

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» 02 2025 года

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине**

«Управление недвижимостью»

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

Разработчики:

Ст. преподаватель _____ Пармонов В.И.
(подпись)

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

от «24» 02 2025 г., протокол № 6

Заведующий кафедрой _____ Коваленко Д.С.
(подпись)

Луганск 2025 г.

**Комплект оценочных материалов по дисциплине
«Управление недвижимостью»**

Задания закрытого типа

Задания закрытого типа на выбор правильного ответа

Выберите один правильный ответ

1. Что из перечисленного является основным целью управления недвижимостью?

- А) Максимизация доходности и Минимизация рисков
- Б) Восстановление старых зданий
- В) Увеличение численности сотрудников

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

2. Какой из следующих факторов не влияет на стоимость недвижимости?

- А) Расположение
- Б) Состояние здания
- В) Пол владельца
- Г) Наличие инфраструктуры

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

3. Какой документ обычно регулирует отношения между арендодателем и арендаторами?

- А) Кадастровый паспорт
- Б) Договор аренды
- В) Свидетельство о собственности
- Г) Экспертное заключение

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

4. Какой из перечисленных методов оценки недвижимости является наиболее распространенным?

- А) Метод доходного капитала
- Б) Метод ликвидности
- В) Метод оценки по затратам

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

5. Какой аспект управления недвижимостью наиболее важен для повышения ее стоимости?

- А) Поддержание и Модернизация здания

Б) Проведение рекламных акций

В) Увеличение налогов

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

6. Какая из следующих задач не относится к функции управляющего недвижимостью?

А) Поиск арендаторов

Б) Организация ремонта

В) Оформление паспортов граждан

Г) Мониторинг платежей

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

Задания закрытого типа на установление соответствия

Установите правильное соответствие.

Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца.

1. Установите соответствие:

1) Инвестиционный анализ

2) Операционное управление

3) Управление арендаторами

4) Оценка недвижимости

А) Оценка стоимости недвижимости

Б) Процесс определения рисков и доходности

В) Администрирование арендных отношений

Г) Организация и координация всех процессов

Правильный ответ:

1	2	3	4
Б	Г	В	А

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

2. Установите соответствие:

1) Финансовое планирование

2) Маркетинг недвижимости

3) Техническое обслуживание

4) Правовое регулирование

А) Учет доходов и расходов

Б) Привлечение клиентов и продвижение

В) Поддержание работоспособности объектов

Г) Соблюдение законов и нормативов

1	2	3	4
А	Б	В	Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

Задания закрытого типа на установление правильной последовательности

Установите правильную последовательность.

Запишите правильную последовательность букв слева направо.

1. Установите последовательность этапов оценки стоимости недвижимости.

- А) Анализ рынка
- Б) Сбор данных
- В) Определение подхода к оценке
- Г) Подготовка отчета

Правильный ответ: Б, А, В, Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

2. Установите последовательность действий при продаже недвижимости.

- А) Проведение оценки
- Б) Подготовка рекламных материалов
- В) Обсуждение условий продажи
- Г) Подписание договора купли-продажи

Правильный ответ: А, Б, В, Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

3. Установите последовательность этапов разработки бизнес-плана по управлению недвижимостью.

- А) Исследование рынка
- Б) Определение целей
- В) Разработка финансовой модели
- Г) Подготовка презентации

Правильный ответ: Б, А, В, Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

4. Установите последовательность действий при аренде коммерческой недвижимости.

- А) Подбор помещения
- Б) Подписание договора аренды
- В) Проведение переговоров
- Г) Проверка технических характеристик

Правильный ответ: А, Г, В, Б

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

5. Установите последовательность процедур управления арендаторами.

- А) Заключение договора аренды
- Б) Мониторинг платежей

В) Решение спорных вопросов

Г) Проведение оценок удовлетворенности арендаторов

Правильный ответ: А, Б, Г, В

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

6. Установите последовательность мероприятий по техническому обслуживанию здания.

