

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)

2025 года

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине

«Оценка собственности»

38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура
«Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура»

Разработчик (разработчики):

ст. преп (подпись) Парамонов В.И.

ФОС рассмотрен и одобрен на заседании кафедры управления жилищно-коммунальным хозяйством от «29» 02 2025 г., протокол № 6

Заведующий кафедрой (подпись) Коваленко Д.С.

Луганск 2025 г.

**Комплект оценочных материалов по дисциплине
«Оценка собственности»**

Задания закрытого типа

Задания закрытого типа на выбор правильного ответа

Выберите один правильный ответ

1. Какой из указанных документов является основой для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости?

- А) Технический паспорт
- Б) Правила оценки
- В) Кадастровая карта
- Г) Налоговая декларация

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

2. Что является основной целью оценки кадастровой стоимости?

- А) Определение рыночной стоимости
- Б) Установление налоговой базы для налогообложения
- В) Привлечение инвестиций
- Г) Оценка ликвидности объекта

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

3. Какой метод оценки чаще всего используется для определения кадастровой стоимости земельных участков?

- А) Метод сравнительного анализа
- Б) Метод затрат
- В) Метод доходный
- Г) Метод статистической обработки

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

4. Кто осуществляет государственный кадастровый учет недвижимости в России?

- А) Таможенная служба
- Б) Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
- В) Министерство экономики
- Г) Бюро технической инвентаризации

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

5. К кадастровой стоимости объектов недвижимости не относится:

- А) Оценка стоимости права собственности
- Б) Оценка стоимости аренды
- В) Оценка для целей налогообложения
- Г) Оценка для ипотечного кредитования

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

Задания закрытого типа на установление соответствия

Установите правильное соответствие.

Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца.

1. Установите соответствие между терминами и их определениями:

Термины	Определения
1) Кадастровая стоимость	А) Стоимость, определяемая на основе рыночных данных.
2) Оценка недвижимости	Б) Официально зарегистрированная стоимость объекта недвижимости.
3) Рыночная стоимость	В) Процесс определения стоимости объекта и его влияющих факторов.
4) Налог на имущество	Г) Обязательный налог, уплачиваемый собственниками объектов недвижимости.

Правильный ответ: 1-Б, 2-В, 3-А, 4-Г.

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

2. Установите соответствие между методами оценки и их описаниями:

Методы оценки	Описание
1) Метод сравнения	А) Оценка на основе затрат на создание объекта.
2) Метод доходности	Б) Оценка на основе анализа сделок с аналогичными объектами.
3) Капитализация дохода	В) Определение стоимости на основе прогнозируемого дохода от объекта.
4) Затратный метод	Г) Оценка, основанная на сумме затрат на воспроизводство объекта.

Правильный ответ: 1-Б, 2-В, 3-Г, 4-А.

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

3. Установите соответствие между видами объектов недвижимости и их характеристиками:

Виды объектов	Характеристики
1) Жилые помещения	А) Используются для ведения бизнеса или торговли.

- | | |
|------------------------------|---|
| 2) Коммерческая недвижимость | Б) Предназначены для проживания людей. |
| 3) Промышленные объекты | В) Включают в себя производственные и складские здания. |
| 4) Земельные участки | Г) Представляют собой физические площади, которые можно использовать для различных целей. |

Правильный ответ: 1-Б, 2-А, 3-В, 4-Г.

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

4. Установите соответствие между документами и их назначением:

- | Документы | Назначение |
|--|---|
| 1) Кадастровый паспорт | А) Устанавливает право собственности на объект. |
| 2) Технический паспорт | Б) Содержит информацию о характеристиках недвижимости. |
| 3) Удостоверение о праве собственности | В) Документ, подтверждающий регистрацию объекта в кадастре. |
| 4) Выписка из ЕГРН | Г) Официальная информация о правовом статусе недвижимости. |

Правильный ответ: 1-В, 2-Б, 3-А, 4-Г.

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

Задания закрытого типа на установление правильной последовательности

Установите правильную последовательность.

Запишите правильную последовательность букв слева направо.

1. Установите правильную последовательность шагов оценки кадастровой стоимости:

- А) Сбор данных
- Б) Анализ данных
- В) Оценка и определение стоимости
- Г) Подготовка отчета

Правильный ответ: А, Б, В, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

2. Каковы последовательные этапы кадастровых работ?

