

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 07.04.2023 14:10:23

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf7761953be230df2374d16f3e0ce536f05c6

МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ

Юго-Западный государственный университет

УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой

экспертизы и управления

недвижимостью, горного дела

(наименование кафедры полностью)

В.В.Бредихин

(подпись)

«___» _____ 20__ г.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

Для текущего контроля успеваемости

И промежуточной аттестации обучающихся

по дисциплине

Основы управления недвижимостью

(наименование дисциплины)

08.03.01 Строительство

(код и наименование ОПОП ВО)

Темы рефератов по дисциплине «Основы управления недвижимостью»

1. Недвижимость как объект инвестирования.
2. Понятие недвижимости, термин «недвижимость», основные признаки недвижимости, типы недвижимости
3. Рынок недвижимости Участники и источники процесса финансирования недвижимости
4. Преимущества инвестирования в недвижимость
5. Управление процессом инвестирования и финансирования недвижимости
6. Критерии эффективности инвестиционных проектов
7. Управление процессом инвестирования и финансирование недвижимости
8. Основные принципы управления и содержания недвижимости
9. Задачи пользователя недвижимости
10. Задачи владельца недвижимости
11. Управление градостроительством
12. Понятие и цели концепции сервейинга
13. Этапы управления как процесса решения проблемы в концепции сервейинга.
14. Общая закономерность функционирования недвижимости во времени
15. Недвижимость как место размещения строительства
16. Методы анализа инвестиционных проектов
17. Риски при финансировании недвижимости
18. Критерии принятия решений о финансировании недвижимости
19. Смета доходов и расходов; налоги на недвижимость; материально-технические запасы и обеспечение; формы аренды; страхование

20. Управление портфелем недвижимости
21. Управление недвижимостью на тактическом уровне
22. Управление недвижимостью на оперативном уровне
23. Особенности управления недвижимостью
24. Разработка альтернативных вариантов по развитию недвижимости
25. Подготовка решений, обеспечивающих максимизацию стоимости недвижимости минимизацией затрат
26. Формирование плана оперативного управления жилого комплекса
27. Задачи пользователя недвижимости
28. Задачи владельца недвижимости
29. Управление градостроительством
30. Регулирование проектной деятельности
3. Урегулирование строительной деятельности

Критерии оценки:

- 36** баллов выставляется обучающемуся, если все ответы правильные;
- менее 36** баллов выставляется обучающемуся, если есть варианты неправильности ответа.

Тестовые задания по дисциплине «Основы управления недвижимостью»

Вопрос 1. Какое понятие включает в себя следующие элементы: наименование, содержание и объем:

1. **недвижимость;**
2. объект;
3. здание;
4. строение;
5. вещь.

Вопрос 2. Какой показатель относится к категории экономических отношений недвижимости:

1. местоположение;
2. форма;
3. **стоимость;**
4. траст;
5. престижность.

Вопрос 3. Какая концепция рассматривает недвижимость как эффективный объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода:

1. географическая;
2. **экономическая;**
3. юридическая;
4. социальная;
5. экологическая.

Вопрос 4. Кому принадлежит право использования воздушного пространства над поверхностью земельного участка того или иного частного собственника;

1. **владельцу участка;**
2. министерству Воздушного флота РФ;
3. Государственной Думе РФ;
4. Правительству страны;
5. Федеральному собранию РФ.

Вопрос 5. Какие признаки являются фундаментальными свойствами недвижимости:

1. функциональное назначение;
2. **неподвижность и материальность;**
3. прибыльность;
4. перемещаемость;

5. духовное начало.

Вопрос 6. К какой категории относится имущество стоимостью свыше 100 минимальных месячных оплат труда (ММОТ):

1. оборотным фондам;
2. **финансовым средствам;**
3. материальным ценностям;
4. внеоборотным активам;
5. основным фондам.

Вопрос 7. Что является основным, базовым объектом недвижимости:

1. здания;
2. сооружения;
3. воздушное пространство;
4. **земля;**
5. фиксчерс.

Вопрос 8. Какой особый статус имеет земля:

1. **социальный;**
2. юридический;
3. экономический;
4. географический;
5. экологический.

Вопрос 9. При какой величине сделок с недвижимостью акционерного общества решение принимается только общим собранием акционеров:

1. 30%;
2. 40%;
3. **50%;**
4. 10%;
5. 20%.

Вопрос 10. Какой метод классификации недвижимого имущества предполагает наличие только одной ступени:

1. **фасетный;**
2. иерархический;
3. традиционный;
4. математический;
5. статистический.

Вопрос 11. Что составляет общую потребительную стоимость недвижимости:

1. ограниченность;
2. ограниченность;
3. **полезность;**
4. наличие природных ресурсов;
5. затраты.

Вопрос 12. Особенность земли как товара заключается в том, что она является:

1. объектом познания;

2. основой гордости;
3. гарантией стабильности бизнеса;
4. **ее количество ограничено самой природой;**
5. всеобщим условием жизнедеятельности человека.

Вопрос 13. Сколько уровней потребностей людей удовлетворяет земля:

1. две;
2. три;
3. четыре;
4. **пять;**
5. шесть.

Вопрос 14. Какая категория недвижимости отражает возможность быстро и без потерь превратить товар в денежные средства:

1. **ликвидность;**
2. доходность;
3. надежность;
4. материалоемкость;
5. полезность.

Вопрос 15. К какой категории относятся блочные и панельные дома в 12, 14,17 и 22 этажа в различных районах города:

1. престижные;
2. **массовые;**
3. пятиэтажные;
4. элитные;
5. улучшенной планировки.

Вопрос 16. Чем в основном, определяется цена земли:

1. **местоположением;**
2. наличием природных ресурсов;
3. спросом;
4. удаленностью от центра города, населенного пункта;
5. ликвидностью.

Вопрос 17. Какой показатель здания определяется путем измерения расстояния от поверхности земли до верхней линии карниза:

1. площадь;
2. объем;
3. **высоту;**
4. длину;
5. ширину.

Вопрос 18. Какой показатель отражает результат взаимодействия конкретного варианта землепользования и экономической среды:

1. фиксчерс;
2. ЧЭТЛ;
3. **ситус;**
4. рентабельность;
5. ликвидность.

Вопрос 19. К какой характеристике природной среды относятся

показатели доступности ресурсов для освоения, обеспеченность ресурсами, степень загрязнения:

1. ресурсы;
2. жизненно важные явления;
3. потребительские свойства;
4. качество;
5. восполняемость.

Вопрос 20. Как называется числовой код, присваиваемый каждому земельному участку и позволяющий определить его местоположение на местности:

1. кадастровый номер;
2. штрих-код;
3. маркер;
4. баланс;
5. таблица.

Вопрос 21. Какое назначение земель отражают условия и предел их использования для конкретных целей:

1. общее;
2. специальное;
3. выгодное;
4. целевое;
5. нецелевое.

Вопрос 22. На сколько категорий земель делится весь земельный фонд в России по потребительским свойствам, хозяйственному и экономическому назначению:

1. пять;
2. шесть;
3. семь;
4. восемь;
5. девять.

Вопрос 23. Земли какого назначения включают в себя пашню, сенокосы, пастбища:

1. историко-культурные;
2. промышленности;
3. энергетики;
4. обороны;
5. сельскохозяйственные.

Вопрос 24. Какая категория земель служит резервом и может выделяться для различных целей:

1. лесного фонда;
2. водного фонда;
3. природоохранного;
4. рекреационного;
5. запаса.

Вопрос 25. Какой удельный вес в земельном фонде РФ находится под

лесами и кустарниками:

1. 16%;
2. 24%;
3. 31%;
4. 40%;
5. **46%.**

Задание 26.

Вопрос 1. Что является характерной особенностью земли как товара:

1. ликвидность;
2. неэластичность;
3. многоукладность;
4. высокая доходность;
5. **ограниченность.**

Вопрос 27. В каком документе приводится количественная и качественная характеристика недр на территории РФ:

1. Государственном балансе страны;
2. Учетном реестре РФ;
3. Земельном балансе;
4. **Государственном кадастре месторождений;**
5. Сводном земельном балансе всех субъектов РФ.

Вопрос 28. Какая работа проводится органами управления страной в целях рационального комплексного использования недр:

1. ведомственная оценка;
2. **государственная экспертиза;**
3. анализ данных об использовании разработанных природных ресурсов;
4. разработка прогноза освоения полезных ископаемых на среднесрочную перспективу;
5. подготовка законодательных актов о рациональном использовании природных ресурсов.

Вопрос 29. Какое понятие характеризует часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя:

1. полезные ископаемые;
2. природные ресурсы;
3. **недра;**
4. континентальный шельф;
5. месторождения.

Вопрос 30. Ширина бечевника не превышает:

1. 10 метров;
2. 12 метров;
3. 15 метров;
4. 18 метров;
5. **20 метров.**

Вопрос 31. Какое господство лица над материальной вещью означает в переводе с латинского «собственность»:

1. экономическое;

2. частное;
3. общественное;
4. **правовое;**
5. правительства.

Вопрос 32. Что представляют собой вещные права лиц, не являющихся собственниками недвижимости:

1. относительные;
2. абсолютные;
3. **личные;**
4. общественные;
5. коллективные.

Вопрос 33. Какие отношения характеризуют систему отношений между людьми по поводу присвоения и отчуждения земельных участков:

1. **экономические;**
2. социальные;
3. собственности;
4. экологические;
5. политические.

Вопрос 34. Как называется всеобъемлющий, высший способ реализации отношений между объектом и субъектом собственности:

1. пользование;
2. **владение;**
3. распоряжение;
4. наблюдение;
5. контроль.

Вопрос 35. Сколько вариантов прав собственности существует в мировой практике:

1. 200;
2. 500;
3. 1000;
4. **1500;**
5. 2000.

Вопрос 36. Что устанавливается для продаваемых незастроенных земельных участков:

1. **публичные торги;**
2. продажа на бирже;
3. комиссия;
4. некоммерческое использование;
5. публичные сервитуты.

Вопрос 37. Какая форма собственности включает собственность городов и административных районов:

1. частная;
2. **муниципальная;**
3. государственная;
4. долевая;

5. общая.

Вопрос 38. Как распределяются продукция и доходы в результате использования долевой собственности:

1. поровну между всеми владельцами;
2. в соответствии с трудовым вкладом;
3. **соразмерно долям владельцев собственности;**
4. по решению трудового коллектива;
5. на усмотрение администрации.

Вопрос 39. Какая основная организационно-правовая форма производства на муниципальных предприятиях:

1. казенные предприятия;
2. **унитарные организации;**
3. производственные кооперативы;
4. акционерные общества;
5. товарищества.

Вопрос 40. Чем определяется целевое назначение муниципальной собственности, передаваемой в хозяйственное ведение коммерческой организации:

1. условиями договора аренды;
2. уставными задачами;
3. решением правления фирмы;
4. **решением муниципального органа власти;**
5. коммерческим интересом.

Вопрос 41. Какое содержание носят операции на рынке недвижимости:

1. экономическое;
2. **правовое;**
3. хозяйственное;
4. частное;
5. инвестиционное.

Вопрос 42. Какой вид инвестиционных средств включает банковские кредиты; облигационные займы, бюджетные кредиты:

1. **заемные;**
2. привлеченные инвестором;
3. собственные;
4. иностранные инвестиции;
5. средства внебюджетных фондов.

Вопрос 43. Что составляет основу рынка недвижимости:

1. здания;
2. сооружения;
3. оборудование;
4. **земельные участки;**
5. товары народного потребления.

Вопрос 44. Что обозначает наиболее вероятный денежный эквивалент собственности:

1. цена;

2. предложение;
3. **стоимость;**
4. материальные ценности;
5. лизинг.

Вопрос 45. Что является одной из главных функций рынка недвижимости:

1. управление недвижимым имуществом;
2. совершение сделок купли-продажи;
3. объективная информация об объектах недвижимости;
4. регистрация совершаемых сторонами сделок с недвижимостью;
5. **установление равновесных цен.**

Вопрос 46. Какая функция рынка недвижимости является уникальным рыночным способом оперативного сбора и распространения обобщенной информации:

1. санирования;
2. **информационная;**
3. регулирующая;
4. посредническая;
5. стимулирующая.

Вопрос 47. Какая функция является привлекательным способом сохранения и увеличения стоимости капитала:

1. информационная;
2. стимулирующая;
3. **инвестиционная;**
4. социальная;
5. регулирующая.

Вопрос 48. Какую функцию рынка недвижимости чаще выполняют органы государственной власти:

1. социальную;
2. информационную;
3. стимулирующую;
4. санирования;
5. **регулирующую.**

Вопрос 49. Как называется лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, включая совершение сделок с недвижимым имуществом:

1. дилер;
2. маклер;
3. брокер;
4. **риэлтор;**
5. оценщик.

Вопрос 50. Кто является субъектом инвестиционной деятельности на рынке недвижимости:

1. вкладчик;
2. **заказчик;**

3. физические и юридические лица;
4. кредитор;
5. покупатель.

Вопрос 51. По скольким признакам можно классифицировать рынки недвижимости:

1. 5;
2. 6;
3. 7;
4. 8;
5. 9.

Вопрос 52. Какой рынок формируется в России за счет приватизации государственных и муниципальных предприятий:

1. первичный;
2. организованный;
3. биржевой;
4. внебиржевой;
5. стихийный.

Вопрос 53. Каким признаком рынка земельных участков является фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка:

1. местоположение;
2. категория земель;
3. форма собственности;
4. сегментирование;
5. тип рынка.

Вопрос 54. Сегментирование рынка по какому критерию позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей:

1. категории покупателей;
2. по товару (земле);
3. размерам участков;
4. инвестиционной целесообразности;
5. целевому назначению;

Вопрос 55. По скольким показателям принято характеризовать количество жилых помещений в жилых домах:

1. 9;
2. 14;
3. 18;
4. 30;
5. 40.

Вопрос 56. Какие помещения образуют второй по размеру сегмент Курского рынка недвижимости:

1. жилья;
2. занятий спортом;
3. проведения досуга;

4. **торгово-офисные;**
5. для оказания медицинских услуг.

Вопрос 57. Что является главным инструментом регулирования имущественных и обязательных отношений на рынке недвижимости:

1. мониторинг;
2. маркетинг;
3. договор;
4. экспертиза;
5. оценка.

Вопрос 58. Сколько разделов включает в себя контракт имущественного оборота:

1. 5-7;
2. 8-9;
3. 10-12;
4. **14-16;**
5. 15-17.

Вопрос 59. Что является наиболее существенным условием любой сделки с недвижимостью:

1. сохранение профиля приватизируемых предприятий;
2. предмет договора;
3. способ владения и пользования недвижимым имуществом;
4. цена помещения;
5. **точный адрес.**

Вопрос 60. На какой стадии исполнения договорных обязательств осуществляется проверка исполненного по количеству и качеству предмета договора:

1. технико-юридической;
2. материальной;
3. организационной;
4. финансово-расчетной;
5. **завершающей.**

Вопрос 61. Каким актом должны быть оформлены передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем:

1. исполнительным;
2. договорным;
3. согласования условий;
4. **передаточным;**
5. финансовым.

Вопрос 62. В какой форме экономически выражается ответственность по заключенным договорам:

1. административных санкций;
2. уголовной ответственности;
3. передаче судебному исполнителю;
4. вынесения порицания стороне, не выполняющей условия

договора;

5. возмещения убытков и уплаты неустойки.

Вопрос 63. Куда необходимо включать возможность и условия изменения и дополнения заключаемого договора:

1. в приложение к договору;
2. **в основной текст;**
3. предварительное соглашение;
4. протокол о намерениях сторон;
5. дополнение к договору.

Вопрос 64. На основании каких действий осуществляется изменение или дополнение к заключенному договору:

1. **соглашению сторон;**
2. закона о заключении сделок с недвижимостью;
3. предварительной договоренности;
4. инициативе одной из сторон сделки;
5. указанию местных органов власти.

Вопрос 65. Как называется сторона, обязанная исполнить обязательства по требованию кредитора:

1. банкрот;
2. виновная;
3. контрагент;
4. **должник;**
5. риэлтор.

