

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Фурсов Владимир Алексеевич

Должность: И.о. директора Пятигорского института (филиал) Северо-Кавказского
федерального университета

Дата подписания: 03.06.2026 16:08:24

Уникальный программный ключ:

1c378726a41fd0143ae5bccc8ba81860b00daa62

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Пятигорский институт (филиал) СКФУ

УТВЕРЖДАЮ

Зам. директора по учебной работе

Пятигорского института (филиал) СКФУ,

канд. экон. наук, доцент

Н.В. Данченко

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Оценка недвижимости

Направление подготовки	08.04.01 Строительство		
Направленность (профиль)	Технология, организация и экономика строительства		
Год начала обучения	2026		
Форма обучения	очная	очно-заочная	заочная
Реализуется в семестре	2	3	3

Введение

1. Назначение: Фонд оценочных средств текущего контроля и промежуточной аттестации предназначен для проверки знаний студентов.
2. ФОС является приложением к программе дисциплины «Оценка недвижимости».
3. Разработчик: Алёхина И.С., доцент кафедры строительства
4. Проведена экспертиза ФОС.

Члены экспертной группы:

Председатель: Дмитрий Викторович Щитов, зав. кафедрой строительства;

Члены комиссии: Сидякин Павел Алексеевич, профессор кафедры строительства;

Вахилевич Наталья Валерьевна, доцент кафедры строительства.

Представитель организации-работодателя: Кобаля Тамази Леонидович, директор ООО «Модуль-Строй»

Экспертное заключение: ФОС текущего контроля и промежуточной аттестации соответствует ФГОС ВО и образовательной программе по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство».

5. Срок действия ФОС определяется сроком реализации образовательной программы.

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

Компетенция, индикаторы	Уровни сформированности компетенции			
	Минимальный уровень не достигнут (Неудовлетворительно) 2 балла	Минимальный уровень (удовлетворительно) 3 балла	Средний уровень (хорошо) 4 балла	Высокий уровень (отлично) 5 баллов
<i>Компетенция:</i> ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства				
Результаты обучения по дисциплине (модулю): <i>Индикатор:</i> ИД-2 ПК-1 Выбирает нормативно-правовые и нормативно-технические документы, регламентирующие экспертизу технических, организационно-технологических решений по эксплуатации объекта жилищно-коммунального хозяйства	Неверно выбирает нормативно-правовые и нормативно-технические документы, регламентирующие экспертизу технических, организационно-технологических решений по эксплуатации объекта жилищно-коммунального хозяйства	Не в полном объеме выбирает нормативно-правовые и нормативно-технические документы, регламентирующие экспертизу технических, организационно-технологических решений по эксплуатации объекта жилищно-коммунального хозяйства	Выбирает нормативно-правовые и нормативно-технические документы, регламентирующие экспертизу технических, организационно-технологических решений по эксплуатации объекта жилищно-коммунального хозяйства, но имеются незначительные недочеты	Выбирает нормативно-правовые и нормативно-технические документы, регламентирующие экспертизу технических, организационно-технологических решений по эксплуатации объекта жилищно-коммунального хозяйства
ИД-3 ПК-1 Выбирает методики проведения экспертизы	Неверно выбирает методики проведения экспертизы	Не в полном объеме выбирает методики проведения экспертизы	Выбирает методики проведения экспертизы, но имеются незначительные недочеты	Выбирает методики проведения экспертизы

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
Форма обучения очная семестр 2, Форма обучения очно-заочная Семестр 3, Форма обучения заочная Семестр 3			
1.		Понятие недвижимости	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
2.		Стоимость недвижимости и ее основные виды	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
3.		Основные подходы и принципы оценки недвижимости	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
4.		Основные этапы процесса оценки недвижимости	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
5.		Группировка и описание зданий и сооружений	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
6.		Потребительские свойства земельных участков	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
7.		Виды лесов и многолетних насаждений	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
8.		Периодический взнос в фонд накопления	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
9.		Сущность и особенности применения доходного подхода	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
10.		Метод капитализации доходов	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
11.		Метод дисконтирования денежных потоков	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
12.		Особенности применения сравнительного подхода	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
13.		Классификация и суть поправок	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
14.		Рыночный подход к оценке земельных участков	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)

15.		Доходный подход к оценке земли	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
16.		Особенности оценки земель поселений, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
17.		Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
18.		Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
19.		Обособленные водные объекты	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
20.		Участки недр	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
21.		Износ и амортизация недвижимости	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
22.		Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
23.		Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
24.		Общая характеристика затратного подхода	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
25.		Методы расчета восстановительной стоимости	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
26.		Расчет стоимости строительства	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
27.		Разрушающие методы контроля	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
28.		Определение износа объекта недвижимости	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
29.		Специфика земельного участка как объекта оценки	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
30.		Доходный подход к оценке земли	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
31.	б	В рамках доходного подхода к оценке недвижимости не применяют метод?	ПК-1

		а) прямой капитализации доходов б) парных продаж с) ипотечно-инвестиционного анализа	(ИД-2, ИД-3)
32.	а	Доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов? а) потенциальный б) действительный с) чистый	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
33.	б	Валовой доход с учетом потерь от недозагрузки недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов? а) потенциальный б) действительный с) чистый	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
34.	с	Действительный валовой доход за минусом операционных расходов за год (за исключением амортизационных отчислений) а) потенциальный б) действительный с) чистый	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
35.	б	Чистый операционный годовой доход за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации? а) потенциальный б) денежные поступления до уплаты налогов с) действительный	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
36.	а	В каком случае нецелесообразно применять в оценке метод дисконтирования денежных потоков: а) потоки доходов стабильны длительный период времени и представляют собой значительную положительную величину б) предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих с) объект недвижимости строится или только что построен и вводится в действие	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
37.	б	Единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости а) критерий б) единица сравнения	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)

		с) издержки	
38.	a	К единицам сравнения земли не относят а) цена за 1 м ³ . б) цена за 1 м ² . с) цена за 1 га.	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
39.	a	При оценке недвижимости в рамках рыночного подхода применяются следующие поправки а) процентные и стоимостные. б) вводимые к цене единицы и к цене аналога в целом. с) процентные.	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)
40.	b	Поправки, вносимые путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта а) стоимостные. с) денежные, вводимые к цене единицы.	ПК-1 (ИД-2, ИД-3)

2. Описание шкалы оценивания

Рейтинговая система оценки не предусмотрена для студентов, обучающихся на образовательных программах уровня высшего образования магистратуры

3. Критерии оценивания компетенций

Оценка «отлично» выставляется студенту, если теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов; исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает материал; свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний; использует в ответе дополнительный материал все предусмотренные программой задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному; анализирует полученные результаты; проявляет самостоятельность при выполнении заданий.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, если теоретическое содержание курса освоено полностью, необходимые практические компетенции в основном сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения достаточно высокое. Студент твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, большинство предусмотренных программой заданий выполнено, но в них имеются ошибки, при ответе на поставленный вопрос студент допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, наблюдаются нарушения логической последовательности в изложении программного материала.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы, необходимые практические компетенции не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному.