

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 18.05.2023 10:49:16

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

## МИНОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИИ

Юго-Западный государственный университет

Кафедра экспертизы и управления  
недвижимостью, горного дела

УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой

экспертизы и управления

недвижимостью, горного дела

*(наименование кафедры полностью)*

 В.В.Бредихин

*(подпись)*

« 01 » 09 2022 г.

### ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

для текущего контроля успеваемости  
и промежуточной аттестации обучающихся  
по дисциплине

Современные технологии в управлении недвижимостью

*(наименование дисциплины)*

08.03.01 Строительство

*(код и наименование ОПОП ВО)*

# 1 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

## 1.1 ТЕМЫ СООБЩЕНИЙ (ДОКЛАДОВ)

Тема 1 «Рынок недвижимости как составная часть инвестиционного проекта»

1. Недвижимое имущество как объект экономических отношений.
2. Рынок недвижимости и его особенности.
3. Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
4. Роль основных средств в развитии предприятия (на примере объекта недвижимости).
5. Особенности операций с земельными участками.
6. Особенности формирования стоимости объекта недвижимости. (на примере предприятия, банка и т.д.).
7. Оценка инвестиций в недвижимость (на примере предприятия).
8. Ипотека как механизм финансирования недвижимости (на примере предприятия).
9. Проблемы ипотечного кредитования.
10. Проблемы переоценки основных фондов (на примере предприятия).
11. Обременение земельных участков.
12. Страхование объектов недвижимой собственности.
13. Операции на рынке недвижимости.
14. Посредническая деятельность на рынке недвижимости.
15. Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.
16. Экономическая эффективность инвестиций направленных на развитие предприятия (на примере предприятия).
17. Инвестиции в инновационные проекты.
18. Жизненный цикл объектов недвижимости
19. Субъектная структура рынка недвижимости
20. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
21. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
22. Формы продаж на рынке жилой недвижимости.
23. Технологии управления недвижимостью
24. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.
25. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.
26. Технология купли-продажи квартир.
27. Обмен и мена жилыми помещениями.
28. Рента и пожизненное содержание с иждивением.
29. Продажа государственного имущества на аукционе.
30. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах.
31. Понятие, функции и принципы аренды недвижимости.
32. Условия и порядок купли-продажи земельных участков.
33. Понятие и виды залога недвижимости.
34. Доверительное управление недвижимым имуществом.
35. Государственное регулирование земельных отношений.

Тема 3 «Отечественный и зарубежный опыт оценки стоимости объектов недвижимости (кроме земельных участков)»

1. Опыт управления недвижимостью в России (исторический аспект).
2. Современный опыт управления недвижимостью.
3. Анализ зарубежного опыта управления недвижимостью.
4. Методологические подходы к формированию системы управления недвижимостью.
5. Формирование инфраструктуры земельного рынка в городах.
6. Маркетинг недвижимого имущества.
7. Планирование использования недвижимости.

Тема 5 «Особенности оценки различных видов объектов недвижимости»

8. Контролинг и мониторинг недвижимого имущества.
9. Механизмы оценки недвижимого имущества.
10. Инвентаризация, учет и контроль в управлении недвижимым имуществом.
11. Организационное обеспечение деятельности органов управления недвижимым имуществом.
12. Системы кадрового обеспечения управления недвижимым имуществом.
13. Информационные технологии в управлении недвижимым имуществом.
14. Оценка эффективности деятельности органов управления недвижимым имуществом.
15. Оценка эффективности использования недвижимого имущества.
16. Современная статистика недвижимости в РФ.
17. Механизмы и пути развития системы управления недвижимым имуществом.
18. Использование стоимостных оценок недвижимости в принятии управленческих решений
19. Внедрение инноваций в управлении недвижимостью
20. Организационное развитие в управлении недвижимостью
21. Управление финансовыми результатами от недвижимости
22. Система качества в менеджменте недвижимости
23. Управление проектами девелопмента недвижимости
24. Система безопасности в управлении недвижимостью
25. Управление финансами в менеджменте недвижимости
26. Логистический менеджмент в управлении недвижимостью
27. Управление технической эксплуатацией недвижимости
28. Управление продажами на рынке недвижимости
29. Управление коммуникациями в маркетинге недвижимости
30. Управление ценообразованием на рынке недвижимости
31. Маркетинговые исследования рынка недвижимости
32. Повышение конкурентоспособности на рынке недвижимости

**Шкала оценивания:** 6 балльная

**Критерии оценивания:**

**6-5 баллов** (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если тема доклада раскрыта полно и глубоко, при этом убедительно и РФ гументированно изложена собственная позиция автора по рассматриваемому вопросу; структура доклада логична; изучено большое количество актуальных источников, грамотно сделаны ссылки на источники; самостоятельно подобран яркий иллюстративный материал; сделан обоснованный убедительный вывод.

**4-3 баллов** (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если тема доклада раскрыта полно и глубоко, сделана попытка самостоятельного осмысления темы; структура доклада логична; сделан обоснованный вывод; имеют место незначительные недочеты в содержании доклада.

**2-1 баллов** (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если тема доклада раскрыта неполно и (или) в изложении темы имеются недочеты и ошибки; структура доклада логична; приведены общие примеры; вывод сделан, но имеет признаки неполноты и неточности; имеются замечания к содержанию доклада.

