

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 » _____ 20 25 года
(подпись)



ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине

**«Экспертиза и инспектирование инвестиционно-строительных
процессов и объектов недвижимости»**
08.03.01 Строительство
«Экспертиза и управление недвижимостью»

Разработчик:
Ст. преподаватель _____ Радионов Д.Г.
(подпись)

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

от « 24 » _____ 20 25 г., протокол № 6
(подпись)

Заведующий кафедрой _____ Коваленко Д.С.
(подпись)

Луганск 2025 г.

**Комплект оценочных материалов по дисциплине
«Экспертиза и инспектирование инвестиционно-строительных
процессов и объектов недвижимости»**

Задания закрытого типа

Задания закрытого типа на выбор правильного ответа

Выберите один правильный ответ

1. Соответствие проектной документации требованиям безопасности и строительным нормам оценивает следующий вид экспертизы:

- А) финансовая экспертиза
- Б) экологическая экспертиза
- В) техническая экспертиза
- Г) юридическая экспертиза

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ПК-5

2. Под “содержанием объекта недвижимости” понимается:

- А) процесс строительства объекта
- Б) комплекс работ и услуг, направленных на поддержание объекта в надлежащем техническом, санитарном и эстетическом состоянии
- В) процесс сдачи объекта в аренду
- Г) процесс продажи объекта недвижимости

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-5

3. Инвестиционно-строительный процесс — это...:

- А) комплекс взаимосвязанных мероприятий от идеи до ввода объекта в эксплуатацию, включающий проектирование, строительство, финансирование и юридическое оформление
- Б) процесс проектирования объекта недвижимости
- В) процесс получения разрешения на строительство
- Г) процесс выбора подрядчика для строительства

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ПК-5

4. К процессам управления проектами не относится следующий процесс:

- А) планирование
- Б) исполнение
- В) мониторинг и контроль
- Г) производство продукции

Правильный ответ: Г

Компетенции (индикаторы): ПК-5

5. Проектом в контексте управления проектами является:

- А) набор взаимосвязанных задач, направленных на достижение конкретной цели в течение ограниченного времени
- Б) долгосрочная программа деятельности организации
- В) постоянный процесс производства продукции
- Г) ежедневная рутинная работа

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания закрытого типа на установление соответствия

Установите правильное соответствие.

Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца.

1. Установите соответствие между методом и его основной функцией в инвестиционно-строительной деятельности.

Метод	Основная функция
1) Метод аналогов	А) Определение оптимальной структуры финансирования проекта (соотношение собственных и заемных средств)
2) Сетевое планирование	Б) Анализ влияния изменений в ключевых параметрах проекта (стоимость материалов, сроки строительства) на его финансовые показатели
3) Финансовое моделирование	В) Разработка календарного плана выполнения работ, определение критического пути и сроков завершения проекта
4) Анализ чувствительности	Г) Прогнозирование затрат на строительство на основе данных о стоимости аналогичных объектов недвижимости
	Д) Построение финансовой модели проекта, включающей прогноз денежных потоков, расчет финансовых показателей (NPV, IRR, PI) и анализ рисков

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
Г	В	Д	Б

Компетенции (индикаторы): ПК-3

2. Установите соответствие между видом ремонта и примером работ, к нему относящихся.

Метод	Пример работ
1) Текущий ремонт	А) Полная замена изношенных инженерных систем (водоснабжение, отопление, канализация)
2) Капитальный ремонт	Б) Ликвидация последствий аварии (устранение затопления, восстановление электроснабжения)
3) Аварийный ремонт	В) Замена разбитого стекла в окне на лестничной клетке
4) Планово-предупредительный ремонт	Г) Проведение профилактических осмотров и регулировок инженерного оборудования (проверка давления в системе отопления, смазка трущихся частей насосов)
	Д) Модернизация лифтового оборудования с заменой устаревших узлов и агрегатов

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
В	А	Б	Г

Компетенции (индикаторы): ПК-5

3. Установите соответствие между видом документа и его назначением в процессе управления объектом недвижимости.

Вид документа	Назначение документа
1) Договор управления многоквартирным домом	А) Документ, отражающий текущее состояние объекта, результаты обследований и измерений, а также рекомендации по проведению ремонтных работ
2) Акт выполненных работ	Б) Документ, определяющий обязанности сторон по оказанию услуг и выполнению работ по управлению,
3) Дефектная ведомость	
4) Протокол общего собрания собственников помещений	

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также порядок внесения платы за жилищные и коммунальные услуги

В) Документ, подтверждающий факт выполнения определенных работ или оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и служащий основанием для оплаты

Г) Документ, фиксирующий решения, принятые собственниками помещений в многоквартирном доме по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества, а также выбора способа управления домом

Д) Документ, определяющий перечень и стоимость коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
Б	В	А	Г

Компетенции (индикаторы): ПК-5

4. Установите соответствие между инструментом управления проектами и целью его применения в инвестиционно-строительной сфере.

