

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

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Б1. В.ДВ.13.01 Экономика недвижимости

Направление подготовки 38.03.02 Менеджмент

Производственный менеджмент

Квалификация (степень) выпускника бакалавр

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

ОК-3: способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Знать:

Этап 1. Сущность, функции и организацию рынка недвижимости, правила совершения различных сделок с объектами недвижимости.

Этап 2. Особенности и существующие методы оценки объектов недвижимости, их преимущества и недостатки.

Уметь:

Этап 1: Использовать организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуры.

Этап 2: Ставить задачи управления объектами недвижимости исходя из поставленной цели.

Владеть:

Этап 1: Навыки выполнения государственной регистрации прав на объекты недвижимости

Этап 2: Навыки применения результатов оценки недвижимости в процессе управления объектом и принятия управленческих решений.

ПК-12: умением организовать и поддерживать связи с деловыми партнерами, используя системы сбора необходимой информации для расширения внешних связей и обмена опытом при реализации проектов, направленных на развитие организации (предприятия, органа государственного или муниципального управления)

Знать:

Этап 1. Виды сделок с объектами недвижимости и правила их совершения.

Этап 2. Сущность развития объектов недвижимости и мастер-планирования.

Уметь:

Этап 1. Использовать особенности взаимоотношений субъектов рынка недвижимости.

Этап 2. Высказывать свою точку зрения по поводу направлений развития отдельных секторов рынка недвижимости региона

Владеть:

Этап 1. Навыки оформления договоров на осуществление различных сделок с объектами недвижимости.

Этап 2. Навыки сбора, группировки и систематизации информации, необходимой для оценки различных объектов недвижимости

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

Таблица 1 - Показатели и критерии оценивания компетенций на 1 этапе

Наимено-вание компетен-ции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Способы оценки
1	2	3	4
ОК-3	способен использовать основы	знать: сущность, функции и организацию рынка	устный опрос, письменный

	экономических знаний в различных сферах деятельности	недвижимости; уметь: использовать организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуры; владеть: навыками выполнения государственной регистрации прав на объекты недвижимости.	опрос, компьютерное тестирование
ПК-12	умеет организовать и поддерживать связи с деловыми партнерами, используя системы сбора необходимой информации для расширения внешних связей и обмена опытом при реализации проектов, направленных на развитие организации (предприятия, органа государственного или муниципального управления)	знать: виды сделок с объектами недвижимости и правила их совершения; уметь: использовать особенности взаимоотношений субъектов рынка недвижимости; владеть: навыками оформления договоров на осуществление различных сделок с объектами недвижимости.	устный опрос, письменный опрос, компьютерное тестирование

Таблица 2 - Показатели и критерии оценивания компетенций на 2 этапе

Наимено-вание компетен-ции	Критерии сформированности компетенции	Показатели		Способы оценки
		1	2	3
OK-3	способен использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	знать: особенности и существующие методы оценки объектов недвижимости, их преимущества и недостатки; уметь: ставить задачи управления объектами недвижимости исходя из поставленной цели; владеть: навыками применения результатов оценки недвижимости в процессе управления объектом и принятия управленческих решений		устный опрос, письменный опрос, компьютерное тестирование
ПК-12	умеет организовать и поддерживать связи	знать: сущность развития объектов недвижимости и		

	<p>с деловыми партнерами, используя системы сбора необходимой информации для расширения внешних связей и обмена опытом при реализации проектов, направленных на развитие организаций (предприятия, органа государственного или муниципального управления)</p>	<p>мастер-планирования; уметь: высказывать свою точку зрения по поводу направлений развития отдельных секторов рынка недвижимости региона; владеть: навыками сбора, группировки и систематизации информации, необходимой для оценки различных объектов недвижимости</p>	
--	---	---	--

3. Шкала оценивания.

Университет использует систему оценок соответствующего государственным регламентам в сфере образования и позволяющую обеспечивать интеграцию в международное образовательное пространство. Система оценок и описание систем оценок представлены в таблицах 2 и 3.

Таблица 2 - Система оценок

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

Таблица 3 - Описание системы оценок

ECTS	Описание оценок	Традиционная шкала
A	Превосходно – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному.	отлично (зачтено)
B	Отлично – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, все преду-	

	смотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения большинства из них оценено числом баллов, близким к максимальному.	
C	Хорошо – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено максимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.	хорошо (зачтено)
D	Удовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, некоторые из выполненных заданий, возможно, содержат ошибки.	удовлетворительно (зачтено)
E	Посредственно – теоретическое содержание курса освоено частично, некоторые практические навыки работы не сформированы, многие предусмотренные программой обучения учебные задания не выполнены, либо качество выполнения некоторых из них оценено числом баллов, близким к минимальному	удовлетворительно (не зачтено)
FX	Условно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, необходимые практические навыки работы не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено, либо качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному; при дополнительной самостоятельной работе над материалом курса возможно повышение качества выполнения учебных заданий.	неудовлетворительно (не зачтено)
F	Безусловно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий.	неудовлетворительно (не зачтено)

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

Таблица 5 - ОК-3: способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности. Этап 1

