

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Садыкова Алёна Григорьевна
Должность: директор высшей школы креативных индустрий
Дата подписания: 25.05.2026
Уникальный программный ключ:
d72783635b7f7c872e79a746e849dcb1abc6ab7a

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ
Директор высшей школы
креативных индустрий
Садыкова А.Г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
Экономика недвижимости

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Направление подготовки | 43.03.01 Сервис |
| Направленность (профиль) | Сервисная экономика |
| Год начала обучения | 2026 |
| Форма обучения | очная |
| Реализуется в семестре | 7 |

Введение

1. Назначение: Фонд оценочных средств предназначен для проведения текущего контроля знаний и промежуточной аттестации по дисциплине «Экономика недвижимости» студентов, обучающихся по направлению подготовки 43.03.01 Сервис (направленности (профиль) «Сервисная экономика», очная форма обучения

2. ФОС является приложением к программе дисциплины «Экономика недвижимости».

3. Разработчик: Саркисов В.Б., доцент кафедры туризма и индустрии гостеприимства.

4. Проведена экспертиза ФОС.

Члены экспертной группы:

Председатель Рубежной А.А. – председатель УМК высшей школы креативных индустрий.

Члены комиссии:

Кулаговская Татьяна Анатольевна – член УМК высшей школы креативных индустрий, заведующий кафедрой туризма и индустрии гостеприимства;

Рубежной А.А. – член УМК высшей школы креативных индустрий, доцент кафедры туризма и индустрии гостеприимства.

Представитель организации-работодателя: Беляева А.В. – директор ООО «Изба».

Экспертное заключение: фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости» рекомендуется для оценки результатов обучения и уровня сформированности компетенций у обучающихся образовательной программы высшего образования «Сервисная экономика» по направлению подготовки 43.03.01 Сервис.

5. Срок действия ФОС определяется сроком реализации образовательной программы.

1. Описание критериев оценивания компетенции на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

| Компетенция (ии), индикатор (ы) | Уровни сформированности компетенци(ий), | | | |
|---|---|--|--|---|
| | Минимальный уровень не достигнут (Неудовлетворительно) 2 балла | Минимальный уровень (удовлетворительно) 3 балла | Средний уровень (хорошо) 4 балла | Высокий уровень (отлично) 5 баллов |
| <i>Компетенция: ПК-2</i> | | | | |
| <p>Результаты обучения по дисциплине: <i>Индикатор:</i> ПК-2. ИД-1 Способен организовать бизнес-процессы на предприятии сферы услуг в том числе с использованием современных информационно-коммуникационных технологий, программно-технических платформ и программных средств</p> | <p>Не способен выполнять расчеты по определению стоимости объекта недвижимости и составлять отчет об оценке объектов недвижимости посредством использования современных программных средств и ресурсов.</p> | <p>Анализируя состояние и тенденции развития рынка недвижимости с большими затруднениями определяет стоимость объекта недвижимости и составляет отчеты об оценочной деятельности используя современные информационные технологии программные средства.</p> | <p>Изучив основные принципы, методы и подходы к оценке объектов недвижимости, а также основные виды и формы описания результатов оценки объектов недвижимости и применяя различные программно-технические средства самостоятельно проводит оценку стоимости недвижимости с учетом поставленных задач и обозначенных стратегий.</p> | <p>Освоив методы оценки недвижимости и изучив сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости, правила совершения различных сделок с объектами недвижимости способен выполнять расчеты по определению стоимости объекта недвижимости и составлять отчет об оценке недвижимости посредством использования современных программных средств, информационных технологий и программно-технических платформ.</p> |

| Компетенция (ии), индикатор (ы) | Уровни сформированности компетенци(ий), | | | |
|--|---|--|---|--|
| | Минимальный уровень не достигнут (Неудовлетворительно) 2 балла | Минимальный уровень (удовлетворительно) 3 балла | Средний уровень (хорошо) 4 балла | Высокий уровень (отлично) 5 баллов |
| <i>Компетенция: ПК-4</i> | | | | |
| <p>Результаты обучения по дисциплине: <i>Индикатор:</i> ПК-4. ИД-2 Осуществляет анализ российского и международного опыта, лучших практик в целях выявления возможностей эффективного развития сервисного предприятия</p> | <p>Не владеет знаниями об экономических и социальных условиях осуществления предпринимательской деятельности на рынке недвижимости с учетом сложившегося современного отечественного и зарубежного опыта.</p> | <p>Умеет использовать в практической деятельности информацию, полученную в результате маркетинговых исследований на рынке недвижимости и сравнительного анализа лучших практик управления недвижимостью.</p> | <p>Руководствуясь российскими и зарубежными практиками развития предпринимательской деятельности на рынке недвижимости способен самостоятельно планировать развитие хозяйствующих субъектов на основе проведенных маркетинговых исследований.</p> | <p>Оценивая экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности на рынке недвижимости в российской и международной практике способен находить и оценивать новые возможности на рынке недвижимости.</p> |

