

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ЛУГАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ ВЛАДИМИРА ДАЛЯ»

Институт строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства  
Кафедра управления жилищно-коммунальным хозяйством



УТВЕРЖДАЮ

Директор

Андрийчук Н.Д.

(подпись)

«25»

февраля

20 25 года

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**  
**по учебной дисциплине**

**«Экономика недвижимости»**  
**08.03.01 Строительство**  
**«Экспертиза и управление недвижимостью»**

Разработчики:

Ст.преподаватель

  
(подпись)

Парамонова А.В.

ФОС рассмотрен и одобрен на заседании кафедры управления жилищно-коммунальным хозяйством

от «24» февраля 2025 г., протокол № 6

Заведующий кафедрой

  
(подпись)

Коваленко Д.С.

Луганск 2025 г.

## **Задания закрытого типа**

### **Задания закрытого типа на выбор правильного ответа**

*Выберите один правильный ответ*

1. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

- А) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке
- Б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне
- В) если он вдали от транспортных сетей

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

2. Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности:

- А) замещения
- Б) ожидания
- В) вклада

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

3. Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход:

- А) хронологический возраст
- Б) эффективный возраст
- В) экономический срок

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

4. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

- А) если он обеспечен инженерными сетями
- Б) если он вдали от транспортных сетей
- В) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

### **Задания закрытого типа на установление соответствия**

*Установите правильное соответствие.*

*Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца.*

1. Установите соответствие:

1. Недвижимость
2. Оценочная деятельность
3. Оценщик

А- совокупность отношений юридического, экономического, организационно-технического и иного характера по установлению в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (залоговой, ликвидационной и другой);  
Б - к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты (ст.130 Гражданского Кодекса РФ);  
В - лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности;

Правильный ответ:

1	2	3
Б	А	Б

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

2. Установите соответствие

- 1 Стоимость недвижимости
- 2 Стартовая цена
- 3 Рыночная стоимость

А - минимальная цена, установленная за собственность, выставляемую на аукцион или на открытую продажу;  
Б - затраты капитала (включая накладные и финансовые расходы) на землю, рабочую силу, материалы, необходимые для создания недвижимости, приносящей пользу.

В -цена, выраженная в деньгах или в денежном эквиваленте, на которую согласятся готовые к сделке покупатель и продавец.

Правильный ответ:

1	2	3
Б	А	В

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

3. Установите соответствие

1 Акт передачи

2 Акт покупки  
недвижимости

3 Договор

А - соглашение сторон, по которому объект передается имущество, производится работа или оказывается услуга. Договор включает в себя три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение и прекращение (ответственность), т.е. установление, изменение и прекращение определенных имущественных связанных с ними неимущественных прав и обязанностей;  
Б - документ, используемый иногда вместо закладной в зависимости от характера законодательства в отношении объектов недвижимости.  
В - юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости.

Правильный ответ:

1	2	3
В	Б	А

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

4. Установите соответствие

1 Балансовая стоимость

2 Баланс основных средств

А - стоимость основных средств хозяйствующего субъекта (предприятия), т.е. долгосрочных активов, находящихся на ее балансе  
Б - составляемый хозяйствующим субъектом баланс, характеризует поступление, расходование и выбытие основных средств (зданий,

сооружений, оборудования) за  
определенный период времени

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2
А	Б

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

**Задания закрытого типа на установление правильной последовательности**

*Установите правильную последовательность.*

*Запишите правильную последовательность букв слева направо.*

1. Установите правильную последовательность этапов инвестиционного анализа недвижимости:

- А) Оценка рынка
- Б) Определение целей инвестирования
- В) Сбор данных о объекте
- Г) Оценка инвестиционных рисков

Правильный ответ: Б, А, В, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

2. Установите последовательность этапов процесса оценки недвижимости:

- А) Определение цели оценки
- Б) Сбор информации о недвижимости
- В) Применение методов оценки
- Г) Подготовка отчета об оценке

