Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Крылова Людмила Вячеславовна
Должность: Проректор по учебно-методической работе
Дата подписания: 09.11.2026 14:53:53
Уникальный программный ключ:
b066544bae1e449cd8bfce393f7224e676a271b2

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНЕЦКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И ТОРГОВЛИ ИМЕНИ МИХАИЛА ТУГАН-БАРАНОВСКОГО»

Кафедра экономики предприятия и управления персоналом

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой
_____Смирнов Е.Н.
(подпись)

«11» февраля 2026 г.

КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ ПРЕДПРИЯТИЯ И УПРАВЛЕНИЯ ПЕРСОНАЛОМ

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

по дисциплине

Б1.В.09 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ
(шифр и наименование дисциплины)

38.03.01 Экономика
(код и наименование направления подготовки)

Экономика предприятия
(наименование профиля подготовки)

Разработчик:
старший преподаватель _____ В.В. Овсянникова
(должность) (подпись)

Оценочные материалы рассмотрены и утверждены на заседании кафедры от «11» февраля 2026 г., протокол № 10

Донецк 2026 г.

Паспорт
оценочных материалов по дисциплине
Экономика недвижимости
(наименование дисциплины)

Таблица 1 - Перечень компетенций (элементов компетенций), формируемых в результате освоения дисциплины (модуля) или практики

№ п/п	Код и наименование контролируемой компетенции	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Этапы формирования (семестр изучения)
1	ПК-4 Способен осуществлять разработку инвестиционного проекта	Тема 1. Сущность, функции и особенности рынка недвижимости	5
		Тема 2. Механизм функционирования рынка недвижимости	5
		Тема 3. Структура рынка недвижимости	5
		Тема 6. Сущность и виды операций на рынке недвижимости	5
		Тема 7. Ценные бумаги на рынке недвижимости	5
		Тема 4. Методологические основы оценки объектов недвижимости	5
		Тема 5. Подходы к оценке объектов недвижимости	5
		Тема 8. Регулирование рынка недвижимости	5

ПОКАЗАТЕЛИ И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Таблица 2 - Показатели оценивания компетенций

№ п/п	Код контролируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Контролируемые разделы (темы) дисциплины, практики	Наименование оценочного средства
1	ПК-4 Способен осуществлять разработку инвестиционного проекта	ИДК-1$_{ПК-4}$ Проводит предварительную оценку эффективности инвестиционного проекта. ИДК-3$_{ПК-4}$ Прогнозирует доходы и расходы инвестиционного проекта.	Тема 1. Сущность, функции и особенности рынка недвижимости	Собеседование (устный опрос)
			Тема 2. Механизм функционирования рынка недвижимости	Собеседование (устный опрос)
			Тема 3. Структура рынка недвижимости	Собеседование (устный опрос), тест
			Тема 6. Сущность и виды операций на рынке недвижимости	Расчетно-графическая работа
			Тема 7. Ценные бумаги на рынке недвижимости	Собеседование (устный опрос), расчетно-графическая работа
			Тема 4. Методологические основы оценки объектов недвижимости	Собеседование (устный опрос), расчетно-графическая работа
			Тема 5. Подходы к оценке объектов недвижимости	Собеседование (устный опрос), расчетно-графическая работа, контрольная работа (ТМК 1)
			Тема 8. Регулирование рынка недвижимости	Собеседование (устный опрос), тест, контрольная работа (ТМК 2)

Таблица 3 - Критерии и шкала оценивания по оценочному материалу «Собеседование (устный опрос)»

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерий оценивания
2-1,6	Ответы на поставленные вопросы излагаются логично, последовательно и не требуют дополнительных пояснений. Полно раскрываются причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Делаются обоснованные выводы. Соблюдаются нормы литературной речи (количество правильных ответов > 90%)
1,5-1,1	Ответы на поставленные вопросы излагаются систематизировано и последовательно. Базовые понятия используются, но в недостаточном объеме. Материал излагается уверенно. Раскрыты причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Демонстрируется умение анализировать материал, однако не все выводы носят аргументированный и доказательный характер. Соблюдаются нормы литературной речи (количество правильных ответов >70%)
1-0,6	Допускаются нарушения в последовательности изложения. Неполно раскрываются причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Демонстрируются поверхностные знания вопроса, с трудом решаются конкретные задачи. Имеются затруднения с выводами. Допускаются нарушения норм литературной речи (количество правильных ответов >50%)
0,5-0	Материал излагается непоследовательно, сбивчиво, не представляет определенной системы знаний по дисциплине. Не раскрываются причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Не проводится анализ. Выводы отсутствуют. Ответы на дополнительные вопросы отсутствуют. Имеются заметные нарушения норм литературной речи (количество правильных ответов <50%)

