

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

Андрейчук Н.Д.

(подпись)

«25» февраля 2025 года

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине

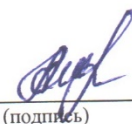
«Операции с недвижимостью»

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» февраля 2025 г., протокол № 6

Заведующий кафедрой



Коваленко Д.С.

(подпись)

Луганск 2025 г.

**Комплект оценочных материалов по дисциплине
«Операции с недвижимостью»**

Задания закрытого типа

Задания закрытого типа на выбор правильного ответа

Выберите один или несколько правильных ответов

1. Оценка объектов недвижимости представляет собой:

- А) процесс оценки объекта с точки зрения соответствия государственным стандартам, строительным нормам и правилам;
- Б) процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости;
- В) процесс оценки соответствия объекта недвижимости его проектно-сметной документации.

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

2. Какими основными законодательными документами регулируется оценочная деятельность в РФ?

- А) ГОСТ 54009-2010, СП 22.13330.2011;
- Б) Градостроительный Кодекс РФ;
- В) ФЗ №135-ФЗ, ФСО №1-3.

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

3. Выберите документ, при отсутствии которых специалист не может осуществлять оценку объектов недвижимости от своего имени:

- А) диплом о высшем образовании;
- Б) лицензия на оценочную деятельность;
- В) диплом о профильном дополнительном образовании;
- Г) свидетельство о членстве в СРО;
- Д) полис страхования ответственности оценочной деятельности

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

4. Выберите, какого вида стоимости не существуют в практике оценки недвижимости:

- А) ликвидационная;
- Б) утилизационная;
- В) рыночная;
- Г) инвестиционная;
- Д) кадастровая.

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

5. Какие основные подходы к оценке недвижимости?

- А) доходный, затратный, сравнительный;
- Б) методы замещения, распределения, выделения;
- В) затратный, сравнительный.

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

6. Что является основанием для проведения оценки объекта недвижимости?

- А) судебный иск;
- Б) договор на оценку объекта;
- В) заявление собственника.

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

7. Какой подход основывается на утверждении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск?

- А) затратный;
- Б) сравнительный;
- В) доходный;

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

8. Какой метод предусмотрен для расчёта весового значения каждого подхода?

- А) алогический;
- Б) математический;
- В) логарифмический.

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

9. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний – это...

- А) метод замещения;
- Б) затратный подход;
- В) доходный подход.

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

10. Сравнительный подход к оценке недвижимости – это...

А) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Б) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении с любыми объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах.

В) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на

Г) определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

Задания закрытого типа на установление соответствия

Установите правильное соответствие.

Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца.

1. Установите соответствие:

- | | |
|--|--|
| 1. Одним из видов стоимости в обмене является ... стоимость. | А) Замещения |
| 2. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом | Б) Ликвидная |
| 3. Фактор, не влияющий на величину оценки балансовой стоимости недвижимости первоначальная стоимость объекта недвижимости | В) Затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки |

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3
Б	А	В

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

2. Установите соответствие:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости | А) Гражданский кодекс |
|---|-----------------------|

2. Документ, регулирующий понятие Б) Инвестиционная
недвижимости

3. Если инвестор приобретает объект В) Ожидания
недвижимости исходя из
предположения об увеличении его
доходности, то он исходит из
принципа

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3
Б	А	В

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

3. Установите соответствие:

- | | |
|---|--|
| 1. Затраты, связанные с
образованием юридического лица,
которые признаются в соответствии
с
учредительными документами
вкладом участников, — это: | А) дате последнего осмотра объекта
оценки |
| 2. При оценке объекта
недвижимости дата оценки
соответствует | Б) Замещения |
| 3. Экономический принцип,
согласно которому максимальная
стоимость недвижимости
определяется наименьшей ценой, по
которой может быть приобретен
другой объект недвижимости с
эквивалентной полезностью,
называется принципом | В) Организационные расходы |

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3
В	А	Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

4. Установите соответствие:

- | | |
|---|--|
| 1. Фактор, не влияющий на
величину оценки балансовой
стоимости недвижимости
первоначальная стоимость объекта
недвижимости | А) затраты на строительство
аналогичного объекта недвижимости
на дату оценки |
|---|--|

2. Определению рыночной стоимости не соответствует
3. При визуальном осмотре необходимо

- Б) зафиксировать все виды повреждений и дефектов
В) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3
Б	А	В

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

Задания закрытого типа на установление правильной последовательности

Установите правильную последовательность.