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: сущность, функции и организацию рынка недвижимости	<p>1. На каком рынке недвижимости нижняя граница цены определяется уровнем затрат на строительство</p> <p>а) на первичном рынке б) на вторичном рынке в) внешнем рынке г) внутреннем рынке</p> <p>2. Движимые предметы, прикрепленные к земле или размещенные в зданиях и сооружениях так, что они стали неотъемлемой частью объекта недвижимости - это:</p> <p>а) ЧЭТЛ б) фиксчерс в) девелопмент г) сертифит</p> <p>3. Фиксчерс - это:</p> <p>а) любой набор прав и интересов, не составляющих в сумме полное право, б) совокупность публичных и частных прав в) движимые предметы, прикрепленные к земле, размещенные в зданиях, стали неотъемлемой частью г) постепенный перенос стоимости недвижимости на получаемое в процессе производства благо</p>
Уметь: использовать организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуры	<p>4. Возможно ли по Российскому законодательству выселение заемщика из заложенной квартиры?</p> <p>а) возможно б) не возможно в) в отдельных субъектах РФ г) все варианты верны.</p> <p>5. Процесс преобразования объекта недвижимости в результате строительных (ремонтных) и иных работ со зданиями, сооружениями или землей или превращения его в другой новый объект недвижимости, обладающий большей стоимостью, чем исходный – это...</p> <p>ОТВЕТ:</p> <p>6. Характерная особенность земли как товара:</p> <p>а) цена б) площадь в) неэластичность предложения г) гумус</p>

Навыки: выполнения государственной регистрации прав на объекты недвижимости	<p>7. Регистрация объектов недвижимости является функцией ...</p> <ul style="list-style-type: none"> а) местного самоуправления б) государства в) ТСЖ г) законодательного собрания <p>8. Законом «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливаются следующие виды государственной регистрации:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) государственная регистрация прав б) государственная регистрация ограничений (обременений) прав в) государственная регистрация объектов недвижимости г) государственная регистрация сделок д) все варианты верны <p>9. При соблюдении каких условий сделка с недвижимостью является действительной?</p> <ul style="list-style-type: none"> а) содержание и правовые последствия ее не противоречат закону б) форма сделки может быть как письменной, так и устной в) волеизъявление лиц соответствует их действительной воле г) совершена любым физическим и юридическим лицом
---	---

Таблица 6 - ПК-12: умением организовать и поддерживать связи с деловыми партнерами, используя системы сбора необходимой информации для расширения внешних связей и обмена опытом при реализации проектов, направленных на развитие организаций (предприятия, органа государственного или муниципального управления). Этап 1

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: виды сделок с объектами недвижимости и правила их совершения	<p>1. Сделка с недвижимостью, при которой каждая из сторон обязуется передать в собственность один объект недвижимости в обмен на другой – это ...</p> <p>ОТВЕТ:</p> <p>2. Какие виды сделок с объектами недвижимости, связанные с изменением собственника существуют?</p> <ul style="list-style-type: none"> а) купля, лизинг, мена, дарение, рента б) купля, продажа, приватизация, мена, дарение, рента в) продажа, сервитут, ипотека, приватизация, мена, дарение, рента г) мена, дарение, рента, лизинг, совместная деятельность <p>3. Мена – это ...</p> <ul style="list-style-type: none"> а) сделка, при которой продавец безвозмездно передает в собственность объект недвижимости б) передача в собственность другой стороне один объект недвижимости в обмен на другой в) сделка, при которой собственник обязуется периодически выплачивать определенную денежную сумму г) сделка, при которой продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность
Уметь: использовать	4. Наследники должны принять наследство со дня открытия заве-

особенности взаимоотношений субъектов рынка недвижимости	<p>щания в течении ...</p> <p>а) 1 месяца б) 3 месяцев в) 6 месяцев г) 1 года.</p> <p>5. В случае если имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность РФ, оно называется:</p> <p>а) даровое б) выморочное в) отказное г) совместное</p> <p>6. Если объект недвижимости находится в совместной собственности, то дарение возможно ...</p> <p>а) с согласия всех участников б) без ограничений в) части имущества г) не возможно</p>
Навыки: оформления договоров на осуществление различных сделок с объектами недвижимости	<p>7. Получатель ренты ...</p> <p>а) получает право собственности на объект недвижимости и получает право его залога б) получает право собственности на объект недвижимости и теряет право его залога в) теряет право собственности на объект недвижимости и получает право его залога г) теряет право собственности на объект недвижимости и теряет право его залога.</p> <p>8. Сделка, согласно которой собственник недвижимости передает его в собственность плательщику сделки, который обязуется в обмен на полученный объект недвижимости выплачивать определенную денежную сумму – это ...</p> <p>ОТВЕТ:</p> <p>9. Сделки с недвижимостью заключаются ...</p> <p>а) только в письменной форме путем заключения договора б) как в письменной, так и в устной форме в) только в устной форме г) в любой форме по договоренности сторон.</p>

Таблица 7 - ОК-3: способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности. Этап 2

