

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Баламирзоев Назим Лиодинович  
Должность: И.о. ректора  
Дата подписания: 21.08.2023 16:16:26  
Уникальный программный ключ:  
2a04bb882d7edb7f479cb266cb4aaedebeea849

Приложение А

(обязательное к рабочей программе дисциплины)

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

по дисциплине «Экономика рынка недвижимости»

Уровень образования

магистратура

(бакалавриат/магистратура/специалитет)

Направление подготовки бакалавриата/магистратуры/специальность

38.04.01 Экономика

(код, наименование направления подготовки/специальности)

Профиль направления подготовки/специализация

Экономика недвижимости и стоимостной инжиниринг

(наименование)

Разработчик

подпись

Атуева Э.Б., к.э.н., доцент  
(ФИО уч. степень, уч. звание)

Фонд оценочных средств обсужден на заседании кафедры ЭиУнаП  
«18» 10 2021 г., протокол № 3

Зав. кафедрой

подпись

Казиева Ж.Н., д.э.н., профессор  
(ФИО уч. степень, уч. звание)

г. Махачкала 2021

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Область применения, цели и задачи фонда оценочных средств
2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля)
  - 2.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП
    - 2.1.2. Этапы формирования компетенций
  - 2.2. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования, описание шкал оценивания
    - 2.2.1. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования
    - 2.2.2. Описание шкал оценивания
3. Типовые контрольные задания, иные материалы и методические рекомендации, необходимые для оценки сформированности компетенций в процессе освоения ОПОП
  - 3.1. Задания и вопросы для входного контроля
  - 3.2. Оценочные средства и критерии сформированности компетенций
  - 3.3. Задания для промежуточной аттестации (зачета и (или) экзамена)

## 1. Область применения, цели и задачи фонда оценочных средств

Фонд оценочных средств (ФОС) является неотъемлемой частью рабочей программы дисциплины «Экономика рынка недвижимости» и предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся (в т.ч. по самостоятельной работе студентов, далее – СРС), освоивших программу данной дисциплины.

Целью фонда оценочных средств является установление соответствия уровня подготовки обучающихся требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки **38.04.01 Экономика**.

Рабочей программой дисциплины «Экономика рынка недвижимости» предусмотрено формирование следующих компетенций:

1) УК-1 - Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий

2) ПК-1 - Способность разрабатывать стратегии поведения экономических агентов на различных рынках

## 2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля)

Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля), и используемые оценочные средства приведены в таблице 1.

### 2.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП

Таблица 1

Код и наименование формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Критерии оценивания	Наименование контролируемых разделов и тем <sup>1</sup>
УК-1 - Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий	УК-1.1 - знает виды, методы и концепции критического анализа	- способен применять на практике методы и концепции критического анализа проблемных ситуаций	Тема 1-9
	УК-1.2 - умеет применять виды, методы и концепции критического анализа при выработке плана действий в проблемных ситуациях	- способен использовать методы критического анализа при выработке плана действий в проблемных ситуациях	Тема 1-9
	УК-1.3 - владеет основными принципами, определяющими цель и стратегию решения сложных ситуаций	- участвует в процессе определения цели и стратегии решения сложных ситуаций	Тема 1-9
ПК-1 - Способность разрабатывать стратегии поведения экономических агентов на различных рынках	ПК-1.1 - знает маркетинг и основы ценообразования	- может использовать маркетинг в профессиональной деятельности	Тема 1-9
	ПК-1.2 - умеет использовать нормативные правовые и локальные нормативные акты, техническую документацию	- способен использовать нормативные правовые и локальные нормативные акты	Тема 1-9
	ПК-1.3 - владеет навыками осуществления расчета цен на товары, работы, услуги с учетом соответствующих коэффициентов и нормативов	- способен осуществлять расчет цен на товары, работы, услуги	Тема 1-9

<sup>1</sup> Наименования разделов и тем должен соответствовать рабочей программе дисциплины.