Вопрос 66. Как называется фонд, являющийся совокупностью всех жилых помещений независимо от форм собственности и пригодных для проживания:

1. нежилой;
2. ведомственный;
3. **жилищный;**
4. офисных помещений;
5. помещений для культурно-бытовых нужд.

Вопрос 67. Как называется выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная:

1. **балкон;**
2. лоджия;
3. чердак,
4. эркер;
5. антресоли.

Вопрос 68. Сколько квадратных метров на одного человека составляет норма жилой площади согласно ст.38 ЖК:

1. 10;
2. И;
3. **12;**
4. 13;
5. 14.

Вопрос 69. Сколько оснований для прекращения права пользования жилыми помещениями имеется в российском законодательстве:

1. **10;**
2. 12;
3. 15;
4. 18;
5. 21.

Вопрос 70. Как называется процедура бесплатной передачи в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими по договору найма или аренды помещений в домах государственного и муниципального жилого фонда:

1. **приватизация;**
2. деприватизация;
3. обмен;
4. выделение;
5. переселение.

Вопрос 71. Какое назначение имеет земля в рыночной среде:

1. особое
2. **функциональное;**
3. многофункциональное;
4. политическое;
5. социальное.

Вопрос 72. В каком порядке осуществляется предоставление земельных участков за плату или бесплатно:

1. правовом;
2. экономическом;
3. социальном;
4. **административном;**
5. безусловном.

Вопрос 73. К какому виду оснований относится процедура национализации земли:

1. правомерные действия;
2. бездействие;
3. неправомерные действия;
4. события;
5. **принудительное изъятие.**

Вопрос 74. Какой вариант коммерческого использования земли является наиболее распространенным:

1. мена;
2. залог;
3. продажа;
4. дарение;
5. **аренда.**

Вопрос 75. Какие объекты приобретаются гражданами в собственность для удовлетворения личных или общественных интересов:

1. **недвижимые;**
2. автомобили;
3. ювелирные изделия;
4. антиквариат;
5. предметы роскоши.

Вопрос 76. Какие методы управления рынком недвижимости осуществляются с помощью системы налогообложения:

1. **административных;**
2. экономических;
3. традиционных;
4. правовых;
5. директивных.

Вопрос 77. Что является высшей формой управления рынком недвижимости:

1. стратегическое планирование;
2. оперативное планирование;
3. экономическое прогнозирование;
4. **реализация государственных планов;**
5. принятие законодательных актов, регламентирующих имущественные отношения.

Вопрос 78. Кому Правительство РФ передало основные полномочия по регулированию рынка недвижимости:

1. Министерству экономики РФ;
2. Министерству финансов РФ;
3. Министерству геологии РФ;
4. Министерству государственного имущества;
5. **Региональным органам управления.**

Вопрос 79. Кто принимает решения по управлению нежилыми зданиями и сооружениями, относящихся к федеральной собственности:

1. **органы власти РФ;**
2. органы муниципальной власти;
3. руководители предприятий;
4. Государственная Дума;
5. Частные лица.

Вопрос 80. Кто осуществляет координацию работ по управлению недвижимым имуществом в г. Курске:

1. Мэр;
2. **Органы исполнительной власти г. Курска;**
3. Правительство РФ;
4. Министерство государственного имущества;
5. Руководители округов.

Вопрос 81. Где сосредоточены основные функции по управлению городской недвижимостью в г. Москве:

1. Правительстве Москвы;
2. Министерстве государственного имущества;

5. имущественно-земельном комплексе города;
4. департаменте земли;
5. Управлении нежилыми помещениями г. Москвы.

Вопрос 82. В функции какой комиссии входит оперативное рассмотрение вопросов земельных и имущественных отношений в г. Курске:

1. по строительному надзору;
2. экономическому регулированию вопросов собственности;
3. организации лесопарков;
4. по земельным отношениям и градостроительству;
5. контрольно-ревизионная.

Вопрос 83. В какой комплекс управления муниципальным имуществом входят: Комитет муниципального жилья и Бюро технической инвентаризации:

1. городского хозяйства;
2. перспективного развития;
3. департамент экономической политики;
4. социальной защиты;
5. территориального управления.

Вопрос 84. При использовании какого вида регулирования государственные органы управления предоставляют земельные участки гражданам и организациям:

1. в качестве суверена;
2. хозяйственном;
3. правового;
4. социального;
5. ведомственного.

