оценки знаний умений и навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций, производится преподавателем в форме текущего контроля и промежуточной аттестации.

Для повышения эффективности текущего контроля и последующей промежуточной аттестации студентов осуществляется структурирование дисциплины на модули. Каждый модуль учебной дисциплины включает в себя изучение законченного раздела, части дисциплины.

Основными видами текущего контроля знаний, умений и навыков в течение каждого модуля учебной дисциплины являются тестовый контроль, устный опрос, решение ситуационных задач.

Студент должен выполнить все контрольные мероприятия,

предусмотренные в модуле учебной дисциплины к указанному сроку, после чего преподаватель проставляет балльные оценки, набранные студентом по результатам текущего контроля модуля учебной дисциплины.

Контрольное мероприятие считается выполненным, если за него студент получил оценку в баллах, не ниже минимальной оценки, установленной программой дисциплины по данному мероприятию.

Промежуточная аттестация обучающихся проводится в форме экзамена.

Экзамен проводится в устной или письменной форме по утвержденным билетам. Каждый билет содержит по два вопроса, и третьего, вопроса или задачи, или практического задания.

Первый вопрос в экзаменационном билете - вопрос для оценки уровня обученности «знать», в котором очевиден способ решения, усвоенный студентом при изучении дисциплины.

Второй вопрос для оценки уровня обученности «знать» и «уметь», который позволяет оценить не только знания по дисциплине, но и умения ими пользоваться при решении стандартных типовых задач.

Третий вопрос (задача/задание) для оценки уровня обученности «владеть», содержание которого предполагает использование комплекса умений и навыков, для того, чтобы обучающийся мог самостоятельно сконструировать способ решения, комбинируя известные ему способы и привлекая имеющиеся знания.

По итогам сдачи экзамена выставляется оценка.

Критерии оценки знаний обучающихся на экзамене:

- оценка «отлично» выставляется, если обучающийся обладает глубокими и прочными знаниями программного материала; при ответе на все вопросы билета продемонстрировал исчерпывающее, последовательное и логически стройное изложение; правильно сформулировал понятия и закономерности по вопросам; использовал примеры из дополнительной литературы и практики; сделал вывод по излагаемому материалу;

- оценка «хорошо» выставляется, если обучающийся обладает достаточно полным знанием программного материала; его ответ представляет грамотное изложение учебного материала по существу; отсутствуют существенные неточности в формулировании понятий; правильно применены теоретические положения, подтвержденные примерами; сделан вывод; два первых вопроса билета освещены полностью, а третий доводится до логического завершения после наводящих вопросов преподавателя;

- оценка «удовлетворительно» выставляется, если обучающийся имеет общие знания основного материала без усвоения некоторых существенных положений; формулирует основные понятия с некоторой неточностью; затрудняется в приведении примеров, подтверждающих теоретические положения; все вопросы билета начаты и при помощи наводящих вопросов преподавателя доводятся до конца;

- оценка «неудовлетворительно» выставляется, если обучающийся не знает значительную часть программного материала; допустил существенные ошибки в процессе изложения; не умеет выделить главное и сделать вывод;

приводит ошибочные определения; ни один вопрос билета не рассмотрен до конца, даже при помощи наводящих вопросов преподавателя.

Основным методом оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций является балльно-рейтинговая система, которая регламентируется Положением о балльно-рейтинговой системе оценки обучения в ФГБОУ ВО Белгородский ГАУ.

Основными видами поэтапного контроля результатов обучения студентов являются: рубежный рейтинг, творческий рейтинг, рейтинг личностных качеств, рейтинг сформированности прикладных практических требований, промежуточная аттестация.

Уровень развития компетенций оценивается с помощью рейтинговых баллов.

Рейтинги	Характеристика рейтингов	Максимум баллов
Рубежный	Отражает работу студента на протяжении всего периода изучения дисциплины. Определяется суммой баллов, которые студент получит по результатам изучения каждого модуля.	60
Творческий	Результат выполнения студентом индивидуального творческого задания различных уровней сложности, в том числе, участие в различных конференциях и конкурсах на протяжении всего курса изучения дисциплины.	5
Рейтинг личностных качеств	Оценка личностных качеств обучающихся, проявленных ими в процессе реализации дисциплины (модуля) (дисциплинированность, посещаемость учебных занятий, сдача вовремя контрольных мероприятий, ответственность, инициатива и др.)	10
Рейтинг сформированности прикладных практических требований	Оценка результата сформированности практических навыков по дисциплине (модулю), определяемый преподавателем перед началом проведения промежуточной аттестации и оценивается как «зачтено» или «не зачтено».	+
Промежуточная аттестация	Является результатом аттестации на окончательном этапе изучения дисциплины по итогам сдачи зачета или экзамена. Отражает уровень освоения информационно-теоретического компонента в целом и основ практической деятельности в частности.	25
Итоговый рейтинг	Определяется путём суммирования всех рейтингов	100

Общий рейтинг по дисциплине складывается из рубежного, творческого, рейтинга личностных качеств, рейтинга сформированности прикладных практических требований, промежуточной аттестации (экзамена).

Рубежный рейтинг – результат текущего контроля по каждому модулю

дисциплины, проводимого с целью оценки уровня знаний, умений и навыков студента по результатам изучения модуля. Оптимальные формы и методы рубежного контроля: устные собеседования, письменные контрольные опросы, в т.ч. с использованием ПЭВМ и ТСО, результаты выполнения практических заданий. В качестве практических заданий могут выступать расчетно-графические задания, микропроекты и т.п.

Промежуточная аттестация – результат аттестации на окончательном этапе изучения дисциплины по итогам сдачи экзамена, проводимого с целью проверки освоения информационно-теоретического компонента в целом и основ практической деятельности в частности. Оптимальные формы и методы выходного контроля: письменные экзаменационные или контрольные работы, индивидуальные собеседования.

Творческий рейтинг – составная часть общего рейтинга дисциплины, представляет собой результат выполнения студентом индивидуального творческого задания различных уровней сложности.

Рейтинг личностных качеств - оценка личностных качеств обучающихся, проявленных ими в процессе реализации дисциплины (модуля) (дисциплинированность, посещаемость учебных занятий, сдача вовремя контрольных мероприятий, ответственность, инициатива и др.

Рейтинг сформированности прикладных практических требований - оценка результата сформированности практических навыков по дисциплине (модулю), определяемый преподавателем перед началом проведения промежуточной аттестации и оценивается как «зачтено» или «не зачтено».

В рамках балльно-рейтинговой системы контроля успеваемости студентов, семестровая составляющая балльной оценки по дисциплине формируется при наборе заданной в программе дисциплины суммы баллов, получаемых студентом при текущем контроле в процессе освоения модулей учебной дисциплины в течение семестра.

Итоговая оценка /зачёта/ компетенций студента осуществляется путём автоматического перевода баллов общего рейтинга в стандартные оценки.

Максимальная сумма рейтинговых баллов по учебной дисциплине составляет 100 баллов.

Оценка «зачтено» ставится в том случае, если итоговый рейтинг студента составил 51 балл и более.

Оценка «не зачтено» ставится в том случае, если итоговый рейтинг студента составил менее 51 балла.

По дисциплине с экзаменом необходимо использовать следующую шкалу пересчета суммарного количества набранных баллов в четырехбалльную систему:

Неудовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
менее 51 балла	51-67 баллов	67,1-85 баллов	85,1-100 баллов