**0 баллов** (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если тема доклада не раскрыта и (или) в изложении темы имеются грубые ошибки; материал не структурирован, излагается непоследовательно и сбивчиво; не приведены примеры или приведены неверные примеры; отсутствует вывод или вывод расплывчат и неконкретен.

## ***1.2 ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ***

Тема 1 «Система управления недвижимостью»

1. Верно ли определение: «Рынок недвижимости – это система экономических отношений между участниками рынка по поводу купли-продажи недвижимости, сдачи в аренду, доверительного управления, ипотеки и т.д.»

- а) Да
- б) Нет

2. Сколько групп участников рынка недвижимости

3. Перечислите участников рынка недвижимости

- а) Государственные органы, Покупатели, Продавцы
- б) Покупатели, Продавцы, Государственные органы, Профессиональные участники
- в) Покупатели, Продавцы, Посредники

4. К какому участнику рынка относится «Комитет по управлению имуществом и Арбитражный суд»

- а) Посредники
- б) Государственные органы
- в) Продавцы

5. Является ли недвижимость долговечным товаром

- а) Да
  - б) Нет
  - в) Частично
6. Какие стадии жизненного цикла присущи искусственной недвижимости
- а) Создание, Эксплуатация, Ликвидация
  - б) Создание, Эксплуатация, Устаревание, Ликвидация
  - в) Создание, Устаревание, Спад, Ликвидация
7. Высокая стоимость и длительный жизненный цикл, Высокий пороговый уровень капитала для вхождения на рынок недвижимости – эти факторы являются ли особенностями недвижимости как товара
- а) Являются, но первый
  - б) Являются
  - в) Не являются
8. Какие виды конкуренции существуют в основных особенностях рынка недвижимости
- а) Монополистическая и Олигополистическая конкуренция, Контроль за ценами, Лояльность рынка
  - б) Монополистическая и Олигополистическая конкуренция, Контроль за ценами низкий, Вступление на рынок затруднено из-за высокого порогового значения начального капитала
  - в) Контроль за ценами, Борьба за лидерство, Выход на международный уровень
9. Выделяет ли в отдельную отрасль «Операции с недвижимым имуществом» классификатор отраслей народного хозяйства РФ
- а) Выделяют
  - б) Не выделяют
  - в) Выделяют как подвид
10. Из каких нижеперечисленных рынков складывается национальный рынок недвижимости
- а) Региональных и Локальных рынков
  - б) Региональных и Государственных рынков
  - в) Муниципальных и Частных рынков
11. Какую процентную ставку составляют транзакционные издержки на Отечественном рынке недвижимости
12. Новая недвижимость, которая впервые вступает, как товар на рынок называется
- а) Вторичная
  - б) Первичная
  - в) Новая
13. «Создание конкурентной среды в экономике» – было ли это одной из целей приватизации недвижимости
- а) Нет
  - б) Да
14. Назовите основные модели приватизации
- а) Акционерная, Частная, Совмещенная
  - б) Коллективистическая, Акционерная, Либеральная

в) Общая, Либеральная, Демократическая

15. Чем определяется цена на недвижимость в краткосрочном периоде

а) Предложением

б) Спросом

в) Спросом и Предложением

16. Доходность жилья это отношение

а) Арендной платы к цене жилья

б) Арендной платы к сроку аренды жилья

в) Арендной платы к стоимости эксплуатации жилья

Тема 4 «Технология оценки объекта недвижимости»

1. Количество инвентаризаций и сроки проведения инвентаризации определяются:

а) руководителем организации;

б) вышестоящей организацией;

в) главным бухгалтером.

2. Обязательные инвентаризации проводятся:

а) перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;

б) перед составлением квартальной бухгалтерской отчетности;

в) перед составлением полугодовой бухгалтерской отчетности.

3. По объёму инвентаризации подразделяют на:

а) сплошные;

б) частичные;

в) выборочные,

г) точечные.

4. По назначению инвентаризации подразделяются на:

а) полные;

б) контрольные;

в) частичные.

5. По методу проведения инвентаризации подразделяются на:

а) плановые;

б) повторные;

в) сплошные.

6. Для проведения инвентаризации в организации создается:

а) общественная комиссия;

б) постоянно действующая инвентаризационная комиссия;

в) комиссия административная.

7. До начала провеРФи фактического наличия имущества инвентаризационной комиссии:

- а) следует самостоятельно составить отчеты и приложить все приходные и расходные документы;
- б) нет необходимости составлять или получать отчеты;
- в) надлежит получить последние приходные и расходные документы на момент инвентаризации или отчеты.

8 Материально ответственные лица до проведения инвентаризации:

- а) дают расписку;
- б) выписывают для комиссии доверенность;
- в) дают расписку и выписывают для комиссии доверенность.

9. Проверка фактического наличия имущества производится при обязательном участии:

- а) менеджера;
- б) материально ответственных лиц;
- в) представителя вышестоящей организации;
- г) санитарного врача.

10. При обнаружении материально ответственным лицом после инвентаризации ошибки он должен:

- а) самостоятельно все заново пересчитать;
- б) пересчитать все вместе с главным бухгалтером;
- в) до открытия склада заявить об этом председателю инвентаризационной комиссии.