Вопрос 85. Кто осуществляет внутрихозяйственное управление участками земли:

1. органы муниципальной власти;
2. департамент жилья;
3. планово-экономическое управление;
4. собственники земли;
5. Министерство государственного имущества.

Вопрос 86. При реализации какой функции государственного регулирования земельных отношений производится экологический мониторинг и ведение земельного кадастра:

1. распределительной;
2. контрольной;
3. учетной;
4. плановой;
5. правовой.

Вопрос 87. Что является объектом взимания земельного налога:

1. здания;
2. сооружения;
3. объекты социальной инфраструктуры;

4. земельные участки;
5. дороги.

Вопрос 88. Какая функция системы управления предшествует принятию решения в отношении недвижимого имущества:

1. экспертиза;
2. оценка;
3. экологический контроль;
4. консультирование;
5. регистрация.

Вопрос 89. Что является основанием для проведения оценки объекта:

1. оплата работы оценщика;
2. желание заказчика;
3. указание руководителя органа управления недвижимостью;
4. инициатива оценщика;
5. договор между оценщиком и заказчиком.

Вопрос 90. Какой принцип характеризует способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени:

1. полезность;
2. продуктивность;
3. сбалансированность;
4. рациональность;
5. замещение.

Вопрос 91. Что лежит в основе стоимости земельных участков:

1. фактор времени;
2. оптимальность;
3. экономичность;
4. остаточная продуктивность;
5. отдача.

Вопрос 92. Какой принцип оценки недвижимости отражает закономерность об убывающей предельной производительности:

1. полезности;
2. ожидания;
3. остаточной продуктивности земли;
4. вклада;
5. уменьшающей или возрастающей отдачи.

Вопрос 93. В каком принципе оценки недвижимости заключено правило, что стоимость объекта недвижимости зависит от качества его местоположения:

1. вклада;
2. сбалансированности;
3. зависимости;
4. экономического разделения и соединения имущественных прав;
5. соответствия.

Задание 94.

Вопрос 1. Какой принцип оценки недвижимости гласит: цена недвижимого имущества определяется взаимодействием предложения и спроса на соответствующем сегменте рынка:

1. соответствия;
2. конкуренции;
3. изменения;
4. **спроса и предложения;**
5. пропорциональности.

Вопрос 95. Какой вид стоимости является наиболее вероятной ценой продажи объекта на конкурентном и открытом рынке:

1. **рыночный;**
2. потребительский;
3. инвестиционный;
4. страховой;
5. балансовый.

Вопрос 96. Какой метод является наиболее распространенным способом оценки земли:

1. доходный;
2. затратный;
3. **рыночных продаж;**
4. оценочный;
5. балансовый.

Вопрос 97. При использовании какого способа оценка стоимости земельных участков производится на основе соотношения продажных цен и потенциального или фактического валового дохода;

1. базового участка;
2. валового рентного мультипликатора;
3. переноса или соотнесения;
4. остаточной продуктивности;
5. **капитализации дохода.**

Вопрос 98. Какой вид дохода от продажи недвижимости определяется путем исключения из валового дохода всех расходов без обслуживания долга по ипотечному кредиту и амортизационных начислений:

1. общий;
2. условный;
3. базовый;
4. **чистый;**
5. нормативный.

Вопрос 99. Каким термином обозначают пересчет потока будущих доходов в сумму текущей стоимости:

1. пригодность;
2. обеспеченность;
3. **капитализация;**
4. доходность;
5. рентабельность.

Вопрос 100. Сколько частей включает в себя кумулятивная модель построения коэффициента капитализации:

1. две;
2. три;
3. четыре;
4. **пять-шесть;**
5. семь-восемь.

Вопрос 101. За наличие каких факторов качества жилых помещений покупатель готов заплатить дополнительно 10-15% от общей стоимости:

1. местоположение;
2. наличие подземных гаражей;
3. состояние подъезда;
4. наличие черного хода;
5. **эстетических.**

Вопрос 102. Какой метод определения стоимости жилого помещения основан на предположении, что затраты на строительство объекта с учетом износа служат ориентиром для определения рыночной стоимости объекта:

1. затратный;
2. сметный;
3. поэлементный;
4. индексный;
5. **сравнительной единицы измерения.**

Задание 103.

