

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



ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине

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

Разработчики:
Ст.преподаватель Парамонова А.В.
(подпись)

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

от «24» декабря 2025 г., протокол № 6

Заведующий кафедрой Коваленко Д.С.
(подпись)

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 объекта 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 залоговой 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 одобрены изменения и дополнения	Подпись (с расшифровкой) заведующего кафедрой (заведующих кафедрами)