Тема 6 «Организация процесса оценки недвижимости»

11. При проведении инвентаризации товарно-материальных ценностей оформляется:

- а) инвентаризационная опись;
- б) расчетно-платежная ведомость;
- в) кассовый отчет.

12. Имущество, находящееся на ответственном хранении, записывается:

- а) в отдельную опись;
- б) в общую опись;
- в) в акт результатов проверки ценностей.

13. Ошибки в описях, обнаруженные после проведения инвентаризации, исправляются:

- а) главным бухгалтером;
- б) материально ответственным лицом;
- в) инвентаризационной комиссией.

14 Валовой рентный мультипликатор рассчитывается делением:

- а) цены аналога на чистый операционный доход оцениваемого объекта;
- б) цены продажи аналога на действительный валовой доход аналога;
- в) цены оцениваемого объекта на чистый операционный доход оцениваемого объекта;
- г) цены продажи аналога на потенциальный валовой доход аналога.

15 Действительный валовой доход отличается от потенциального валового дохода:

- а) на сумму потерь от недосдачи площадей;
- б) на сумму расходов по обслуживанию долга;
- в) на сумму потерь от недополучения платежей;
- г) на сумму потерь от неиспользования и величину операционных расходов.

16 Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков требует расчета:

- а) коэффициента капитализации;
- б) ставки дисконтирования;
- в) стоимости земельного участка;
- г) стоимости реверсии.

Каждый вопрос (задание) в тестовой форме оценивается по дихотомической шкале: выполнено – 1 балл, не выполнено – 0 баллов.

Применяется следующая шкала перевода баллов в оценку по 5-балльной шкале:

- 6-5 баллов** соответствуют оценке «отлично»;
- 4-3 баллов** – оценке «хорошо»;
- 2-1 баллов** – оценке «удовлетворительно»;
- 0 баллов и менее** – оценке «неудовлетворительно».



## 2 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ

### 2.1 БАНК ВОПРОСОВ И ЗАДАНИЙ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ

1. Заказчик - это:

А) организация, которая осуществляет заказ проекта, финансирует его и принимает по окончанию строительства;

Б) организация, которая ведет расчеты по строительству объекта и осуществляет его приемку по окончании строительства;

В) организация, которая формирует состав генеральных исполнителей, ведет с ними денежные расчеты, осуществляет общее руководство строительством, организует приемку законченных объектов;

Г) организация, которая ведет денежные расчеты по строительству.

2. Каким способом не осуществляется строительство?

А) подрядным;

Б) хозяйственным;

В) смешанным.

3. Основу строительства как отрасли экономики составляют:

А) подрядные строительно-монтажные организации; Б) генеральные подрядчики;

В) нормы и правила строительного производства; Г) заказчики.

4. Ответственность генподрядчика?

А) только за свои работы;

Б) только за работы субподрядчика;

В) за свои работы и работы субподрядчика, при условии, что эти работы были им приняты, что указывает на принятие ответственности на себя в негативном случае; Г) за свои работы и работы субподрядчика, при любых условиях.

5. Какие субъекты не входят в состав строительного комплекса?

А) органы государственного регулирования и архитектурно-строительного надзора; Б) проектные организации;

В) строительно-монтажные организации; Г) научно-исследовательские институты.

6. Строительный комплекс - это:

А) комплекс строительных и ремонтных работ, работ, относящихся к архитектурной деятельности;

Б) система отраслей и производств, обслуживающих строительное производство;

В) совокупность отраслей, производств и организаций, которые характеризуются тесными и устойчивыми экономическими, организационными, техническими и технологическими связями в получении конечного результата - обеспечении воспроизводства основных фондов;

Г) строительные организации.

7. Какие процессы включает в себя строительство как вид экономической деятельности?

А) проектирование и возведение зданий и сооружений; Б) возведения зданий и сооружений;

В) возведения зданий и сооружений, а также работы по ремонту зданий и сооружений; Г) возведения зданий и сооружений, а также их техническую эксплуатацию.

8. Какие полномочия не входят в компетенцию заказчика?

- А) финансирование строительства;
- Б) обеспечение строительства утвержденной проектной документацией;
- В) контроль за оперативно-хозяйственной работой строительных организаций;
- Г) контроль за качеством строительства и технический контроль за ходом всего строительства.

9. В какой организационно-правовой форме не может создаваться строительная организация?

- А) производственный кооператив;
- Б) общество с ограниченной ответственностью;
- В) непубличное акционерное общество; Г) потребительский кооператив

10. Какой способ называется хозяйственным?

- А) способ, когда строительно-монтажные работы осуществляются самим предприятием своими средствами;
- Б) способ, когда строительно-монтажные работы осуществляются самим предприятием, для своих нужд, своими силами и средствами;
- В) способ, когда строительно-монтажные работы осуществляются предприятием на основании договора подряда;
- Г) способ, когда строительно-монтажные работы осуществляются для нужд предприятия

11. Инвестор - это:

- А) организация, которая ведет расчеты по строительству объекта и осуществляет его приемку по окончании строительства;
- Б) организация, которая формирует состав генеральных исполнителей ведет с ними денежные расчеты, осуществляет общее руководство строительством, организует приемку законченных объектов;
- В) организация, осуществляющая вложение собственных и (или) привлеченных средств и обеспечивающая их целевое использование;
- Г) организация, которая осуществляет заказ проекта - исполнения, финансирует его и принимает по окончании строительства.