Инструмент управления проектами	Цель применения в инвестиционно-строительной сфере
1) Критическим путем	А) Определение приоритетных задач для снижения риска увеличения сроков строительства
2) Исполнительная документация	Б) Предоставление актуальной информации о состоянии строительного объекта для принятия оперативных управленческих решений
3) Управление изменениями проекта	В) Обеспечение соответствия выполненных строительно-монтажных работ проектной документации и требованиям нормативных документов
4) Система отчетности по проекту	

- Г) Минимизация негативных последствий, вызванных отклонениями от первоначального плана строительства
- Д) Организация и контроль за процессом внесения изменений в проектную документацию

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
А	В	Г	Б

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Установите соответствие между областью знаний управления проектами и процессом, наиболее тесно связанным с этой областью в контексте строительства.

Область знаний управления проектами

- 1) Управление рисками
- 2) Управление сроками
- 3) Управление стоимостью
- 4) Управление коммуникациями

Процесс в контексте строительства

- А) Разработка сметы строительства и определение источников финансирования
- Б) Организация совещаний с подрядчиками и заинтересованными сторонами для решения текущих вопросов
- В) Составление и отслеживание графика производства работ
- Г) Проведение анализа рисков и разработка плана реагирования на них
- Д) Проведение тендеров на выбор поставщиков и подрядчиков

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
Г	В	А	Б

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания закрытого типа на установление правильной последовательности

Установите правильную последовательность.

Запишите правильную последовательность букв слева направо.

1. Установите правильную последовательность действий при оценке инвестиционной привлекательности проекта:

- А) определение ставки дисконтирования
- Б) расчет чистой приведенной стоимости (NPV)
- В) прогнозирование денежных потоков проекта
- Г) анализ полученных результатов и принятие решения

Правильный ответ: В, А, Б, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-3

2. Установите правильную последовательность этапов проведения технической экспертизы объекта недвижимости:

- А) составление экспертного заключения
- Б) анализ собранной документации и результатов обследования
- В) визуальный осмотр объекта и инструментальное обследование конструкций
- Г) определение целей и задач экспертизы, заключение договора

Правильный ответ: Г, В, Б, А

Компетенции (индикаторы): ПК-5

3. Установите правильную последовательность действий при проведении инспектирования строительного объекта:

- А) составление акта инспектирования
- Б) определение целей и задач инспектирования
- В) анализ результатов инспектирования
- Г) проведение визуального и инструментального контроля
- Д) разработка программы инспектирования

Правильный ответ: Б, Д, Г, В, А

Компетенции (индикаторы): ПК-5

4. Установите правильную последовательность этапов процесса планирования проекта строительства многоквартирного дома:

- А) определение работ (Work Breakdown Structure - WBS)
- Б) разработка устава проекта
- В) определение последовательности работ
- Г) оценка ресурсов для выполнения работ

Правильный ответ: Б, А, В, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Установите правильную последовательность этапов процесса управления изменениями в строительном проекте:

- А) анализ влияния изменения
- Б) утверждение или отклонение изменения
- В) выявление необходимости внесения изменения
- Г) реализация утвержденного изменения

Правильный ответ: В, А, Б, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания открытого типа

Задания открытого типа на дополнение

Напишите пропущенное слово (словосочетание).

1. При анализе финансовой устойчивости строительного проекта необходимо учитывать _____, возникающие из-за изменения цен на материалы и оборудование.

Правильный ответ: риски/инфляцию

Компетенции (индикаторы): ПК-3

2. Для эффективного управления объектом недвижимости необходимо проводить регулярный _____ его состояния.

Правильный ответ: мониторинг

Компетенции (индикаторы): ПК-5

3. Для оценки технического состояния объекта проводится его _____.

Правильный ответ: обследование/осмотр/мониторинг

Компетенции (индикаторы): ПК-5

4. Документ, описывающий, как будут планироваться, исполняться, контролироваться и закрываться работы по проекту, называется планом управления _____.

Правильный ответ: проектом

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Инспектирование инвестиционно-строительного проекта включает в себя проверку проектной _____.

Правильный ответ: документации

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания открытого типа с кратким свободным ответом

Дайте ответ на вопрос

1. Какой показатель характеризует эффективность использования капитала?

Правильный ответ: Рентабельность

Компетенции (индикаторы): ПК-3

2. На основании чего составляется смета на ремонт?

Правильный ответ: На основании дефектной ведомости и нормативов

Компетенции (индикаторы): ПК-5

3. Как называется документ, содержащий характеристики энергоэффективности здания?

Правильный ответ: Энергопаспорт/энергетический паспорт.

Компетенции (индикаторы): ПК-5

4. Какой основной документ описывает цели, задачи, и результаты проекта?

Правильный ответ: Устав проекта

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Что такое сметная документация и какова ее роль в инвестиционно-строительном процессе?

Правильный ответ: Это документация, определяющая стоимость строительства объекта.

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания открытого типа с развернутым ответом

1. Опишите, как проводится оценка рисков в инвестиционно-строительном проекте.