Правильный ответ: А, Б, В, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

3. Установите последовательность действий при проведении анализа экономической целесообразности проекта недвижимости:

- А) Оценка альтернатив
- Б) Определение исходных условий
- В) Подготовка финансовой модели
- Г) Подведение итогов

Правильный ответ: Б, А, В, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

4. Установите порядок этапов формирования портфеля недвижимости:

- А) Определение инвестиционных критериев
- Б) Исследование рынка недвижимости
- В) Сбор объектов для портфеля

Г) Оценка и отбор объектов  
Правильный ответ: А, Б, В, Г  
Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

### **Задания открытого типа**

#### **Задания открытого типа на дополнение**

*Напишите пропущенное слово (словосочетание)*

1. Сумма рыночных стоимостей всех конечных товаров и услуг, произведенных и реализованных на территории страны как отечественными, так и иностранными производителями это \_\_\_\_\_

Правильный ответ: валовый внутренний продукт, ВВП

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

2. При эластичном спросе коэффициент эластичности всегда будет \_\_\_\_\_

Правильный ответ: больше 1, больше одного

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

3. ВВП, выраженный в ценах текущего года это \_\_\_\_\_

Правильный ответ: номинальный ВВП, номинальным ВВП

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

4. Стоимость основного капитала, перенесенная в стоимость произведенного товара это \_\_\_\_\_

Правильный ответ: амортизация, амортизацией

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

#### **Задания открытого типа с кратким свободным ответом**

*Напишите пропущенное слово (словосочетание)*

1. Массовой безработицей характеризуется следующая фаза экономического цикла, которая называется \_\_\_\_\_.

Правильный ответ: кризис, кризисом

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

2. Ситуация на рынке труда, при которой часть трудоспособного населения, желающая и способная работать, не может применить свою рабочую силу называется \_\_\_\_\_.

Правильный ответ: безработица, безработицей

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

3 Если цена товара ниже точки пересечения кривой спроса и кривой предложения, то возникает \_\_\_\_\_.

Правильный ответ: дефицит товара

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

4 Движение экономики от одного экономического кризиса к другому называют \_\_\_\_\_.

Правильный ответ: промышленным циклом, экономическим циклом

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

### **Задания открытого типа с развернутым ответом**

1. Проведите факторы, влияющие на рыночную стоимость жилой недвижимости.

Время выполнения: 10 минут

Критерий оценивания: перечислить минимум 3 из 5 факторов, влияющие на стоимость жилой недвижимости: локация, состояние недвижимости, тип недвижимости, экономическая ситуация, тенденции на рынке

Ожидаемый ответ: Рыночная стоимость жилой недвижимости определяется такими факторами:

1. Локация
2. Состояние недвижимости
3. Тип недвижимости
4. Экономическая ситуация
5. Тенденции на рынке

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

2. Проанализируйте основные критерии оценки инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Критерий оценивания: перечислить минимум 3 из 4 критериев оценки инвестиционной привлекательности объектов недвижимости: уровень доходности, риски, локация, состояние рынка.

Ожидаемый ответ: Инвестиционная привлекательность объектов недвижимости оценивается по различным критериям, таким как:

1. Уровень доходности;
2. Риски;
3. Локация;
4. Состояние рынка.

Компетенции (индикаторы): ПК-2, ПК-4

## Экспертное заключение

Представленный фонд оценочных средств (далее – ФОС) *по дисциплине «Экономика недвижимости»* соответствует требованиям ФГОС ВО.

Предлагаемые формы и средства текущего и промежуточного контроля адекватны целям и задачам реализации основной образовательной программы по направлению подготовки 08.03.01 Строительство.

Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения представлены в полном объеме.

Виды оценочных средств, включенные в представленный фонд, отвечают основным принципам формирования ФОС.

Разработанный и представленный для экспертизы фонд оценочных средств рекомендуется к использованию в процессе подготовки бакалавров, по указанному направлению.

Председатель учебно-методической  
комиссии ИСА и ЖКХ



Ремень В.И.



### Лист изменений и дополнений

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