А) Регулярная проверка состояния

Б) Составление плана ремонта

В) Проведение профилактических работ

Г) Ведение документации

Правильный ответ А, Б, В, Г

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

Задания открытого типа

Задания открытого типа на дополнение

Напишите пропущенное слово (словосочетание)

1. В управлении недвижимостью важным элементом является _____, который отвечает за организацию всех процессов, связанных с эксплуатацией объекта.

Правильный ответ: менеджмент

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

2. Одной из ключевых задач управления недвижимостью является _____ активов для увеличения их стоимости.

Правильный ответ: оптимизация

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

3. _____ является процессом оценки рыночной стоимости недвижимости на основе различных факторов.

Правильный ответ: Оценка

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

4. Основными источниками дохода для управляющей компании являются _____ от аренды и продажи недвижимости.

Правильный ответ: поступления

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

5. Для обеспечения эффективного управления необходимо разработать _____ по поддержанию и ремонту объектов.

Правильный ответ: план

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

6. _____ — это документ, в котором оговорены права и обязанности сторон при аренде недвижимости.

Правильный ответ: Договор аренды

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

Задания открытого типа с кратким свободным ответом.

Дайте ответ на вопрос

1. Что такое управление недвижимостью ?

Правильный ответ: Управление недвижимостью – это процесс управления, эксплуатации и распоряжения недвижимым имуществом с целью максимизации его стоимости и доходности.

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

2. Какие основные виды недвижимости вы знаете?

Правильный ответ: Основные виды недвижимости: жилая (квартиры, дома), коммерческая (офисы, торговые площади), промышленная (заводы, склады), земельные участки.

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

3. Назовите ключевые этапы процесса управления недвижимостью.

Правильный ответ: Ключевые этапы: анализ и оценка недвижимости, разработка стратегии управления, маркетинг и аренда, эксплуатация и обслуживание, отчетность и анализ эффективного управления.

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

4. Какова роль управляющего недвижимостью?

Правильный ответ: Управляющий недвижимостью отвечает за планирование, организацию, контроль и реализацию всех аспектов управления недвижимостью, включая взаимодействие с арендаторами и поддержку объекта.

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

Задания открытого типа с развернутым ответом

1: Опишите ключевые факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Правильный ответ: Ключевые факторы, влияющие на стоимость недвижимости, включают:

1. Местоположение
2. Состояние недвижимости
3. Экономическая ситуация

4. Рынок аренды

5. Правовые и налоговые аспекты

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

2. Что такое управление недвижимостью и какие ключевые функции оно включает в себя?

Время выполнения: 5 минут

Критерий оценивания: наличие в ответе – организация и управление эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости. Перечислить минимум 3 функции управления недвижимостью: управление арендой, техническое обслуживание и ремонт, финансовый менеджмент, маркетинг и реклама, правовое соблюдение

Ожидаемый ответ: Управление недвижимостью – это процесс, включающий в себя организацию и координацию всех аспектов, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости. Ключевые функции управления недвижимостью включают:

1. Управление арендой
2. Техническое обслуживание и ремонт
3. Финансовый менеджмент
4. Маркетинг и реклама
5. Правовое соблюдение

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

3. Перечислите основные риски, связанные с инвестициями в недвижимость.

Время выполнения: 5 минут

Критерий оценивания: наличие в ответе – минимум 3 вида рисков, связанных с инвестициями в недвижимость: рыночные риски, риск ликвидности, управленческий риск, правовые риски, финансовые риски

Ожидаемый ответ: Инвестиции в недвижимость могут быть связаны с несколькими рисками, включая:

1. Рыночные риски
2. Риск ликвидности
3. Управленческий риск
4. Правовые риски
5. Финансовые риски

Компетенции (индикаторы): ОПК-4, ПК-6

Экспертное заключение

Представленный фонд оценочных средств (далее – ФОС) по дисциплине «Управление недвижимостью» 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)