Приложение 1

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Дисциплины Б1.О.10 «Экономика недвижимости»

Направление подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Профиль подготовки «Землеустройство»

Квалификация выпускника бакалавр

ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

дисциплины Б1.О.10 «Экономика недвижимости»

№ п/п	Контролируемые разделы (модули) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства и иных материалов	Кол-во
1	В целом	УК-1.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 ОПК-4.3	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания	4
2			Типовые контрольные задания и иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины	3
3			Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций	3

1. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛЫ ОЦЕНИВАНИЯ

1.1 Описание шкалы оценивания сформированности компетенций

Сформированность компетенций по дисциплине оценивается по 4-балльной шкалой: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

1.2 Описание показателей и критериев оценивания сформированности компетенций по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения образовательной программы

Код компетенции (индикатора достижения компетенции)	Результат обучения по дисциплине	Критерии и показатели оценивания результатов обучения	
		«не зачтено»	«зачтено»
1	2	3	4
УК-1 (УК-1.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3)	**Знать:** основы экономических знаний в сфере недвижимости, практические последствия возможных решений задачи	Фрагментарные знания основ экономических знаний в сфере недвижимости, практические последствия возможных решений задачи / Отсутствие знаний	Сформированные или неполные знания основ экономических знаний в сфере недвижимости, практические последствия возможных решений задачи
	Уметь: применять на практике основы экономических знаний в сфере недвижимости, определять и оценивать практические последствия возможных решений	Фрагментарное умение применять на практике основы экономических знаний в сфере недвижимости, определять и оценивать практические последствия возможных решений / Отсутствие умений	В целом успешное умение применять на практике основы экономических знаний в сфере недвижимости, определять и оценивать практические последствия возможных решений
	Владеть: способами использования основ экономических знаний в сфере недвижимости	Фрагментарное владение способами использования основ экономических знаний в сфере недвижимости / Отсутствие навыков владения	В целом успешное владение способами использования основ экономических знаний в сфере недвижимости

1	2	3	4
УК-10 (УК-10.1; УК-10.2; УК-10.3)	**Знать:** основные документы, регламентирующие финансовую грамотность в профессиональной деятельности; источники финансирования профессиональной деятельности; принципы планирования экономической деятельности; критерии оценки затрат и обоснованности экономических решений	Фрагментарные знания основных документов, регламентирующие финансовую грамотность в профессиональной деятельности; источники финансирования профессиональной деятельности; принципы планирования экономической деятельности; критерии оценки затрат и обоснованности экономических решений / Отсутствие знаний	Сформированные или неполные знания основ экономических знаний в сфере недвижимости, практические последствия возможных решений задачи; основные документы, регламентирующие финансовую грамотность в профессиональной деятельности; источники финансирования профессиональной деятельности; принципы планирования экономической деятельности; критерии оценки затрат и обоснованности экономических решений
	Уметь: обосновывать принятие экономических решений в различных областях жизнедеятельности на основе учета факторов эффективности; планирует деятельность с учетом экономически оправданные затрат, направленных на достижение результата	Фрагментарное умение применять на практике и обосновывать принятие экономических решений в различных областях жизнедеятельности на основе учета факторов эффективности; планирует деятельность с учетом экономически оправданные затрат, направленных на достижение результата / Отсутствие умений	В целом успешное умение применять на практике и обосновывать принятие экономических решений в различных областях жизнедеятельности на основе учета факторов эффективности; планирует деятельность с учетом экономически оправданные затрат, направленных на достижение результата
	Владеть: методикой анализа, расчета и оценки экономической целесообразности планируемой деятельности (проекта), его финансирования из внебюджетных и бюджетных источников	Фрагментарное владение методикой анализа, расчета и оценки экономической целесообразности планируемой деятельности (проекта), его финансирования из внебюджетных и бюджетных источников / Отсутствие навыков владения	В целом успешное владение методикой анализа, расчета и оценки экономической целесообразности планируемой деятельности (проекта), его финансирования из внебюджетных и бюджетных источников