### 2.1.2. Этапы формирования компетенций

Сформированность компетенций по дисциплине «Экономика рынка недвижимости» определяется на следующих этапах:

1. Этап текущих аттестаций (
2. Этап промежуточных аттестаций

Таблица 2

Код и наименование формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Этапы формирования компетенции					
		Этап текущих аттестаций				Этап промежуточной аттестации	
		1-5 неделя	6-10 неделя	11-15 неделя	1-17 неделя		18-20 неделя
		Текущая аттестация №1	Текущая аттестация №2	Текущая аттестация №3	СРС	КР/КП	Промежуточная аттестация
1		2	3	4	5	6	7
УК-1 - Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий	УК-1.1 - знает виды, методы и концепции критического анализа	Контрольная работа №1			Контрольная работа №1		Зачет
	УК-1.2 - умеет применять виды, методы и концепции критического анализа при выработке плана действий в проблемных ситуациях		Контрольная работа №2		Контрольная работа №2		Зачет
	УК-1.3 - владеет основными принципами, определяющими цель и стратегию решения сложных ситуаций			Контрольная работа №3	Контрольная работа №3		Зачет
ПК-1 - Способность разрабатывать стратегии поведения экономических агентов на различных рынках	ПК-1.1 - знает маркетинг и основы ценообразования	Контрольная работа №1			Контрольная работа №1		Зачет
	ПК-1.2 - умеет использовать нормативные правовые и локальные нормативные акты, техническую документацию		Контрольная работа №2		Контрольная работа №2		Зачет
	ПК-1.3 - владеет навыками осуществления расчета цен на товары, работы, услуги с учетом соответствующих коэффициентов и нормативов			Контрольная работа №3	Контрольная работа №3		Зачет

**СРС** – самостоятельная работа студентов;

**КР** – курсовая работа;

**КП** – курсовой проект.

## 2.2. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования, описание шкал оценивания

### 2.2.1. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования

Результатом освоения дисциплины «Экономика рынка недвижимости» является установление одного из уровней сформированности компетенций: высокий, повышенный, базовый, низкий.

Таблица 3

Уровень	Универсальные компетенции	Общепрофессиональные/профессиональные компетенции
Высокий (оценка «отлично», «зачтено»)	Сформированы четкие системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные и верные. Даны развернутые ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции	Обучающимся усвоена взаимосвязь основных понятий дисциплины, в том числе для решения профессиональных задач. Ответы на вопросы оценочных средств самостоятельны, исчерпывающие, содержание вопроса/задания оценочного средства раскрыто полно, профессионально, грамотно. Даны ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции
Повышенный (оценка «хорошо», «зачтено»)	Знания и представления по дисциплине сформированы на повышенном уровне. В ответах на вопросы/задания оценочных средств изложено понимание вопроса, дано достаточно подробное описание ответа, приведены и раскрыты в тезисной форме основные понятия. Ответ отражает полное знание материала, а также наличие, с незначительными пробелами, умений и навыков по изучаемой дисциплине. Допустимы единичные негрубые ошибки. Обучающимся продемонстрирован повышенный уровень освоения компетенции	Сформированы в целом системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные, грамотные. Продемонстрирован повышенный уровень владения практическими умениями и навыками. Допустимы единичные негрубые ошибки по ходу ответа, в применении умений и навыков
Базовый (оценка «удовлетворительно», «зачтено»)	Ответ отражает теоретические знания основного материала дисциплины в объеме, необходимом для дальнейшего освоения ОПОП. Обучающийся допускает неточности в ответе, но обладает необходимыми знаниями для их устранения. Обучающимся продемонстрирован базовый уровень освоения компетенции	Обучающийся владеет знаниями основного материала на базовом уровне. Ответы на вопросы оценочных средств неполные, допущены существенные ошибки. Продемонстрирован базовый уровень владения практическими умениями и навыками, соответствующий минимально необходимому уровню для решения профессиональных задач
Низкий (оценка «неудовлетворительно», «не зачтено»)	Демонстрирует полное отсутствие теоретических знаний материала дисциплины, отсутствие практических умений и навыков	

Показатели уровней сформированности компетенций могут быть изменены, дополнены и адаптированы к конкретной рабочей программе дисциплины.

### 2.2.2. Описание шкал оценивания

В ФГБОУ ВО «ДГТУ» внедрена модульно-рейтинговая система оценки учебной деятельности студентов. В соответствии с этой системой применяются пятибалльная, двадцатибалльная и стобалльная шкалы знаний, умений, навыков.