12. Виды строительно - монтажных организаций?

- А) общестроительные и обслуживающие строительные процессы; Б) проектные и строительные;
- В) строительные и коммуникационные;
- Г) общестроительные и специализированные.

13. Руководитель строительной организации:

- А) управляет хозяйственной деятельностью организации в процессе производства строительной продукции;
- Б) все перечисленное;
- В) направляет деятельность трудовых коллективов на достижение наибольшей эффективности организации;
- Г) принимает решения и руководит их реализацией.

14. Основной задачей расчета потока является?

- А) определение возможного увеличения производительности труда;

- Б) определение возможного сокращения числа занятых рабочих на строительстве;
- В) определение возможного сокращения продолжительности строительства;
- Г) определение оптимальных сроков выполнения определенного вида строительных работ.

15. Как определяются объёмы работ в календарном планировании?

- А) по рабочим чертежам;
- Б) по рабочим чертежам и сметам;
- В) по объемам работ и графику их выполнения, в зависимости от производственной мощности;
- Г) по сметам.

16. Характеристики, составляющие основу организации производства?

- А) рациональный выбор методов работ и механизмов, при которых условия для производства будут наиболее оптимальными;
- Б) прогрессивная технология, рациональный выбор методов работ и механизмов и определение оптимального фронта работ для бригад, при котором условия для производства будут наиболее благоприятными;
- В) фронт работ для бригад, при котором условия для производства будут наиболее оптимальными;
- Г) прогрессивная технология.

17. Что такое календарный план строительства?

- А) график выполнения строительных работ;
- Б) план выполнения общестроительных и специальных работ;
- В) план очередности выполнения работ по возведению объекта;
- Г) документ, устанавливающий правильную технологическую последовательность и сроки выполнения работ по возведению объекта.

18. Что является основанием для проектирования графика движения рабочих кадров по объекту?

- А) календарный план строительства объекта;
- Б) график финансирования строительства объекта;
- В) организационно-технологическая модель строительства; Г) нормативная продолжительность строительства.

19. В состав проектной документации на строительство включается:

- А) раздел: сметная документация;
- Б) раздел: организация строительства;
- В) раздел: мероприятия по охране окружающей среды; Г) все перечисленное;
- Д) раздел: эффективность инвестиций.

20. Состав предприятий материально-технической базы строительства?

- А) предприятия по продаже строительных материалов;
- Б) предприятия, производящие строительные материалы, изделия и конструкции и предприятия, обеспечивающие строительство машинами, механизмами;
- В) предприятия по добыче нерудных строительных материалов;
- Г) предприятия по производству сборных железобетонных конструкций.

21. Что из ниже перечисленного не является видом организационной структуры управления строительным предприятием

- А) функциональная; Б) матричная;

- В) стратегическая;
- Г) линейно-функциональная.

22. Недостатком функциональной структуры управления проектом является

- С) стимулирует функциональную изолированность;
- Б) способствует технологичности выполнения работ в проекте;
- Д) увеличивает количество взаимодействий между участниками проекта;
- Г) снижает беспокойство членов проектной команды по поводу карьеры по окончании проекта.

23. Выберите правильное продолжение приведенного ниже утверждения.

Перефразируя П. Друкера, И. Ансофф пишет: «Стратегическое планирование - это управление по планам, а стратегический менеджмент - это управление по ...»:

- Е) ориентирам; Б) целям;
- Г) программам; Г) результатам; Д) проектам.

24. Правильно ли утверждение, что стратегический менеджмент включает элементы всех предшествующих систем управления - бюджетирования, перспективного и стратегического планирования:

- А) да; Б) нет.

25. Функционально анализ внешней среды деятельности предприятия должен проводиться:

- Г) собранием акционеров;
- Б) планово-экономической службой;
- Н) службой маркетинга;
- Г) генеральным директором; Д) бухгалтерией.

26. Какой вид стратегического управления используется при уровне нестабильности, оцениваемом в 4 балла, согласно шкале И. Ансоффа:

И) управление на основе гибких экспертных решений; Б) управление на основе экстраполяции тенденций;

Л) управление на основе предвидения изменений; Г) стратегическое планирование;

- Д) ранжирование стратегических задач.

27. Какое из нижеприведенных определений характеризует цель организации:

- К) философия и предназначение, смысл существования организации;
- Б) предписанная работа, серия работ или часть работы, которая должна быть выполнена заранее установленным способом в заранее оговоренные сроки;
- Л) конкретные конечные состояния системы или желаемый результат, которого стремится добиться группа, работая вместе.

28. По срокам планирования достижения цели делятся на: А) глобальные и локальные;

- Б) краткосрочные, среднесрочные и долгосрочные;

В) конкурирующие, независимые и дополнительные; Г) экономические и неэкономические.