Вопрос 1. Какой метод оценки объекта недвижимости заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс:

1. затратный;
2. сметный;
3. поэлементный;
4. **индексный;**
5. сравнительной единицы товара.

Вопрос 104. Какая стоимость жилых помещений определяется на основе восстановительной стоимости дома:

1. первоначальная;
2. **инвентаризационная;**
3. восстановительная;
4. остаточная;
5. сметная.

Вопрос 105. Как называется стоимость объекта на момент ввода в эксплуатацию:

1. **первоначальная;**
2. инвентаризационная;
3. восстановительная;

4. остаточная;
5. сметная.

Вопрос 106. На основании какой стоимости определяется инвентаризационная стоимость 1 кв. м. общей площади строения:

1. первоначальной;
2. балансовой;
3. остаточной;
4. **восстановительной;**
5. сметной.

Вопрос 107. Права объектов каких форм собственности подлежат государственной регистрации:

1. государственной;
2. муниципальной;
3. частной;
4. общей;
5. **всех.**

Вопрос 108. Какой вид прав предоставляет только право хозяйственного владения имуществом:

1. **вещные;**
2. аренды;
3. лизинг;
4. сервитут;
5. ипотека.

Вопрос 109. Кем являются держатели прав на недвижимое имущество по действующему в РФ законодательству:

1. объектами государственной регистрации;
2. **субъектами государственной регистрации;**
3. признаваемыми законом собственниками;
4. арендаторами имущества;
5. наделенными правами распоряжения недвижимостью.

Вопрос 110. Актами какого законодательства регулируются права на недвижимое имущество и сделок с ним:

1. союзного;
2. городского;
3. **федерального**
4. регионального;
5. международного.

Вопрос 111. Какой документ является основанием для регистрации права собственности на недвижимое имущество:

1. договор аренды;
2. **договор купли-продажи;**
3. свидетельство об отчуждении земельного участка;
4. акт органа власти;
5. **желание владельца.**

Критерии оценки:

-36 баллов выставляется обучающемуся, если все ответы правильные;
-менее 36 баллов выставляется обучающемуся, если есть варианты неправильности ответа.

Вопросы к экзамену «Основы управления недвижимостью»

1. Подготовка решений, обеспечивающих максимизацию стоимости недвижимости минимизацией затрат
2. Формирование плана оперативного управления жилого комплекса
3. Задачи пользователя недвижимости
4. Задачи владельца недвижимости
5. Управление градостроительством
6. Регулирование проектной деятельности
7. Регулирование строительной деятельности
8. Недвижимость как объект инвестирования.
9. Понятие недвижимости, термин «недвижимость», основные признаки недвижимости, типы недвижимости
10. Рынок недвижимости Участники и источники процесса финансирования недвижимости
11. Преимущества инвестирования в недвижимость
12. Управление процессом инвестирования и финансирования недвижимости
13. Управление портфелем недвижимости
14. Управление недвижимостью на тактическом уровне
15. Управление недвижимостью на оперативном уровне
16. Особенности управления недвижимостью
17. Разработка альтернативных вариантов по развитию недвижимости
18. Критерии эффективности инвестиционных проектов
19. Управление процессом инвестирования и финансирование недвижимости
20. Основные принципы управления и содержания недвижимости

21. Задачи пользователя недвижимости
22. Задачи владельца недвижимости
23. Управление градостроительством
24. Понятие и цели концепции сервейинга
25. Этапы управления как процесса решения проблемы в концепции сервейинга
26. Общая закономерность функционирования недвижимости во времени
27. Недвижимость как место размещения строительства
28. Методы анализа инвестиционных проектов
29. Риски при финансировании недвижимости
30. Критерии принятия решений о финансировании недвижимости
31. Смета доходов и расходов; налоги на недвижимость; материально-технические запасы и обеспечение; формы аренды; страхование

Критерии оценки:

- 36** баллов выставляется обучающемуся, если все ответы правильные;
- менее 36** баллов выставляется обучающемуся, если есть варианты неправильности ответа.