

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 2025 года

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине

«Основы сервейинга и кадастровой деятельности»

38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура

«Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура»

Разработчики:

Ст. преподаватель

(подпись)

Парамонов В.И.

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

от «27» февраля 2025 г., протокол № 6

Заведующий кафедрой

(подпись)

Коваленко Д.С.

Луганск 2025 г.

**Комплект оценочных материалов по дисциплине
«Основы сервейинга и кадастровой деятельности»**

Задания закрытого типа

Задания закрытого типа на выбор правильного ответа

Выберите один правильный ответ

1. Какой термин означает процесс определения стоимости недвижимости?

А) Экспертиза

Б) Оценка

В) Управление

Г) Инвестирование

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

2. Какой документ служит основанием для проведения сделки с недвижимостью?

А) Договор аренды

Б) Свидетельство о праве собственности

В) Технический паспорт

Г) Смета

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

3. Что такое «инвестиционная привлекательность» недвижимости?

А) Способность недвижимости генерировать доход

Б) Её физическое состояние

В) Расположение объекта

Г) Уровень рыночных цен

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

4. Какой метод оценки недвижимости основывается на сравнении с аналогичными объектами?

А) Доходный метод

Б) Затратный метод

В) Сравнительный метод

Г) Капитализация

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

5. Что такое «классификация объектов недвижимости»?

А) Процесс определения рынка

- Б) Систематизация объектов по определённым признакам
- В) Оценка рыночной стоимости
- Г) Установление прав собственности

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

6. Какой из следующих факторов НЕ влияет на стоимость недвижимости?

- А) Месторасположение
- Б) Уровень безработицы в регионе
- В) Площадь объекта
- Г) Отделка помещений

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, 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) Процесс определения стоимости объекта недвижимости | А) Оценка |
| | Б) Экспертиза |
| 2) Оценка рисков и возможностей недвижимости | В) Управление |
| | Г) Аренда |
| 3) Организация эксплуатации и поддержания недвижимости | |
| 4) Договор, предоставляющий право пользования объектом | |

Правильный ответ:

1	2	3	4
А	Б	В	Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

2. Установите соответствие:

- | | |
|---|------------------------|
| 1) Оценка на основе рыночных цен аналогичных объектов | А) Доходный метод |
| | Б) Сравнительный метод |
| 2) Оценка, основанная на доходах, которые может генерировать объект | В) Затратный метод |
| | Г) Метод капитализации |
| 3) Оценка на основе затрат на восстановление | |
| 4) Метод, помогающий определить стоимость на основе будущих доходов | |

Правильный ответ:

1	2	3	4
Б	А	В	Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

3. Установите соответствие:

- | | |
|--|---|
| 1) Передача права собственности на объект в обмен на денежное вознаграждение | А) Купля-продажа
Б) Аренда
В) Обмен |
| 2) Передача имущества безвозмездно | Г) Дарение |
| 3) Взаимный обмен объектов между сторонами | |
| 4) Одно лицо передает другому право на временное пользование объектом | |

Правильный ответ:

1	2	3	4
А	Г	В	Б

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

4. Установите соответствие:

- | | |
|--|---|
| 1) Используется для осуществления деловой деятельности | А) Жилая недвижимость
Б) Коммерческая недвижимость |
| 2) Включает в себя объекты для проживания | В) Промышленная недвижимость
Г) Земельные участки |
| 3) Используется для производственных целей | |
| 4) Включает участок земли с потенциальным использованием | |

Правильный ответ:

1	2	3	4
Б	1А	В	Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

Задания закрытого типа на установление правильной последовательности

Установите правильную последовательность.

Запишите правильную последовательность букв слева направо.

1. Составьте последовательность этапов оценки недвижимости

- А) Сбор информации
- Б) Анализ данных
- В) Определение цели оценки
- Г) Подготовка отчета

Правильный ответ: В, А, Б, Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

2. Составьте последовательность этапов управления недвижимостью:

- А) Составление бюджета
- Б) Определение стратегии управления
- В) Оценка состояния объекта
- Г) Реализация плана управления

Правильный ответ: Б, В, А, Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

3. Составьте последовательность шагов в процессе продажи недвижимости:

- А) Установление цены
- Б) Подготовка объекта к продаже
- В) Проведение маркетинга
- Г) Заключение сделки

Правильный ответ: Б, А, В, Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

4. Составьте последовательность действий при проведении экспертизы недвижимости:

- А) Определение объекта экспертизы
- Б) Проведение обследования
- В) Анализ собранной информации
- Г) Подготовка экспертного заключения

Правильный ответ: А, Б, В, Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

5. Составьте последовательность этапов процесса аренды:

- А) Подбор объекта
- Б) Заключение договора
- В) Согласование условий
- Г) Передача объекта

Правильный ответ: А, В, Б, Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

Задания открытого типа

Задания открытого типа на дополнение

Напишите пропущенное слово (словосочетание).

1. Сервейинг заключается в _____ подходе к управлению недвижимостью на всех фазах жизненного цикла объекта.