Шкалы оценивания			Критерии оценивания
пятибалльная	двадцатибалльная	стобалльная	
«Отлично» - 5 баллов	«Отлично» - 18-20 баллов	«Отлично» - 85 – 100 баллов	Показывает высокий уровень сформированности компетенций, т.е.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- продемонстрирует глубокое и прочное усвоение материала;</li> <li>- исчерпывающе, четко, последовательно, грамотно и логически стройно излагает теоретический материал;</li> <li>- правильно формирует определения;</li> <li>- демонстрирует умения самостоятельной работы с нормативно-правовой литературой;</li> <li>- умеет делать выводы по излагаемому материалу.</li> </ul>
«Хорошо» - 4 балла	«Хорошо» - 15 - 17 баллов	«Хорошо» - 70 - 84 баллов	Показывает достаточный уровень сформированности компетенций, т.е.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- демонстрирует достаточно полное знание материала, основных теоретических положений;</li> <li>- достаточно последовательно, грамотно логически стройно излагает материал;</li> <li>- демонстрирует умения ориентироваться в нормальной литературе;</li> <li>- умеет делать достаточно обоснованные выводы по излагаемому материалу.</li> </ul>
«Удовлетворительно» - 3 балла	«Удовлетворительно» - 12 - 14 баллов	«Удовлетворительно» - 56 – 69 баллов	Показывает пороговый уровень сформированности компетенций, т.е.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- демонстрирует общее знание изучаемого материала;</li> <li>- испытывает серьезные затруднения при ответах на дополнительные вопросы;</li> <li>- знает основную рекомендуемую литературу;</li> <li>- умеет строить ответ в соответствии со структурой излагаемого материала.</li> </ul>
«Неудовлетворительно» - 2 балла	«Неудовлетворительно» - 1-11 баллов	«Неудовлетворительно» - 1-55 баллов	Ставится в случае: <ul style="list-style-type: none"> <li>- незнания значительной части программного материала;</li> <li>- не владения понятийным аппаратом дисциплины;</li> <li>- допущения существенных ошибок при изложении учебного материала;</li> <li>- неумение строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса;</li> <li>- неумение делать выводы по излагаемому материалу.</li> </ul>

### **3. Типовые контрольные задания, иные материалы и методические рекомендации, необходимые для оценки сформированности компетенций в процессе освоения ОПОП**

#### **3.1. Задания и вопросы для входного контроля**

1. Рынок недвижимости, его основные участники.
2. Недвижимость как товар и как капитал.
3. Основные факторы, влияющие на спрос и предложение недвижимости.
4. Основные особенности недвижимости как товара.
5. Показатели эффективности инвестиций в недвижимость.
6. Типичные этапы проведения сделок с недвижимостью с участием риелторской фирмы.
7. Инвестиционная недвижимость как средство получения дохода от сдачи в аренду.
8. Формирование цены и определение оптимального объема распределения ресурсов в рыночных условиях.

#### **3.2. Оценочные средства и критерии сформированности компетенций**

**Контрольная работа по темам «Сущность и характеристики недвижимости», «Сущность рынка недвижимости», «Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости»**

##### **Комплект заданий для контрольной работы**

- Время выполнения 45 мин.
- Количество вариантов контрольной работы - 4.
- Количество заданий в каждом варианте контрольной работы - 3.
- Форма работы – самостоятельная, индивидуальная.

##### **Вариант 1**

Задание 1 - Объект недвижимости: сущность и основные признаки

Задание 2 - Жизненный цикл объектов недвижимости

Задание 3 - Закономерности жизненного цикла объектов недвижимости

##### **Вариант 2**

Задание 1 - Система классификаций объектов недвижимости

Задание 2 - Общая характеристика рынка недвижимости и его особенности

Задание 3 - Субъекты рынка недвижимости

##### **Вариант 3**

Задание 1 - Факторы, воздействующие на рынок недвижимости

Задание 2 - Основные секторы отрасли недвижимости

Задание 3 - Профессиональные участники рынка недвижимости

##### **Вариант 4**

Задание 1 - Девелопмент

Задание 2 - Содержание и основные направления риелторской деятельности

Задание 3 - Оценочная деятельность

**Контрольная работа по темам «Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости», «Инвестирование и финансирование объектов недвижимости», «Ценообразование на рынке недвижимости»**

##### **Комплект заданий для контрольной работы**

- Время выполнения 45 мин.
- Количество вариантов контрольной работы - 4.