29. Процесс комплексного анализа внутренних ресурсов и возможностей предприятия, направленный на оценку текущего состояния бизнеса, его сильных и слабых сторон, выявления стратегических проблем - это:

- М) ПЭСТ - анализ; Б) SWOT - анализ;
- Н) управленческий анализ; Г) проблемный анализ.

30. Механистический подход использован при построении следующих организационных структур:

- О) матричной; Б) многомерной;
- Р) дивизионной.

31. Принципы управления, обеспечивающие эффективное управление всей организацией в целом разработал

- Q) А.Файоль; Б) Ф.Тейлор;
- Р) Г.Эмерсон.

32. Стиль управления, характеризующийся низкой степенью проявления власти и личного влияния на подчинённых, принятием решений, предложенных группой, даже если они не совпадают с мнением руководства, является:

- S) авторитарным; Б) либеральным;
- Т) демократическим.

33. Какая теория содержания мотивации описывает удовлетворение потребностей иерархически, снизу вверх

- U) пирамида потребностей Маслоу; Б) двух факторов Герцберга;
- V) приобретённых потребностей Мак Клелланда.

34. Организационная структура управления, в которой каждый исполнитель имеет только одного непосредственного руководителя, от которого получает команды по всем вопросам производственной деятельности, называется:

- W) линейная;
- Б) функциональная;
- X) линейно-штабная.

35. Как соотносятся понятия функционирования организации и управление развитием:

- Y) второе включает первое; Б) первое включает второе;
- Z) носят диалектический характер.

36. Какими основными свойствами должна обладать система антикризисного управления:

- AA) гибкость и адаптивность;
- Б) склонность к усилению неформального управления, мотивация энтузиазма, терпения, уверенности;
- BB) диверсификация управления; Г) снижения централизма;
- Д) усиление интеграционных процессов; Е) все вышеперечисленное.

37. Долговременные цели определяют...

- CC) стратегию и направления развития предприятия; Б) текущее развитие предприятия;
- DD) взаимоотношения предприятия с конкурентами; Г) структуру инвестиций в основной капитал предприятия.

38. Краткосрочные цели...

- EE) выполняют роль улучшения деятельности руководителя;
- Б) выполняют роль анализа сопоставления результатов с затратами;
- FF) выполняют роль целенаправленного воздействия на работающих;
- Г) определяют содержание результата в процессе разработки оперативного и текущего планов.

39. К факторам внешней среды организации относят:

- GG) конкурирующие организации; Б) кадры организации;
- HH) материальные ресурсы; Г) технологию производства;
- Д) организационную структуру предприятия.

40. К факторам внутренней среды организации относят:

II) систему налогообложения;  
Б) экономические условия развития предпринимательства;  
JJ) конкурирующие организации;  
Г) экономическое законодательство; Д) материально-технические ресурсы производства.

41. Субъектами предпринимательства могут быть:

- А) Физические лица
- Б) Физические и юридические лица
- В) Юридические лица

42. Что лежит в основе любого предпринимательства?

- С) Четкая направленность на получение финансового результата
- Б) Желание максимально удовлетворить потребности общества в товарах и услугах
- Д) Желание занять максимально перспективную нишу на рынке
- Г) Желание самореализации

43. Экономической основой индивидуального предпринимательства является ... собственность.

- Е) Частная
- Б) Общественная
- Ф) Государственная
- Г) Муниципальная

44. Экономист И. Шумпетер выделял следующие побудительные мотивы деятельности предпринимателя:

- Г) Постоянное желание рисковать, потребность во влиянии
- Б) Стремление к успеху, внедрение инноваций
- Н) Удовлетворение от самостоятельного ведения дел
- Г) Постоянное желание рисковать

45. Предпринимателю необходимы навыки:

И) Экономические, производственные, концептуальные

Б) Экономические, коммуникативные, технологические

Ж) Коммуникативные, экономические

Г) Социальные

46. По формам собственности предприятия различают:

К) государственные, муниципальные, частные, кооперативные предприятия

Б) государственные, национальные, частные предприятия

Л) производственные кооперативы, унитарные предприятия, акционерные общества

Г) холдинги, акционерные общества

47. Какой документ является основным для создания предприятия:

М) Учредительский договор;

Б) Устав предприятия;

Н) Справка о наличии уставного фонда;

Г) Справка из налоговой о постановке на учет

48. Какое слово не относится к ключевым словам, определяющим понятие «предпринимательство»:

О) Инновации

Б) Конкуренция

Р) Инициативность

Г) Риск

Д) Прибыль

49. Что из ниже перечисленного не является особенностью предпринимательской деятельности:

А) Предпринимательство - это неотъемлемая часть хозяйственной деятельности предприятий

Б) Предпринимательство - это одна из организационно-правовых форм предприятий

В) Предпринимательство - это процесс создания чего-то нового, вечный поиск улучшения своего положения, форм и методов развития

Г) Предпринимательство - это развитие творческого потенциала работников

50. Какое из перечисленных направлений не является направлением государственной поддержки и регулирования предпринимательства:

Q) Формирование нормативно-правовой базы поддержки и развития предпринимательства;

Б) Формирование государственной программы производства экологически чистых продуктов;

Р) Совершенствование системы финансовой поддержки малого предпринимательства;

Г) Совершенствование нормативной базы по поддержке малого и среднего предпринимательства.