Правильный ответ: системном

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

2. Основной целью сервейинга как профессиональной деятельности на рынке недвижимости является обеспечение _____ использования объектов в интересах собственника.

Правильный ответ: эффективного

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

3. Внутреннее управление объектом недвижимости больше подходит для _____ объектов или объектов некоммерческой недвижимости.

Правильный ответ: небольших

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

4. _____ включает в себя услуги по уборке помещений, уходу за мебелью и внутренним оборудованием, а также благоустройство прилегающей территории.

Правильный ответ: Клининг

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

5. Профессиональный участник рынка недвижимости, который осуществляет сбор и обработку информации об объектах недвижимости, называется _____.

Правильный ответ: сервейером

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

6. Процесс выработки управленческих решений субъекта управления на объект управления с целью достижения определенных параметров развития называется _____.

Правильный ответ: управлением

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

Задания открытого типа с кратким свободным ответом

Напишите пропущенное слово (словосочетание)

1. Основная цель управления многоквартирными домами заключается в _____.

Правильный ответ: поддержании комфортных и безопасных условий проживания.

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

2. В управлении недвижимостью важным аспектом является _____, который позволяет контролировать финансовые потоки.

Правильный ответ: бухгалтерский учет.

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

3. Для обеспечения надлежащего ухода за зданиями часто заключаются контракты с _____.

Правильный ответ: управляющими компаниями.

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

4. Одной из задач управления многоквартирными домами является организация _____ для жильцов.

Правильный ответ: общего собрания собственников.

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

5. _____ является важной частью управления недвижимостью и помогает обеспечить быструю реакцию на жалобы жильцов.

Правильный ответ: Служба техподдержки.

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

6. В процессе управления многоквартирными домами необходимо учитывать _____, чтобы предотвратить конфликты между жильцами.

Правильный ответ: права и обязанности собственников.

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

7. Одним из способов повышения ценности недвижимости является _____ общих территорий.

Правильный ответ: благоустройство.

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

Задания открытого типа с развернутым ответом

1. Что является объектом и предметом сервейинга на рынке недвижимости?

Время выполнения - 10 мин

Критерии оценивания: наличие в ответе – оценка, анализ, эффективное функционирование.

Объект сервейинга - конкретный объект недвижимости, который подлежит оценке или исследованию.

Предметом сервейинга являются процессы, обеспечивающие создание и эффективное функционирование объектов недвижимости на всех стадиях жизненного цикла.

Сюда могут входить:

Оценка рыночной стоимости недвижимости.

Анализ рыночных тенденций и ценовых изменений.

Исследование юридических аспектов, таких как право собственности и возможные ограничения.

Оценка состояния недвижимости (техническое состояние, качество строительства и т.д.).

Оценка местоположения и его влияния на стоимость (инфраструктура, транспортная доступность и т.д.).

Анализ спроса и предложения на рынке недвижимости.

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

2. На каких принципах и подходах базируется сервейинг как профессиональная деятельность по управлению объектами недвижимости?

Время выполнения - 10 мин

Критерии оценивания: наличие в ответе минимум 4-х принципов из перечисленных.

Ожидаемый ответ: Сервейинг, или управление объектами недвижимости, основывается на нескольких ключевых принципах и подходах:

1. Оценка стоимости: основополагающим аспектом является способность точно оценивать стоимость объектов недвижимости. Это включает в себя анализ рынка, учет физических характеристик недвижимости, ее расположения и состояния.

2. Управление активами: Сервейинг включает стратегическое управление активами, обеспечивающее максимальную доходность от недвижимости. Это может включать оптимизацию аренды, управление затратами и инвестициями в улучшения.

3. Правовая поддержка: Необходимость глубокого знания законодательства, касающегося недвижимости, включая правила собственности, аренды, зонирования и строительные нормы, является критически важной.

4. Информированность о рынке: Постоянный мониторинг рыночных трендов, экономических условий и конкурентной среды способствует принятию обоснованных решений.

5. Финансовое планирование: Создание и управление бюджетами, ведение финансовой отчетности и анализ денежных потоков помогают обеспечить устойчивость и прибыльность объектов недвижимости.

6. Устойчивое развитие: В современном мире все более актуальным становится подход к управлению недвижимостью с учетом устойчивого развития, включая энергоэффективность, экологические нормы и социальные аспекты.

7. Технологические решения: Использование инновационных технологий, включая программное обеспечение для управления недвижимостью, аналитические инструменты и автоматизацию процессов, повышает эффективность работы сервейеров.

8. Клиентоориентированный подход: Успешное управление объектами недвижимости требует учета потребностей арендаторов и других заинтересованных сторон, что способствует улучшению отношений и повышению удовлетворенности.

Компетенции (индикаторы): ОПК-6, ПК-4

Экспертное заключение

Представленный фонд оценочных средств (далее – ФОС) *по дисциплине «Основы сервейинга и кадастровой деятельности»* соответствует требованиям ФГОС ВО.

Предлагаемые формы и средства текущего и промежуточного контроля адекватны целям и задачам реализации основной образовательной программы по направлению подготовки 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура.

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)