1	2	3	4
ОПК-4.3	**Знать:** методику применения ресурсов сети Интернет для получения и передачи информации при решении типовых задач	Фрагментарные знания методики применения ресурсов сети Интернет для получения и передачи информации при решении типовых задач / Отсутствие знаний	Сформированные или неполные знания методики применения ресурсов сети Интернет для получения и передачи информации при решении типовых задач
	Уметь: демонстрировать навыки применения ресурсов сети Интернет для получения и передачи информации при решении типовых задач по Экономике недвижимости	Фрагментарное умение демонстрировать навыки применения ресурсов сети Интернет для получения и передачи информации при решении типовых задач по Экономике недвижимости / Отсутствие умений	В целом успешное умение демонстрировать навыки применения ресурсов сети Интернет для получения и передачи информации при решении типовых задач по Экономике недвижимости
	Владеть: навыками проведения измерения и наблюдения, обработки и представления полученных результатов с применением информационных технологий и прикладных аппаратно-программных средств	Фрагментарное владение навыками проведения измерения и наблюдения, обработки и представления полученных результатов с применением информационных технологий и прикладных аппаратно-программных средств/ Отсутствие навыков владения	В целом успешное владение навыками проведения измерения и наблюдения, обработки и представления полученных результатов с применением информационных технологий и прикладных аппаратно-программных средств

1.3. Описание шкалы оценивания освоения дисциплины в форме зачета с оценкой

Знания, умения, навыки обучающегося по дисциплине оцениваются оценками: «зачтено», «не зачтено».

1.4. Описание показателей и критериев оценивания компетенций дисциплины в форме зачета

Критерии оценки знаний, умений и навыков при сдаче зачета:

Оценка	Критерии
Зачтено	выполнен установленный по дисциплине объем самостоятельных работ, в процессе обучения или в ходе собеседования (при необходимости) продемонстрированы достаточно твердые знания материала, умения и навыки их использования при решении конкретных задач, показана сформированность соответствующих компетенций, проявлено понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений, даны правильные, полные ответы на большинство вопросов; нет грубых ошибок, при ответах на отдельные вопросы могут быть допущены отдельные неточности
Не зачтено	не выполнен установленный по дисциплине объем самостоятельных работ, соответствующие компетенции не сформированы полностью или частично, в ходе собеседования не дано ответа, или даны неправильные ответы на большинство вопросов, продемонстрировано непонимание сущности предложенных вопросов, допущены грубые ошибки при ответе на вопросы

2 ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ И ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

2.1 Темы рефератов

1. Объекты недвижимости и их классификация.
2. Недвижимость - категория финансовая, экономическая, юридическая.
3. Роль недвижимости в развитии предприятия.
4. Недвижимость в контексте рынков капитала.
5. Особенности недвижимости как товара.
6. Рынок недвижимости в системе рынков России.
7. Спрос и предложение на рынке недвижимости, особенности их формирования и проявления.
8. Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
9. Субъекты рынка недвижимости, их характеристика.
10. Посредническая деятельность на рынке недвижимости: функции, сфера деятельности.
11. Рынок недвижимости, его классификация, особенности становления и развития.
12. Перспективы развития рынка ипотечного кредитования.
13. Происхождение понятия брокерской деятельности, ее характерные признаки.
14. Современные принципы анализа рынка недвижимости.
15. Национальные стандарты в профессиональной деятельности брокера.
16. Земля как природный ресурс в целом.
17. Земельный участок как объект недвижимости.
18. Эволюция отраслевой структуры экономики России.
19. Особенности недвижимости как товара.
20. Недвижимость как экономическое благо.