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: Оценка рисков в инвестиционно-строительном проекте – это процесс выявления, анализа и оценки потенциальных событий или условий, которые могут негативно повлиять на достижение целей проекта. Он включает следующие этапы:

1. Идентификация рисков: определение потенциальных рисков, которые могут возникнуть на различных этапах проекта.

2. Анализ рисков: оценка вероятности возникновения каждого риска и степени его влияния на проект (стоимость, сроки, качество).

3. Оценка рисков: присвоение каждому риску определенного уровня (например, высокий, средний, низкий) на основе вероятности и влияния.

4. Разработка стратегии управления рисками: определение мер по снижению вероятности возникновения рисков и уменьшению их влияния на проект.

5. Мониторинг и контроль рисков: постоянное отслеживание рисков и корректировка стратегии управления рисками при необходимости.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «идентификация рисков», «анализ рисков», «оценка рисков», «разработка стратегии управления рисками», «мониторинг и контроль рисков».

Компетенции (индикаторы): ПК-3

2. Какие существуют методы оценки стоимости недвижимости?

Время выполнения — 10 мин.

Ожидаемый ответ: Существуют три основных подхода к оценке стоимости недвижимости:

1. Сравнительный подход. Основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, недавно проданными на рынке. Применяется при наличии достаточного количества сопоставимых сделок. Целесообразен для оценки типовых объектов недвижимости (квартиры, земельные участки под застройку).

2. Доходный подход. Основан на прогнозировании будущих доходов, которые объект недвижимости может приносить. Применяется для оценки инвестиционной недвижимости (торговые центры, офисные здания, гостиницы). Целесообразен, когда основной целью приобретения объекта является получение дохода.

3. Затратный подход. Основан на определении затрат на воспроизводство или замещение объекта недвижимости. Применяется для оценки уникальных или специализированных объектов недвижимости, для которых отсутствуют аналоги на рынке. Целесообразен при оценке объектов, которые не приносят дохода или имеют ограниченный доходный потенциал.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее двух компонентов среди перечисленных вариантов: «сравнительный подход», «доходный подход», «затратный подход»

Компетенции (индикаторы): ПК-5

3. Опишите процесс управления рисками инвестиционного проекта в строительстве.

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: Процесс управления рисками инвестиционного проекта в строительстве включает:

1. Идентификация рисков. Выявление потенциальных рисков, которые могут повлиять на успешную реализацию проекта (риски задержек, увеличения затрат, снижения спроса, изменения законодательства и т.д.).

2. Оценка рисков. Определение вероятности наступления каждого риска и оценка его влияния на проект (в денежном выражении или в днях задержки).

3. Разработка стратегии управления рисками. Выбор методов управления каждым риском (избежание, передача, снижение, принятие).

4. Реализация стратегии управления рисками. Принятие мер по снижению вероятности наступления рисков или смягчению их последствий (заключение страховых договоров, создание резервных фондов, использование гибких графиков строительства и т.д.).

5. Мониторинг и контроль рисков. Постоянный мониторинг рисков и корректировка стратегии управления при необходимости.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «идентификация рисков», «оценка рисков»,

«разработка стратегии управления рисками», «реализация стратегии управления рисками», «мониторинг рисков», «контроль рисков».

Компетенции (индикаторы): ПК-5

4. Опишите процесс проведения обследования зданий и сооружений.

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: Процесс обследования зданий и сооружений включает:

1. Подготовительный этап: сбор и анализ исходных данных.
2. Визуальное обследование: выявление видимых дефектов и повреждений.
3. Инструментальное обследование: измерение геометрических параметров, определение прочности материалов, обследование инженерных систем.
4. Камеральную обработку результатов: анализ полученных данных, составление дефектных ведомостей, расчетов.
5. Составление технического заключения: оценка технического состояния объекта, выводы и рекомендации.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «подготовительный этап», «визуальное обследование», «инструментальное обследование», «камеральная обработка результатов», «составление технического заключения»

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Какие ключевые показатели необходимо отслеживать в процессе мониторинга реализации инвестиционно-строительного проекта?

Ожидаемый ответ: Мониторинг реализации инвестиционно-строительного проекта позволяет своевременно выявлять отклонения от плановых показателей, принимать корректирующие меры и обеспечивать успешное завершение проекта в срок и в рамках бюджета. Ключевые показатели, подлежащие отслеживанию:

1. Сроки выполнения работ.
2. Стоимость проекта.
3. Качество выполненных работ.
4. Освоение бюджетных средств.
5. Соблюдение требований безопасности и охраны окружающей среды.

Мониторинг позволяет принимать оперативные решения для предотвращения срывов сроков, перерасхода бюджета и снижения качества строительства.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «сроки выполнения работ», «стоимость проекта», «качество выполненных работ», «освоение бюджетных средств», «соблюдение требований безопасности и охраны окружающей среды».

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Экспертное заключение

Представленный фонд оценочных средств (далее – ФОС) *по дисциплине «Экспертиза и инспектирование инвестиционно-строительных процессов и объектов 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 института строительства,
архитектуры и жилищно-
коммунального хозяйства



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)