- Количество заданий в каждом варианте контрольной работы - 3.
- Форма работы – самостоятельная, индивидуальная.

#### Вариант 1

- Задание 1 - Страхование объектов недвижимости
- Задание 2 - Суть процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости
- Задание 3 - Виды управления недвижимостью

#### Вариант 2

- Задание 1 - Доверительное управление
- Задание 2 - Управление жилыми объектами недвижимости
- Задание 3 - Аренда как метод эффективного управления объектами недвижимости

#### Вариант 3

- Задание 1 - Кредитование объектов недвижимости
- Задание 2 - Инвестирование в объекты недвижимости
- Задание 3 - Комбинированное финансирование жилищного строительства

#### Вариант 4

- Задание 1 - Спрос и предложение на рынке недвижимости
- Задание 2 - Преобладающий тип конкуренции на рынке недвижимости
- Задание 3 - Емкость рынка недвижимости

### **Контрольная работа по темам «Влияние рынка капитала на рынок коммерческой недвижимости», «Государственное регулирование рынка недвижимости»**

#### **Комплект заданий для контрольной работы**

- Время выполнения 45 мин.
- Количество вариантов контрольной работы - 4.
- Количество заданий в каждом варианте контрольной работы - 3.
- Форма работы – самостоятельная, индивидуальная.

#### Вариант 1

- Задание 1 - Методы оценки недвижимости
- Задание 2 - Общие черты и различия рынка недвижимости и рынка капитала
- Задание 3 - Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в краткосрочном и долгосрочном периоде

#### Вариант 2

- Задание 1 - Причины избыточного инвестирования в недвижимость
- Задание 2 - Зонирование городского пространства и государственный кадастровый учет
- Задание 3 - Сделки с объектами недвижимости

#### Вариант 3

- Задание 1 - Развитие рынка недвижимости на международном уровне
- Задание 2 - Риски выхода на международные рынки недвижимости
- Задание 3 - Емкость рынка недвижимости

#### Вариант 4

- Задание 1 - Государственная регистрация прав на недвижимость
- Задание 2 - Налогообложение недвижимости
- Задание 3 - Преимущества и недостатки выхода на международные рынки недвижимости

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при проведении контрольной работы:

- оценка «отлично»: продемонстрировано грамотное последовательное решение задач (заданий) при правильно выбранном алгоритме. Даны верные ответы на все вопросы и условия задач (заданий). При необходимости сделаны пояснения и выводы (содержательные, достаточно полные, правильные, учитывающие специфику проблемной ситуации в задаче или с незначительными ошибками);

- оценка «хорошо»: грамотное последовательное решение задач (заданий) при правильно выбранном алгоритме. Однако, ответы на вопросы и условия задач (заданий) содержат незначительные ошибки. Пояснения и выводы отсутствуют или даны неверно;

- оценка «удовлетворительно»: обучающийся ориентируется в материале, но применяет его неверно, выбирает неправильный алгоритм решения задач (неверные исходные данные, неверная последовательность решения и др. ошибки), допускает вычислительные ошибки. Пояснения и выводы отсутствуют или даны неверно;

- оценка «неудовлетворительно»: обучающийся слабо ориентируется в материале, выбирает неправильный алгоритм решения, допускает значительное количество вычислительных ошибок. Пояснения и выводы отсутствуют.

### 3.3. Задания для промежуточной аттестации (зачета и (или) экзамена)

#### Список вопросов к зачету

1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки.
2. Жизненный цикл объектов недвижимости.
3. Закономерности жизненного цикла объектов недвижимости.
4. Система классификаций объектов недвижимости
5. Общая характеристика рынка недвижимости и его особенности.
6. Субъекты рынка недвижимости
7. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости
8. Основные секторы отрасли недвижимости
9. Профессиональные участники рынка недвижимости
10. Девелопмент
11. Содержание и основные направления риелторской деятельности
12. Оценочная деятельность
13. Страхование объектов недвижимости
14. Суть процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости.
15. Виды управления недвижимостью.
16. Доверительное управление
17. Управление жилыми объектами недвижимости.
18. Аренда как метод эффективного управления объектами недвижимости
19. Кредитование объектов недвижимости.
20. Инвестирование в объекты недвижимости.
21. Комбинированное финансирование жилищного строительства
22. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
23. Преобладающий тип конкуренции на рынке недвижимости.
24. Емкость рынка недвижимости.
25. Методы оценки недвижимости
26. Общие черты и различия рынка недвижимости и рынка капитала.
27. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в краткосрочном и долгосрочном периоде.
28. Причины избыточного инвестирования в недвижимость
29. Зонирование городского пространства и государственный кадастровый учет.
30. Сделки с объектами недвижимости.
31. Государственная регистрация прав на недвижимость.
32. Налогообложение недвижимости
33. Развитие рынка недвижимости на международном уровне.
34. Преимущества и недостатки выхода на международные рынки недвижимости.
35. Риски выхода на международные рынки недвижимости

Зачеты и экзамены могут быть проведены в письменной форме, а также в письменной форме с устным дополнением ответа. Зачеты служат формой проверки качества выполнения студентами лабораторных работ, усвоения семестрового учебного материала по дисциплине (модулю), практических и семинарских занятий (при отсутствии экзамена по дисциплине).

По итогам зачета, в соответствии с модульно – рейтинговой системой университета, выставляются баллы с последующим переходом по шкале баллы – оценки за зачет, выставляемый как по наименованию «зачтено», «не зачтено», так и дифференцированно т.е. с выставлением отметки по схеме – «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» и «неудовлетворительно», определяемое решением Ученого совета университета и прописываемого в учебном плане.

Экзамен по дисциплине (модулю) служит для оценки работы студента в течении семестра (года, всего срока обучения и др.) и призван выявить уровень, качество и систематичность полученных им теоретических и практических знаний, приобретения навыков самостоятельной работы, развития творческого мышления, умения синтезировать полученные знания и применять их в решении практических задач. По итогам экзамена, в соответствии с модульно – рейтинговой системой университета выставляются баллы, с последующим переходом по шкале оценок на оценки: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» и «неудовлетворительно», свидетельствующие о приобретенных компетенциях или их отсутствии.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций по результатам проведения зачета:

- оценка «зачтено»: обучающийся демонстрирует всестороннее, систематическое и глубокое знание материала, свободно выполняет задания, предусмотренные программой дисциплины, усвоивший основную и дополнительную литературу. Обучающийся выполняет задания, предусмотренные программой дисциплины, на уровне не ниже базового;

- оценка «не зачтено»: обучающийся демонстрирует незнание материала, не выполняет задания, предусмотренные программой дисциплины. Обучающийся не выполняет задания, предусмотренные программой дисциплины, на уровне ниже базового. Дальнейшее освоение ОПОП не возможно без дополнительного изучения материала и подготовки к зачету.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций по результатам проведения дифференцированного зачёта (зачета с оценкой) / экзамена:

- оценка **«отлично»**: обучающийся дал полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, проявил совокупность осознанных знаний об объекте, доказательно раскрыл основные положения темы. В ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, явлений. Обучающийся подкрепляет теоретический ответ практическими примерами. Ответ сформулирован научным языком, обоснована авторская позиция обучающегося. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные студентом самостоятельно в процессе ответа или с помощью «наводящих» вопросов преподавателя. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень владения компетенцией(-ями);

- оценка **«хорошо»**: обучающимся дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, проявлено умение выделять существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, но есть недочеты в формулировании понятий, решении задач. При ответах на дополнительные вопросы допущены незначительные ошибки. Обучающимся продемонстрирован повышенный уровень владения компетенцией(-ями);

- оценка **«удовлетворительно»**: обучающимся дан неполный ответ на вопрос, логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения. Допущены грубые ошибки при определении сущности раскрываемых понятий, явлений, нарушена логика ответа, не сделаны выводы. Речевое оформление требует коррекции. Обучающийся испытывает затруднение при ответе на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован базовый уровень владения компетенцией(-ями);

- оценки **«неудовлетворительно»**: обучающийся испытывает значительные трудности в ответе на вопрос, допускает существенные ошибки, не владеет терминологией, не знает основных понятий, не может ответить на «наводящие» вопросы преподавателя. Обучающимся продемонстрирован низкий уровень владения компетенцией(-ями).