Запишите правильную последовательность букв слева направо.

1. Установите правильную последовательность этапов процесса покупки недвижимости:

- А) Подписание предварительного договора
- Б) Поиск объекта недвижимости
- В) Проверка юридической чистоты объекта
- Г) Подписание основного договора купли-продажи

Правильный ответ: Б, В, А, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

2. Определите правильный порядок действий при продаже недвижимости:

- А) Оценка стоимости объекта
- Б) Подготовка документов
- В) Подписание договора купли-продажи
- Г) Реклама недвижимости

Правильный ответ: А, Г, Б, В

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

3. Назовите последовательность этапов оформления арендного соглашения:

- А) Обсуждение условий аренды
- Б) Подписание договора аренды
- В) Передача объекта аренды
- Г) Проверка состояния недвижимости

Правильный ответ: А, Г, Б, В

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

4. Каковы шаги в процессе анализа рынка недвижимости?

- А) Сбор данных о ценах

- Б) Определение целевой аудитории
 - В) Анализ конкурентов
 - Г) Формирование отчета
- Правильный ответ: А, Б, В, Г.
Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

Задания открытого типа

Задания открытого типа на дополнение

Напишите пропущенное слово (словосочетание)

1. _____ – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Правильный ответ: Машино-место

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

2. _____ – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Правильный ответ: Единый недвижимый комплекс

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

3. Сделка считается совершенной под _____ условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

Правильный ответ: Отлагательным

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

4. Оспоримая сделка может быть признана _____, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Правильный ответ: Недействительным

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

5. Недействительная сделка _____ юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Правильный ответ: Не влечет

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

6. Земельный участок как объект права собственности является _____, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Правильный ответ: Недвижимой вещью

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

7. _____ принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Правильный ответ: Собственнику

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

8. В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и _____ формы собственности.

Правильный ответ: Иные

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

9. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с _____ или законом.

Правильный ответ: Завещание

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

10. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента _____.

Правильный ответ: Регистрация в едином государственном реестре

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

Задания открытого типа с развернутым ответом

1. Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение _____ с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок.

Правильный ответ: Года

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

2. В случаях, когда изъятие земельного участка ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем _____.

Правильный ответ: Регистрация в едином государственном реестре

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

3. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (_____).

Правильный ответ: Выкупа государством или продажи с публичных торгов

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

4. В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть _____ изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).

Правильный ответ: Реквизиция

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

5. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и _____, на которых продает ее.

Правильный ответ: Безвозмездно

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

Задания открытого типа с развернутым ответом

1. Дайте ответ на вопрос , что такое оценка недвижимости и какие методы оценки существуют.

Время выполнения: 10 минут

Критерий оценивания: наличие в ответе – процесс определения рыночной стоимости. Указание основных методов: сравнительный, доходный, затратный методы.

Ожидаемый ответ: Оценка недвижимости — это процесс определения рыночной стоимости объекта. Основные методы оценки:

1. Сравнительный метод (анализ аналогичных продаж).

2. Доходный метод (оценка на основе дохода от аренды).

3. Затратный метод (оценка по затратам на восстановление).

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

2. Дайте ответ на вопрос: такое земельный кадастр и какую роль он играет в операциях с недвижимостью?

Время выполнения: 10 минут

Критерий оценивания: наличие в ответе – система учета земельных участков, обеспечение информацией о границах участка, права собственности, упрощение процедуры купли-продажи.

Ожидаемый ответ: Земельный кадастр — это система учета земельных участков и прав на них, которая обеспечивает:

1. Подробную информацию о границах, площади и назначении участков.
2. Помогает в установлении прав собственности.
3. Упрощает процедуры купли-продажи, так как предоставляет актуальные данные для сделок и оценки.

Компетенции (индикаторы): ПК-7, ПК-8

Экспертное заключение

Представленный фонд оценочных средств (далее – ФОС) *по дисциплине «Операции с недвижимостью»* 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 одобрены изменения и дополнения	Подпись (с расшифровкой) заведующего кафедрой (заведующих кафедрами)