Таблица 4 - Критерии и шкала оценивания по оценочному материалу «Расчетно-графическая работа»

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерии оценивания
4-3,1	Выполнены все требования к содержанию и оформлению расчетно-графической работы
3-2,1	Основные требования к расчетно-графической работе выполнены, но при этом допущены недочеты (имеются неточности в расчетах; не выдержан объем; имеются упущения в оформлении)
2-1,1	Имеются существенные отступления от требований (допущены существенные ошибки в расчетах, приводящие к искажению результата)
1-0	Расчетно-графическая работа не выполнена, правила оформления не соблюдены

Таблица 5 - Критерии и шкала оценивания по оценочному материалу «Тест»

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерии оценивания
3-2,1	Тестовые задания выполнены на высоком уровне (правильные ответы даны на 75-100% вопросов)
2-1,1	Тестовые задания выполнены на низком уровне (правильные ответы даны на 50-74% вопросов)
1-0	Тестовые задания выполнены на неудовлетворительном уровне (правильные ответы даны менее чем 50% вопросов)

Таблица 6 - Критерии и шкала оценивания по оценочному материалу «Контрольная работа» (ТМК 1, ТМК 2)

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерий оценивания
30-24	Контрольная работа выполнена на высоком уровне (правильные ответы даны на 90-100% вопросов/задач)
23-16	Контрольная работа выполнена на среднем уровне (правильные ответы даны на 55-89% вопросов/задач)
15-8	Контрольная работа выполнена на низком уровне (правильные ответы даны на 40-54% вопросов/задач)
7-0	Контрольная работа выполнена на неудовлетворительном уровне (правильные ответы даны менее чем 40%)

Таблица 7 - Примерный перечень оценочных материалов

№ п/п	Наименование оценоч-ного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1	Собеседование (устный опрос)	Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по дисциплине или определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	Вопросы по темам/разделам дисциплины
2	Расчетно-графическая работа	Средство проверки умений применять полученные знания по заранее определенной методике для решения задач или заданий по модулю или дисциплине в целом	Комплект заданий для выполнения расчетно-графической работы
3	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося	Фонд тестовых заданий
4	Контрольная работа (ТМК)	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме, разделу или дисциплине	Комплект контрольных заданий по вариантам

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков

Оценочные материалы по дисциплине «Экономика недвижимости» разработаны в соответствии с ОПОП ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, профиль Экономика предприятия и рабочей программы дисциплины «Экономика недвижимости».

Логика построения рабочей программы дисциплины «Экономика недвижимости» ориентирована на формирование комплекса теоретических знаний и практических навыков в сфере недвижимости, обучение принятию обоснованных решений в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Структура дисциплины «Экономика недвижимости» представлена двумя смысловыми модулями: смысловой модуль 1 «Рынок недвижимости и его участники»; смысловой модуль 2 «Операции на рынке недвижимости».

При изучении дисциплины в течение семестра обучающийся может набрать максимально 100 баллов.

Система оценивания всех видов работ по дисциплине «Экономика недвижимости» приведена в таблице 8.

Таблица 8 - Система начисления баллов по текущему контролю знаний

Максимально возможный балл по виду учебной работы					
Смысловые модули	Текущая аттестация				Итого
	Собеседование (устный опрос)	Расчетно-графическая работа	Тест	Контрольная работа	
Смысловой модуль 1. Рынок недвижимости и его участники	10	8	3	30	51
Смысловой модуль 2. Операции на рынке недвижимости	4	12	3	30	49
Итого:	14	20	6	60	100

Для выполнения заданий, предусмотренных оценочными материалами, обучающийся должен пройти предварительную теоретическую и практическую подготовку на лекционных и практических занятиях, а также при самостоятельном изучении литературных источников.

Текущий контроль знаний обучающихся осуществляется на основании оценки систематичности и активности по каждой теме программного материала дисциплины.