Оценивание уровня сформированности компетенции по дисциплине осуществляется на основе «Положения о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам высшего образования - программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры - в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования «Северо-Кавказский федеральный университет» в актуальной редакции.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕРКИ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ

| Номер задания | Правильный ответ | Содержание вопроса | Компетенция |
|---------------|------------------|--|-------------|
| 1. | | <p>Что представляет собой недвижимость как объект экономики?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельные участки 2. Все материальные объекты, прочно связанные с землей 3. Жилые здания 4. Коммерческая недвижимость | ПК-2 |
| 2. | | <p>Какие основные участники рынка недвижимости?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Покупатель и продавец 2. Риелторы и агентства недвижимости 3. Застройщики и девелоперы 4. Все вышеперечисленные | ПК-2 |
| 3. | | <p>Как классифицируется недвижимость по назначению?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Жилая и коммерческая 2. Производственная и сельскохозяйственная 3. Социальная и культурная 4. Арендованная и собственная | ПК-2 |
| 4. | | <p>От чего зависит рыночная стоимость объекта недвижимости?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Местоположение 2. Площадь объекта 3. Состояние инфраструктуры 4. Все перечисленное | ПК-2 |
| 5. | | <p>С какой целью проводится маркетинговый анализ рынка недвижимости?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Принять решение о покупке или продаже 2. Определить спрос и предложение 3. Прогнозировать цены на недвижимость 4. Выявить тенденции рынка | ПК-2 |
| 6. | | <p>Какова основная цель и преимущество инвестиций в недвижимость?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Рост стоимости актива 2. Стабильность доходов 3. Ликвидность | ПК-2 |

| | | | |
|-----|--|---|------|
| | | 4. Возможность диверсификации рынка | |
| 7. | | Объектом налогообложения налога на имущество физических лиц не является: 1. квартира 2. гараж 3. земельные участки 4. объект незавершенного строительства | |
| 8. | | Что входит в процесс управления недвижимостью? 1. Эксплуатация зданий 2. Ремонт и техническое обслуживание 3. Аренда помещений 4. Все вышеперечисленное | |
| 9. | | Для чего проводится оценка объектов недвижимости? | ПК-2 |
| 10. | | Какие три типа цен наблюдаются на рынке при продаже квартир? | ПК-2 |
| 11. | | От каких факторов зависит цена объектов недвижимости? | ПК-2 |
| 12. | | Как рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости? | ПК-2 |
| 13. | | Что означает массовая оценка недвижимости? | ПК-2 |
| 14. | | Перечислите основные этапы оценки | ПК-2 |
| 15. | | Каким методом оценивается недвижимость в рамках доходного подхода? | ПК-2 |
| 16. | | Что понимается под рыночной стоимостью недвижимости? | ПК-2 |
| 17. | | Какие виды стоимости недвижимости выделяют? | ПК-2 |
| 18. | | Какие выделяют принципы оценки объектов недвижимости? | ПК-2 |
| 19. | | Дайте определение понятию «кадастровая стоимость» | ПК-2 |
| 20. | | Что такое независимая оценка недвижимости? | ПК-2 |
| 21. | | Какие обязанности несет оценщик при проведении оценки? | ПК-2 |
| 22. | | Что содержит отчет о результате оценки объектов недвижимости? | ПК-2 |
| 23. | | Что собой представляет девелопмент в сфере недвижимости? 1. Строительство новых объектов 2. Реконструкция существующих зданий 3. Развитие земельных участков 4. Все вышеперечисленное | ПК-4 |
| 24. | | Что такое лизинг недвижимости? 1. Долгосрочная аренда с правом выкупа 2. Покупка недвижимости в рассрочку | ПК-4 |

| | | | |
|-----|--|--|------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> 3. Предоставление земельного участка в аренду 4. Аренда коммерческой недвижимости | |
| 25. | | <p>Целевой заём на покупку недвижимости, который предоставляет банк называется</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Ипотека 2. Лизинг 3. Субсидия 4. Инвестиция | ПК-4 |
| 26. | | <p>Какие подходы к оценке недвижимости существуют?</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Затратный подход 2. Доходный подход 3. Сравнительный подход 4. Все вышеперечисленные | ПК-4 |
| 27. | | <p>Что такое амортизация недвижимости?</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Постепенное списание стоимости объекта недвижимости 2. Процесс реконструкции здания 3. Плата за аренду помещения 4. Оплата коммунальных услуг | ПК-4 |
| 28. | | <p>Основная цель страхования недвижимости</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Защита от потери или повреждения имущества 2. Покрытие судебных издержек 3. Увеличение ликвидности 4. Повышение инвестиционной привлекательности | ПК-4 |
| 29. | | <p>Как называется заключительная стадия инвестиционного проекта в недвижимости</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Предпроектная стадия 2. Проектирование 3. Строительство 4. Эксплуатация | ПК-4 |
| 30. | | <p>Какие документы необходимы для заключения сделки купли-продажи недвижимости?</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Договор купли-продажи 2. Выписка из ЕГРН 3. Акт приема-передачи 4. Все вышеперечисленное | ПК-4 |