2.2. Вопросы к зачету

№ вопроса	Вопросы	Коды индикаторов достижения компетенций
1	2	3
1	Основы экономических знаний в сфере недвижимости. Понятие объекта недвижимости и его существенные характеристики	
2	Классификация объектов недвижимости: необходимость, характеристики, признаки	
3	Экономико-правовые отношения на объект недвижимости и их влияние на развитие предприятия	
4	Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости: понятия, характеристика, особенность, как объекта купли-продажи	УК-1.5
5	Рынок недвижимости: понятие, характеристика, классификация	
6	Конъюнктура рынка недвижимости, особенности её изучения. Сегментация рынка недвижимости	
7	Тенденция развития рынка недвижимости России и факторы, определяющие эти тенденции	
8	Участники рынка недвижимости. Профессиональные субъекты рынка недвижимости	
9	Понятие и виды сделок с недвижимостью. Условия заключения сделок	
10	Порядок заключения сделок с недвижимостью. Государственная регистрация сделок	
11	Особенности заключения сделок с имущественными комплексами	
12	Аренда недвижимости. Условия заключения сделок аренды помещений. Субаренда. Форма реализации арендных отношений	
13	Залог недвижимости и основные этапа оформления залога	
14	Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении (оперативном управлении)	
15	Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, условия использования	УК-10.1 УК-10.2
16	Цена объекта недвижимости: понятие, методы определения	УК-10.3
17	Методы оценки недвижимости. Порядок определения базовой стоимости объекта недвижимости	
18	Оценка имущественных комплексов. Методы, порядок и подходы к оценке	
19	Содержание сертификата об оценке объекта недвижимости	
20	Методы расчета начальной цены арендной платы за объекты нежилого фонда	
21	Оценка инвестиций в недвижимость: методы, условия, порядок использования	
22	Мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и кадастрам в сфере недвижимости	
23	Система государственного регулирования рынка недвижимости	
24	Функции и задачи Бюро технической Инвентаризации: роль и место в сделках с недвижимостью.	УК-10.3 ОПК-4.3
25	Показатели рыночной активности в недвижимость и их характеристика	
26	Показатели субъектов рынка по операциям с недвижимостью	
27	Доходность от операций с недвижимостью и источники её получения	

28	Эффективность от операций с недвижимостью и методы её определения	
29	Коэффициент капитализации и методы её расчета	
30	Траст как особая форма управления недвижимостью	
31	Трасты по инвестициям в недвижимость и их эффективность	

2.3 Образцы индивидуальных заданий (к письменной работе)

Задача 1. Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности.
Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.
Задача 2. Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо ещё 190 млн.руб.).
Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.
Задача 3. Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия-банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию.
Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.
Задача 4. Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями.
Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое привлечение дополнительных экономических показателей с учетом ситуации на рынке недвижимости.
Задание 5. Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:
1) остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения 3500 руб.за $м^2$
2) коэффициент удорожания - 3,5;
3) общая площадь квартиры - 89 кв. м.;
4) жилая площадь - 59 кв. м.;
5) имеется балкон и лоджия;
6) квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;
7) имеется лифт;
8) 3 комнаты;
9) все комнаты изолированы;
10) кухня - 8,5 $м^2$;
11) потолок - 2,65 $м^2$;
12) материал стен - кирпич;
13) местонахождение - 150 м. от остановки транспорта;
14) коэффициент оценочной зоны - 1,4.
Задание 6. Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда сдаваемого в аренду, если:
а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 920 тыс. руб.;
б) коэффициент удорожания - 3,2;
в) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду - 142 тыс. руб.;
г) здание капитально, отдельно строящее, общей площадью 650 кв. м.;
д) здание требует капитального ремонта, который будет осуществлен арендодателем. затраты на капитальный ремонт по смете составляют 800 тыс.руб.;

е) налог на имущество составляет 1,5% в год.
ж) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 7 тыс. руб. в год;
з) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год.
и) налог на добавленную стоимость - 20%.

Задание 7. Вы выдаете кредит под залог недвижимости. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

Задание 8. Ваше предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 5 млн.руб., которых у предприятия нет. Есть три варианта решения:
1. Взять в банке заем 5 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, возвратить заемные средства и проценты;
2. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;
3. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.
Дайте предпочтительный вариант с учетом современного состояния рынка недвижимости с необходимым обоснованием.

Задание 9. Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:
а) офис оценен в 5 млн. долларов;
б) доходность по вкладкам в сбербанке составляет 4% годовых;
в) дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с вкладом в банке составляет 5%.
г) затраты на управление инвестициями составляют 2%;
д) премия эксперта-оценщика за недостаточную ликвидность недвижимости - 2%;
е) время возраста вложенного капитала: по расчетам типичного инвесторов - 20 лет

3 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

1. Положение о текущем контроле и промежуточной аттестации обучающихся, осваивающих образовательные программы высшего образования – программы бакалавриата, программы специалитета, программы магистратуры СМК-П-02.01-04-21 / разраб. Т.А. Лашина. – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2021. – 15 с.

2. Рабочая программа дисциплины Б1.О.10 «Экономика недвижимости» / разраб. И.В. Старченко. – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2024. – 26 с.

3. Положение о проведении текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения, дистанционных образовательных технологий в условиях усиления санитарно-эпидемиологических мероприятий. СМК-П-02.01-01-20 / разраб. Т.А. Лашина. – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2020. – 8 с.