Текущий контроль знаний осуществляется с помощью собеседования по каждой теме, а также тестов и расчетно-графических работ, предусмотренных для отдельных тем дисциплины.

Собеседование (устный опрос) – это произвольная беседа или целенаправленное собеседование, позволяющее оценить уровень знаний по теме, разделу или дисциплине в целом. Представленные вопросы для собеседования (устного опроса) позволяют оценить уровень знаний студентов, полученных при изучении лекционного материала по каждой теме дисциплины. Максимальное количество баллов по собеседованию составляет 2 балла по темам 1-5 и 7, 8.

Расчетно-графическая работа – это средство проверки умений применять полученные знания по заранее определенной методике для решения задач или заданий по теме, смысловому модулю или дисциплине в целом. В ходе выполнения расчетно-графической работы обучающемуся необходимо использовать изученные формулы по отдельным темам, выполнить математические расчеты, сделать обоснованный вывод и предоставить управленческое решение.

Максимальное количество баллов за выполнение расчетно-графической работы составляет 4 балла по темам 4-8.

Тест – это система контрольных заданий определенной формы и содержания, позволяющих объективно оценить уровень знаний по теме, разделу или дисциплине в целом. Представленные тестовые задания позволяют оценить уровень знаний студентов и имеют только один верный ответ. Максимальное количество баллов по тестам составляет 3 балла по темам 3, 8.

В конце изучения каждого смыслового модуля обучающийся выполняет текущую модульную контрольную работу по закрепленному варианту. Максимально возможное количество полученных баллов по результатам решения контрольной работы составляет 30 баллов (ТМК 1, ТМК 2).

Промежуточная аттестация по дисциплине «Экономика недвижимости» осуществляется в форме зачета. Зачет представляют собой форму промежуточной аттестации студента, определяемые планом по направлению подготовки ВО.

Зачет, установленный утвержденным планом по дисциплине «Экономика недвижимости», преследует цель оценить полученные студентом теоретические знания, их уровень, развитие творческого мышления, степень приобретения навыков самостоятельной работы, умение синтезировать полученные знания и применять их к решению практических задач. Знания студента оцениваются в ходе проведения практических и семинарских занятий.

Таблица 9 - Распределение баллов, которые получают обучающиеся

Максимальное количество баллов за текущий контроль и самостоятельную работу								Максимальная сумма баллов
Смысловой модуль № 1					Смысловой модуль № 2			
Т1	Т2	Т3	Т4	Т5	Т6	Т7	Т8	100
2	2	5	6	36	4	6	39	

Примечание. Т1, Т2, ... Т8 – номера тем соответствующих смысловых модулей

Примеры типовых контрольных заданий

Вопросы для собеседования (устного опроса)

1. Какие действия можно осуществлять с недвижимостью?
2. Какие существуют методы влияния государства на владение и пользование недвижимостью?
3. Назовите функции рынка недвижимости
4. Дайте определение понятию «сервитут»?
5. Какие права включает «право собственности?
6. Какие составляющие включает в себя понятие «недвижимость»?
7. Назовите родовые признаки недвижимости.
8. Назовите методы классификации недвижимости?
9. В чем особенность иерархического метода классификации недвижимости?
10. В чем особенность фасетного метода классификации недвижимости?
11. Налоговая классификация недвижимости.
12. Дайте определение «рекреационная недвижимость».
13. Поясните различия в определении экономического, физического и эффективного возраста недвижимости.
14. Что можно отнести к собственным средствам предприятия?
15. Что такое бюджетные ассигнования?
16. Какие средства можно отнести к бюджетным ассигнованиям?
17. Поясните различия между заемными и привлеченными средствами.