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: особенности и существующие методики оценки объектов недвижимости, их	<p>1. Приведение разновременных доходов и расходов к единому моменту времени - это суть метода ...</p> <p>ОТВЕТ:</p> <p>2. Принципиальное отличие метода восстановительной стоимости (МВСА) от методов «прото» восстановительной стоимости (МВС)</p>

преимущества и недостатки	<p>и замещение (МЗ) состоит в ...</p> <ul style="list-style-type: none"> а) аналоговом способе стоимостных вычислений; б) нахождении современного объекта аналога; в) переносе результатов на оцениваемый объект; г) все перечисленное. <p>3. Несоответствие объекта действующим стандартам с точки зрения его функциональной полезности:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) физический износ б) внешний износ в) функциональный износ г) экономический износ
Уметь: ставить задачи управления объектами недвижимости исходя из поставленной цели	<p>4. Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) экономическом б) социальном в) правовом г) техническом д) комплексном. <p>5. В основу системы управления недвижимостью положен ...</p> <ul style="list-style-type: none"> а) принцип экономического разделения б) принцип пообъектного управления в) принцип открытости информации г) принцип приоритетности государства. <p>6. Главной задачей ленд-девелопмента является ...</p> <ul style="list-style-type: none"> а) исследование рынка недвижимости б) реализация инвестиционного проекта в) подготовка территории к началу строительного процесса г) превращение недвижимости в новый объект.
Навыки: применения результатов оценки недвижимости в процессе управления объектом и принятия управлеченческих решений.	<p>7... деятельность – деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на основе соглашения с заинтересованным лицом по совершению от его имени и за его счет гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них.</p> <p>ОТВЕТ:</p> <p>8. Особый вид предпринимательской деятельности с целью получения дохода в результате преобразования материальных процессов, выражющийся в инвестиционном развитии объектов недвижимости – это ...</p> <p>ОТВЕТ:</p> <p>9. ... недвижимостью – осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий, сооружений в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.</p> <p>ОТВЕТ:</p>

Таблица 8 - ПК-12: умением организовать и поддерживать связи с деловыми партнерами, используя системы сбора необходимой информации для расширения внешних связей и обмена опытом при реализации проектов, направленных на развитие организаций (предприятия, органа государственного или муниципального управления). Этап 2

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: сущность развития объектов недвижимости и мастер-планирования	<p>1. Функции девелопера по реализации проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) определение возможности реализации проекта развития недвижимости б) определение условий осуществления проекта и разработка бизнес-плана его реализации в) реализация проекта развития недвижимости г) все перечисленные варианты ответов являются верными <p>2. Особый вид предпринимательской деятельности с целью получения дохода в результате преобразования материальных процессов, выражающийся в инвестиционном развитии объектов недвижимости – это ...</p> <p>ОТВЕТ:</p> <p>3. Рабочим инструментом, позволяющим привлекать инвестиции на разных этапах развития девелоперского проекта и снижать его риски, является ...</p> <p>ОТВЕТ:</p>
Уметь: высказывать свою точку зрения по поводу направлений развития отдельных секторов рынка недвижимости региона	<p>4. В зависимости от функциональной направленности различают:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) жилой девелопмент б) дачный девелопмент в) рекреационный девелопмент г) промышленный девелопмент <p>5 Девелопмент - это ...</p> <ul style="list-style-type: none"> а) процесс получения разрешений государственных органов б) выполнение строительных, инженерных работ на поверхности, над или под землей в) проведение переговоров с собственником по вопросам получения участка земли, г) определение физических возможностей для реализации проекта <p>6. Юридический факт, порождаемый права и обязанности сторон по сделке с объектом недвижимости отражается...</p> <ul style="list-style-type: none"> а) только в письменном договоре б) только в устном договоре в) возможно как в устном, так и письменном договоре г) в устном заявлении участников сделки
Навыки: сбора, группировки и систематизации информации, необходимой для оценки различных объектов недвижимости	<p>7. При затратном подходе к оценке объектов недвижимости используют следующие методы оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) метод прямой капитализации б) метод балансовой стоимости в) метод восстановительной стоимости г) метод анализа парных продаж. <p>8. Основные этапы массовой оценки объектов недвижимости (выбрать лишнее):</p> <ul style="list-style-type: none"> а) определение цели о постановка задачи оценки б) предварительное обследование и анализ объекта оценки в) определение степени физического износа объекта

	<p>г) построение, спецификация и калибровка оценочной модели</p> <p>9. Гудвилл – это разница между ...</p> <p>а) инвестиционной стоимостью объекта недвижимостью и его ценой</p> <p>б) стоимостью бизнеса как единого целого и рыночной ценой его активов</p> <p>в) рыночной стоимостью объекта недвижимостью и его ценой</p> <p>г) все перечисленные варианты ответов являются верными.</p>
--	--

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

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

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

Текущий контроль успеваемости может проводиться в следующих формах:

- устная (устный опрос, доклад по результатам самостоятельной работы и т.д.);
- письменная (письменный опрос);
- тестовая (письменное тестирование).

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

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

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

Зачет предполагает проверку усвоения учебного материала практических занятий, выполнения лабораторных работ.

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

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