51. Что является документом, закрепляющим необходимые условия для реализации коммерческой сделки:

С) Расчет цены товара; Б) Контракт;

Т) Сертификат о качестве товара; Г) Годовой отчет.

52. Выберите наиболее полное определение коммерческой сделки:

У) Соглашение между двумя сторонами, осуществляемое в безналичном виде в соответствии с принятыми условиями;

Б) Контракт между несколькими сторонами на поставку товаров без привлечения денежных средств в наличном или безналичном виде;

В) Соглашение между двумя или несколькими сторонами на поставку товаров, выполнение работ или услуг в соответствии с принятыми условиями;

Г) Соглашение между двумя сторонами об изготовлении продукции.

53. Человек, профессионально осуществляющий организационно-управленческую деятельность - это:

W) Предприниматель; Б) Руководитель;

Х) Бригадир;

Г) Работодатель.

54. Что из перечисленного не относится к стимулам к началу собственного дела?

У) Стремление к личной независимости; Б) Желание раскрыть свои способности;

З) Возможность выполнять любимую работу в удобное для себя время; Г) Накопленные личные сбережения.

55. Вероятность возникновения в будущем каких-либо неблагоприятных ситуаций и негативных последствий - это:

AA) Риск;

Б) Неопределенность;

BB) Неэффективность; Г) Неустойчивость.

56. Предпринимательская деятельность в строительстве регулируется:

CC) Гражданским кодексом РФ; Б) Жилищным кодексом РФ;

DD) Налоговым кодексом РФ; Г) Трудовым кодексом РФ; Д) Все перечисленное.

57.Строительное предприятие считается малым, если среднесписочная численность работников не превышает:

А) 50 человек;Б) 100 человек; В) 150 человек; Г) 250 человек.

58.Численность работников строительной компании составляет 200 человек.

Такое предприятие является:

ЕЕ) Малым; Б) Средним;

FF) Крупным. Г) Большим.

59.Какая из характеристик строительного предприятия не является организационно- правовой формой:

GG) Крупное предприятие;

Б) Производственный кооператив;

НН) Публичное акционерное общество;

Г) Общество с ограниченной ответственностью.

60.Какое из указанных направлений социально-экономического развития государства не обеспечивается за счет развития предпринимательства?

И) Увеличение занятости населения;

Б) Повышение интеллектуального уровня населения;

JJ) Сокращение безработицы;

Г) Укрепление экономической и социальной базы регионов.

61.К капиталообразующим инвестициям относятся:

А) инвестиции в ценные бумаги; Б) инвестиции в основной капитал;

В) приобретение программных продуктов; Г) все перечисленное.

62.Участниками инвестиционной деятельности являются:

С) инвестор(ы); Б) Заказчик;

Д) Подрядчик(и);

Г) все перечисленное.

63.Оценка эффективности инвестиционного проекта предполагает:

Е) оценку коммерческой эффективности;

Б) оценку финансовой реализуемости проекта;

Ф) оценку эффективности участия предприятия в проекте; Г) все перечисленное.

64.Внутренняя норма доходности - это норма дисконта, при которой ЧДЦ (чистый дисконтированный доход):

Г) ЧДД=1; Б)ЧДД=0;

Н) ЧДД>1; Г)ЧДД<0.

65.Затраты, связанные с реализацией производственного инвестиционного проекта в течение жизненного цикла- это:

И) инвестиции в основной капитал и в первоначальный оборотный капитал; Б) текущие затраты на производство и реализацию продукции;

Ж) затраты, связанные с выплатой налогов и других обязательных платежей; Г) все перечисленное.

66.На первом этапе экономической оценки инвестиционного проекта рассчитывается:

К) коммерческая эффективность проекта; Б) финансовая реализуемость проекта;

Л) бюджетная эффективность проекта; Г) все перечисленное.

67.К притокам денежных средств от операционной деятельности относится:

М)выручка от реализации продукции; Б) полученная сумма кредита;



Н) собственный капитал; Г) Инвестиции.

68. К показателям эффекта можно отнести:

О) индекс доходности инвестиций; Б) индекс доходности затрат;

Р) чистый дисконтированный доход; Г) срок окупаемости.

69. Оценка финансовой реализуемости проекта осуществляется на основе денежных потоков:

А) от инвестиционной деятельности; б) от операционной деятельности; в) от финансовой деятельности; г) все перечисленное

70. Покупка оборудования - это:

А) капиталобразующие инвестиции; Б) портфельные инвестиции;

В) инвестиции в нематериальные активы; Г) инвестиции в первоначальный оборотный капитал.

71. Одним из критериев коммерческой эффективности проекта является ВНД (внутренняя норма доходности):

i.  $VND > 0$ ; Б)  $VND > E$ ;

ii.  $VND = 0$ ; Г)  $VND > 1$ .

72. Капитальные вложения включают:

iii. стоимость СМР;

Б) стоимость оборудования с учетом стоимости его монтажа;

iv. стоимость проектно-изыскательских работ и прочих работ и затрат; Г) все перечисленное.

73. К оттокам денежных средств в финансовой деятельности относится:

v. собственный капитал;

Б) погашение основной суммы кредита и выплата процентов за кредит;

vi. выручка от реализации продукции; Г) все перечисленное.