18. Можно ли использовать амортизационный фонд для инвестирования?
19. Оказывает ли способ финансирования влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости?
20. Дайте определение понятию «ипотека».
21. Назовите формы ипотечного кредита.
22. Дайте определения категорий стоимости недвижимости.
23. Охарактеризуйте иерархические уровни изменения оценки стоимости недвижимости.
24. Назовите шесть функций денежной единицы.
25. Компаундирование и дисконтирование – поясните понятия.
26. Назовите основные подходы к оценке стоимости недвижимого имущества?
27. Назовите виды стоимости объектов недвижимостью.
28. Что вы понимаете под капитализацией дохода?
29. Какие этапы включает метод капитализации доходов?
30. На какие группы делятся операционные расходы, связанные с объектом недвижимости?
31. Назовите методы определения коэффициента капитализации.
32. Назовите три способа возмещения инвестированного капитала.
33. На каких принципах основан затратный подход оценки стоимости недвижимости?
34. В каких случаях используется затратный подход?
35. Поясните методику применения затратного подхода.
36. Поясните различия между понятием «восстановительная стоимость» и «стоимость замещения».
37. Виды износа в практике оценки недвижимости.
38. Достоинства и недостатки затратного подхода.
39. На каких принципах основан сравнительный подход к оценке недвижимости?
40. Как определяются поправки при оценке объектов недвижимости?
41. Назовите методы для определения величины поправок.
42. В достоинства и недостатки экспертного метода расчета и внесения поправок?
43. В чем особенность метода парных продаж?

.

Варианты типовых тестовых заданий:

1. Цель оценки недвижимости - это:
а) Определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
б) Передача прав на объект недвижимости;
в) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости;
д) а, б, в.

2. Рынок недвижимости – это:
а) Обычный рынок;
б) Несовершенный рынок;
в) Локальный рынок;
г) Совершенный рынок.

3. Что из нижеперечисленного не является элементом стоимости недвижимости:
а) Полезность;
б) Дефицитность;
в) Возраст;
г) Передаваемость прав;
д) Спрос.

4. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:
а) Цена, за которую что-то продано;
б) Ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;

в) Будущая полезность объекта;
г) Текущая стоимость объекта;
д) Мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

5. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это одно и тоже:
а) Да;
б) Нет.

6. Подходы к оценке недвижимости – это:
а) Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования,
б) Сравнительный (рыночный),
в) С учетом износа,
г) Доходный,
д) Затратный,
е) а-г,
ж) б, г, д.

7.Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земельного участка:
а) Метод прямого сравнения продаж,
б) Затратный,
в) Доходный,
г) а, б, в.

8. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость – это:
а) Процентное отношение цены продажи к доходу,
б) Процентное отношение чистого дохода ко вложенному капиталу,
в) Процентное отношение вложенного капитала к цене продажи.

9. Верно или не верно утверждение, что чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем меньше обязательный периодический платеж:
а) Верно,
б) Неверно.

10. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:
а) Физический износ, функциональный износ, внешний износ,
б) Неустранимый физический износ, устранимое устаревание,
в) Устранимое устаревание по местоположению,
г) Физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

11. Эффективный возраст здания - это:
а) Период, прошедший со дня ввода в эксплуатацию;
б) Возраст, который соответствует физическому состоянию объекта недвижимости;
в) Срок, в течение которого из объекта можно извлекать прибыль;
г) Срок службы здания, определенный нормативными актами.

12. Верно или неверно утверждение, что при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого объекта:
а) Верно,
б) Неверно.

13.Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:
а) Квартира,
б) Почта,
в) Школа,
г) Театр.

14.При реализации доходного подхода к оценке недвижимости как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость при дисконтировании:
а) Общий коэффициент,
б) Ставка процента,
в) Ставка дисконта,
г) Коэффициент реверсии.

15. Как рассчитывается ставка (коэффициент) капитализации:
а) Делением цены продажи на величину чистого операционного дохода,
б) Делением чистого операционного дохода на цену продажи,
в) Умножением валового рентного мультипликатора на цену продажи,
г) Умножением цены на рыночный фактор.

Варианты расчетно-графической работы:

Задача 1

Ставка доходности недвижимости ДН = 25 %, ставка ипотечного кредита СИК = 15 %, коэффициент ипотечной задолженности КИЗ = 0,7 или 70%. Кроме того, по условиям кредитного договора в течение срока его действия уплачиваются только проценты, а основной долг – в конце одноразовым платежом (шаровая ипотека).

Определить доходность СК.

Задача 2

В настоящий момент предприятие имеет 500 000 руб. свободных средств для осуществления личных инвестиций на срок пять лет. В процессе анализа возможных объектов вложений он обратил внимание на инвестиционный фонд по строительству недвижимости, обещавший своим вкладчикам 15% годовых с ежеквартальным начислением дохода на счета клиентов.

Проведите расчет возможной итоговой выгоды от сотрудничества с фондом.