- А) Полевая съемка
- Б) Анализ результатов
- В) Подготовка кадастрового плана
- Г) Утверждение документации

Правильный ответ: А, Б, В, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

3. Установите правильный порядок действий при установлении кадастровой стоимости:

- А) Сбор информации о объектах
- Б) Выявление сравнительных объектов
- В) Расчет кадастровой стоимости
- Г) Подготовка отчета об оценке

Правильный ответ: А, Б, В, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

4. Определите правильную последовательность этапов регистрации недвижимости:

- А) Оформление правоустанавливающих документов
- Б) Подача заявления в регистрационную службу
- В) Получение свидетельства о праве собственности
- Г) Оплата государственной пошлины

Правильный ответ: А, Г, Б, В

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

Задания открытого типа

Задания открытого типа на дополнение

Напишите пропущенное слово (словосочетание)

1. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется на основании _____ в отношении рыночной стоимости.

Правильный ответ: оценка

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

2. Основным документом, который регулирует порядок определения кадастровой стоимости, является _____.

Правильный ответ: федеральный закон

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

3. Кадастровая стоимость может пересматриваться не реже чем раз в _____ лет.

Правильный ответ: пять

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

4. Одним из методов оценки кадастровой стоимости является _____ метод.

Правильный ответ: сравнительный

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

5. Учет кадастровой стоимости объектов недвижимости ведется в _____ кадастровом реестре.

Правильный ответ: государственном

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

6. При оценке недвижимости учитывается также _____ ее расположение и инфраструктура.

Правильный ответ: местоположение

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

Задания открытого типа с кратким свободным ответом

1. Опишите, что такое кадастровая стоимость объекта недвижимости и какие факторы влияют на её определение.

Ожидаемый ответ: Кадастровая стоимость — это стоимость недвижимости, установленная в рамках государственной кадастровой оценки, которая используется для налогообложения и других правовых целей. На её определение влияют факторы, такие как местоположение, площадь, тип недвижимости, состояние объекта и рыночные цены на аналогичные объекты.

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

2. Какие этапы включает в себя процесс оценки кадастровой стоимости недвижимости?

Ожидаемый ответ: Процесс оценки кадастровой стоимости включает в себя следующие этапы: 1) сбор информации о объекте; 2) анализ рынка; 3) применение методов оценки (сравнительный, затратный, доходный); 4) определение кадастровой стоимости; 5) оформление результатов оценки.

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

3. Назовите и кратко объясните три метода оценки кадастровой стоимости недвижимости.

Ожидаемый ответ:

1) Сравнительный метод — основан на анализе цен продаж аналогичных объектов недвижимости.

2) Затратный метод — учитывает затраты на создание объекта и вычитает амортизацию.

3) Доходный метод — основывается на анализе потенциального дохода, который может приносить объект.

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

4. Какие документы необходимы для проведения кадастровой оценки недвижимости?

Ожидаемый ответ: Необходимые документы включают: 1) ипотечные и правоустанавливающие документы; 2) технический паспорт объекта; 3)

документы, подтверждающие права собственности; 4) справки об оценочной стоимости аналогичных объектов; 5) кадастровый паспорт.

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

Задания открытого типа с развернутым ответом.

1. Объясните, что такое кадастровая стоимость объектов недвижимости и как она определяется. Укажите основные факторы, влияющие на величину кадастровой стоимости.

Ответ: Кадастровая стоимость объектов недвижимости — это оценка стоимости недвижимости, которая используется для налогообложения и учетных целей. Она определяется на основании анализа множества факторов, таких как:

1. Местоположение объекта — близость к инфраструктуре (школы, магазины, транспортные узлы) значительно влияет на свою стоимость.
2. Тип недвижимости — жилые, коммерческие, земельные участки имеют разные методы оценки.
3. Состояние объекта — новые или отремонтированные здания, а также их технические характеристики (площадь, этажность) добавляют стоимости.
4. Рынок недвижимости — текущие рыночные тенденции, спрос и предложение влияют на оценку.

Кадастровая стоимость переоценивается периодически, что позволяет отражать изменения на рынке и корректировать налоговую базу.

Компетенции (индикаторы): ПК-1, ПК-4

Экспертное заключение

Представленный фонд оценочных средств (далее – ФОС) *по дисциплине «Оценка собственности»* 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 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)