74. Условием финансовой реализуемости проекта является:

vii. сальдо денежного потока  $< 0$ ;

Б) накопленное сальдо денежного потока  $> 0$ ;

viii. сальдо денежного потока  $>$  сальдо дисконтированного денежного потока; Г) собственные средства  $>$  заемных средств.

75. Денежный поток - это:

i. финансовый результат;

Б) разность между притоком и оттоком денежных средств;

ii. разность между притоком денежных средств и налогами;

Г) все денежные средства, привлекаемые для осуществления проекта на всех этапах жизненного цикла проекта.

76. При расчете коммерческой эффективности инвестиционного проекта рассматривают:

iii. инвестиционную и операционную (производственную) деятельность; Б) производственную деятельность;

iv. финансовую деятельность; Г) все перечисленное.

77. Жизненный цикл проекта - это:

v. промежуток времени между разработкой проекта и вводом объекта в эксплуатацию; Б) промежуток времени от зарождения идеи до ввода объекта в эксплуатацию;

vi. промежуток времени от зарождения идеи до достижения проектной мощности объекта проектирования;

Г) промежуток времени между моментом появления проекта (идеи) и моментом его ликвидации.

78. Коэффициент дисконтирования - это (Е-норма дисконта):

vii.  $E; B) (1+E)^{-t}$ ;

viii.  $1/(1+E)^t; Г) (1+E)^t$ .

б. К какой стадии инвестиционного проекта следует отнести разработку бизнес-плана:

i. разработка проекта (проектирование); Б) реализация проекта (строительство);

ii. предынвестиционная; Г) эксплуатация.

79. Проект считается экономически эффективным, если (ЧДД - чистый дисконтированный доход; ИД - индекс доходности инвестиций):

ЧДД < 0, ИД > 1; Б) ЧДД < 0, ИД < 1;

ЧДД > 0, ИД > 1; Г) ЧДД > 0, ИД < 1.

80. Затраты по эксплуатации машин и механизмов составили 640 тыс. руб., в том числе заработная плата машиниста - 210 тыс. руб., сметная стоимость материалов - 300 тыс. руб., основная заработная плата рабочих-строителей - 360 тыс. руб. Прямые затраты составили:

А) 660 тыс. руб.; Б) 870 тыс. руб.;

В) 1300 тыс. руб.; Г) 940 тыс. руб.

81. Прямые затраты составили 800 тыс. руб., заработная плата машиниста - 180 тыс. руб.; основная заработная плата рабочих-строителей - 240 тыс. руб. Норма НР - 110%, норма прибыли сметной - 65%. Сметная стоимость СМР составила:

С) 735 тыс. руб.; Б) 1073 тыс. руб.;

Д) 1535 тыс. руб.; Г) 1262 тыс. руб.

82. Сметная стоимость СМР - 1840 тыс. руб.; Стоимость оборудования - 520 тыс. руб.; Стоимость ПИР - 300 тыс. руб.; Стоимость прочих работ и затрат - 200 тыс. руб.; Инвестиции в оборотный капитал - 420 тыс. руб. Сметная стоимость строительства составила:

Е) 2860 тыс. руб.; Б) 3280 тыс. руб.;

Ф) 2660 тыс. руб.; Г) 2780 тыс. руб.

83. Сметная стоимость строительно-монтажных работ включает:

Г) прямые затраты, накладные расходы, сметную прибыль; Б) прямые затраты, накладные расходы;

Н) затраты на основную заработную плату рабочих-строителей, стоимость строительных материалов, стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

Г) стоимость строительных работ, стоимость монтажных работ, стоимость оборудования, мебели и инвентаря, стоимость прочих затрат.

84. Что учитывают сметные прямые затраты:

И) стоимость строительных работ, стоимость монтажных работ, стоимость оборудования, мебели и инвентаря, стоимость прочих затрат;

Б) затраты на основную заработную плату рабочих-строителей, стоимость строительных материалов, стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

Д) затраты на основную заработную плату рабочих-строителей, стоимость материалов, изделий и конструкций, стоимость эксплуатации строительных машин, накладные расходы;

Г) затраты на основную заработную плату рабочих-строителей, стоимость материалов, изделий и конструкций, заработную плату машинистов.

85. Как определяются накладные расходы и сметная прибыль:

К) по нормам, выраженным в процентах от прямых затрат; Б) по нормам, выраженным в процентах от себестоимости;

Л) по нормам, выраженным в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

Г) по нормам, выраженным в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов в составе прямых затрат.

86. Сметная себестоимость включает:

А) затраты на основную заработную плату рабочих-строителей, стоимость строительных материалов, стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

Б) стоимость строительных работ, монтажных работ, оборудование мебели и инвентаря, прочих затрат;

В) прямые затраты, накладные расходы;

Г) материальные затраты, амортизацию, заработную плату, прочие расходы.

87. Сметная стоимость строительства - это:

М) сумма денежных средств, требующихся для его осуществления, определяемая в составе предпроектных материалов (обоснований инвестиций);

Б) сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами;

Н) затраты строительной организации на выполнение строительно-монтажных работ;

Г) стоимость строительно-монтажных работ по объекту, устанавливаемая в договоре подряда.