Задача 3

Владелец склада хочет скопить на ремонт склада, который планирует сделать через три года. Из ежегодного дохода владелец может класть в банк 75 тыс. руб. под 8% годовых. Рассчитать сумму, которую владелец может скопить.

Задача 4

Сумма вложенного капитала в недвижимость равна 20 000 долларов, ставка доходности капитала – 14%, срок инвестирования – 4 года. Используя метод Хоскольда найти общую сумму возмещений, если известно, что безрисковая ставка составляет 7%.

Задача 5

Определить стоимость земельного массива, если известно, что застройщик планирует его разделить на 30 участков и затем продать каждый за 25 тыс. руб. в течение 4 лет (предполагается, что чистый доход будет поступать равномерно, норма отдачи 10%).

При этом будут иметь место следующие затраты: планировка, очистка, инженерные сети, проект - 180 тыс. руб.; управление - 10 тыс. руб.; накладные расходы и прибыль подрядчика - 60 тыс. руб.; маркетинг - 20 тыс. руб.; налоги и страховка - 10 тыс. руб.; прибыль предпринимателя - 40 тыс. руб.

Задача 6

Оценить стоимость земли, если определены следующие факторы: незанятые участки на этой территории не продавались в течение долгого срока; цена стандартного дома с участком варьируется от 200 до 300 тыс. руб.; цена идентичного по масштабу участка в соседних районах примерно 90 тыс. рублей; расходы на создание стандартного дома – 100 тыс. руб.; доход инвестора и косвенные затраты – 80 тыс. руб.

Задача 7

Ставка доходности капитала – 14%. Срок инвестирования – 4 года.

Найти коэффициент капитализации по методу Ринга.

Вопросы для подготовки к зачету:

1. На какие элементы делятся материальные основные средства?
2. Как различают объекты недвижимости по происхождению?
3. Назовите признаки объектов недвижимости.
4. Перечислите родовые и частные признаки объектов недвижимости.
5. Какова основная цель обслуживания объекта недвижимости?
6. Назовите этапы существования объекта недвижимости.
7. Что такое «жизненный цикл объекта недвижимости»?
8. Какие существуют стадии жизненного цикла объекта недвижимости?
9. Какие виды износа вы знаете?
10. Что такое «экономический износ»?
11. Что такое «земельный участок» и каким может быть земельный участок?
12. Перечислите виды земель промышленного и иного специального назначения.
13. Каковы основные задачи государственного мониторинга?
14. Что является объектом землеустройства и что осуществляется при проведении землеустройства?
15. Назовите участников правовых земельных отношений.
16. Какие вы знаете объекты недвижимости по происхождению?
17. Перечислите виды жилых помещений.
18. Что такое «общее имущество»?
19. Что такое «коммерческая недвижимость»?
20. Приведите классификацию коммерческих объектов недвижимости.
21. Перечислите объекты недвижимости, сопутствующие извлечению прибыли.
22. Перечислите специфические особенности рынка недвижимости.
23. Кто относится к экономическим субъектам рынка недвижимости?
24. В чем отличие первичного рынка недвижимости от вторичного?
25. Что такое «инфраструктура рынка недвижимости» с точки зрения разных подходов?
26. Перечислите основные задачи и методы формирования инфраструктуры рынка недвижимости с точки зрения инженерно-технологического подхода.
27. Опишите основные этапы становления отечественного рынка недвижимости.
28. Какая система платы за землю применяется в республике? Какие налоги распространяются на объекты недвижимости?
29. Дайте определение регистрации, какие объекты подлежат государственной регистрации.

30. Изложите порядок государственной регистрации и опишите функцию института государственной регистрации.
31. Что такое имущественно-земельные отношения, какие законодательные акты их регулируют?
32. Какие существуют виды деятельности (операции) на рынке недвижимости?
33. Кто осуществляет посреднические услуги при купле-продаже имущества?
34. Что включает девелопмент и что такое «ленд-девелопмент»?
35. Что такое «риелторская деятельность», какие услуги включает брокерская деятельность?
36. Перечислите особенности страхования на рынке недвижимости.
37. Назовите цель и компетенции системы управления недвижимостью.
38. Каковы виды воздействия на объект недвижимости?

Лист изменений и дополнений

№ п/п	Виды дополнений и изменений	Дата и номер протокола заседания кафедры, на котором были рассмотрены и одобрены изменения и дополнения.	Подпись (с расшифровкой) заведующего кафедрой