| | | | |
|-----|--|---|------|
| 31. | | Перечислите основные характеристики недвижимости как экономического ресурса | ПК-4 |
| 32. | | Назовите признаки объектов недвижимости. | ПК-4 |
| 33. | | Кто относится к экономическим субъектам рынка недвижимости? | ПК-4 |
| 34. | | Какие формы собственности на недвижимость существуют в РФ? | ПК-4 |
| 35. | | Перечислите основные этапы становления отечественного рынка недвижимости. | |
| 36. | | Какие категории земель выделяются в российском законодательстве? | ПК-4 |
| 37. | | Какие налоги распространяются на объекты недвижимости? | |
| 38. | | Какие механизмы государственной поддержки жилищного строительства действуют в РФ? | ПК-4 |
| 39. | | Перечислите основные этапы жизненного цикла объекта недвижимости. | ПК-4 |
| 40. | | Какие международные стандарты применяются в оценке недвижимости? | ПК-4 |
| 41. | | Какие сегменты рынка коммерческой недвижимости можно выделить? | ПК-4 |
| 42. | | Каковы основные функции девелоперских организаций? | ПК-4 |
| 43. | | Какие услуги предоставляют риэлторы и какова их роль в сделках с недвижимостью? | ПК-4 |
| 44. | | Перечислите виды инвестиций в недвижимость | ПК-4 |
| 45. | | Каковы принципы кредитования объектов недвижимости? | ПК-4 |
| 46. | | Перечислите объекты недвижимости, сопутствующие извлечению прибыли. | ПК-4 |
| 47. | | Назовите классность зарубежных объектов недвижимости | ПК-4 |
| 48. | | Что собой представляет управление эксплуатацией зданий? | ПК-4 |
| 49. | | Как планируется и финансируется капитальный ремонт зданий (сооружений)? | ПК-4 |
| 50. | | Какие законы и нормы регулируют сферу управления недвижимостью? | ПК-4 |

2. Критерии оценивания компетенций

Оценка «отлично» выставляется студенту, если он Освоив методы оценки недвижимости и изучив сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости, правила совершения различных сделок с объектами недвижимости способен выполнять расчеты по определению стоимости объекта недвижимости и составлять отчет об оценке недвижимости посредством использования современных программных средств, информационных технологий и программно-технических платформ. Оценивая экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности на рынке недвижимости в российской и международной практике способен находить и оценивать новые возможности на рынке недвижимости.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, если он Изучив основные принципы, методы и подходы к оценке объектов недвижимости, а также основные виды и формы описания результатов оценки объектов недвижимости и применяя различные программно-технические средства самостоятельно проводит оценку стоимости недвижимости с учетом поставленных задач и обозначенных стратегий. Руководствуясь российскими и зарубежными практиками развития предпринимательской деятельности на рынке недвижимости способен самостоятельно планировать развитие хозяйствующих субъектов на основе проведенных маркетинговых исследований.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он, анализируя состояние и тенденции развития рынка недвижимости с большими затруднениями определяет стоимость объекта недвижимости и составляет отчеты об оценочной деятельности используя современные информационные технологии программные средства. Умеет использовать в практической деятельности информацию, полученную в результате маркетинговых исследований на рынке недвижимости и сравнительного анализа лучших практик управления недвижимостью.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не способен выполнять расчеты по определению стоимости объекта недвижимости и составлять отчет об оценке объектов недвижимости посредством использования современных программных средств и ресурсов. Не владеет знаниями об экономических и социальных условиях осуществления предпринимательской деятельности на рынке недвижимости с учетом сложившегося современного отечественного и зарубежного опыта

Процедура выставления зачета или зачета с оценкой проводится на последнем практическом занятии; оценивание знаний обучающегося происходит по результатам защиты практических работ и оценки знаний студента.

Текущая аттестация студентов проводится преподавателями, ведущими практические занятия по дисциплине, в следующих формах: собеседование и защита практических работ. Основанием для снижения оценки являются: выполнение задания не в полном объеме; несвоевременность предоставления выполненных работ, слабое знание тем и основной терминологии; пассивность участия в групповой работе; отсутствие умения применить теоретические знания для решения практических задач.