88. Договорная цена строительной продукции - это:

О) сумма денежных средств, требующихся для его осуществления, определяемая в составе обоснований инвестиций;

Б) стоимость строительно-монтажных работ по объекту, устанавливаемая в договоре подряда;

Р) стоимость строительных работ, монтажных работ, оборудование мебели и инвентаря, прочих затрат;

Г) затраты строительной организации на выполнение строительно-монтажных работ.

89. Накладные расходы - это:

Q) административно-хозяйственные расходы;

Б) заработная плата и расходы на обслуживание работников строительства;

Р) совокупность затрат, связанных с созданием необходимых условий для выполнения строительных работ, а также их организацией, управлением и обслуживанием;

Г) затраты строительной организации на выполнение строительно-монтажных работ.

90. В каком размере определяется сумма налога на добавленную стоимость (НДС):

С) 20%; Б) 18%;

Т) по согласованию с заказчиком; Г) по расчету.

91. Для определения стоимости строительства используются методы:

У) ресурсный, базисно-индексный, базисно-компенсационный; Б) расценочный, ресурсный;

У) базисно-индексный, ресурсный, ресурсно-индексный;

Г) ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, на основе укрупненных сметных нормативов, в том числе данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

92. Локальная смета - это:

У) первичные сметные документы, которые составляются для определения сметной стоимости отдельных видов работ;

Б) первичные сметные документы, которые составляются на здания и сооружения, сети и благоустройство на основе ГЭСН и ПОС;

Х) сметная документация, разработанная с учетом лимитированных затрат;

Г) сметная стоимость прямых затрат, накладных расходов, сметной прибыли, затрат на временные здания и сооружения, затрат на зимнее удорожание, прочих работ и затрат по объекту.

93. Стоимость, определяемая локальными сметными расчетами (сметами), включает в себя:

У) прямые затраты, накладные расходы;

Б) заработную плату, эксплуатацию машин и стоимость материалов;

З) прямые затраты, накладные расходы, сметную прибыль; Г) договорную стоимость на строительно-монтажные работы.

94. Объектная смета - это:

АА) сметный документ, предназначенный для определения сметной стоимости объекта на основе данных локальных смет о стоимости отдельных работ с группировкой работ и затрат по соответствующим графам сметной стоимости «строительных работ», «монтажных работ», «оборудования, мебели и инвентаря», «прочих затрат»;

Б) сумма данных локальных смет по соответствующему объекту: основной заработной плате, материалам, оборудованию и прочим затратам;

ВВ) сметная стоимость прямых затрат, накладных расходов, сметной прибыли, затрат на временные здания и сооружения, затрат на зимнее удорожание, прочих работ и затрат по объекту;

Г) первичный сметный документ, который составлен на здания и сооружения, сети и благоустройство на основе ГЭСН и ПОС.

95. В сводных сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства средства распределяются по:

СС) девяти главам;

Б) двенадцати главам;

DD) тринадцати главам; Г) по основным главам.

96. Ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости - это:

ЕЕ) метод, в котором приведение в уровень текущих цен осуществляется путем перемножения сметной стоимости по элементам затрат на соответствующий индекс по видам работ;

Б) сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве;

FF) определение СМР в текущих ценах на СМР;

Г) система текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне.

97. Где указываются суммы НДС?

GG) за итогом сводного сметного расчета; Б) в ресурсной ведомости;

HH) в каждой строке сводного сметного расчета;

Г) вообще не указываются в сметной документации.

98. Сметная прибыль - это:

II) сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование и относимая на себестоимость работ;

Б) сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование, являющаяся нормативной частью стоимости строительной продукции и не относимая на себестоимость работ;

JJ) затраты, связанные с инфраструктурой строительно-монтажных организаций;

Г) совокупность затрат, связанных с созданием необходимых условий для выполнения строительных работ, а также их организацией, управлением и обслуживанием.

99. В состав договорной цены на строительство включается:

KK) сметная стоимость строительно-монтажных работ, резерв средств на непредвиденные работы и затраты, стоимость оборудования и проектных работ;

Б) сметная стоимость строительства, дополнительные затраты подрядчика, согласованные с заказчиком, в текущем уровне цен;

LL) согласованная цена между заказчиком и подрядчиком; Г) сметная стоимость строительно-монтажных работ.

100. В себестоимость строительно-монтажных работ включаются:

А. Прямые затраты

В. Накладные расходы

С. Прямые затраты и накладные расходы

**Шкала оценивания результатов тестирования:** в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов, по очно-заочной и заочной формам обучения – 60 баллов (установлено положением П 02.016).

Максимальный балл за тестирование представляет собой разность двух чисел: максимального балла по промежуточной аттестации для данной формы обучения (36 или 60) и максимального балла за решение компетентностно-ориентированной задачи (6).

Балл, полученный обучающимся за тестирование, суммируется с баллом, выставленным ему за решение компетентностно-ориентированной задачи.

Общий балл по промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в

течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по дихотомической шкале следующим образом:

Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

<i>Сумма баллов по 100-балльной шкале</i>	<i>Оценка по дихотомической шкале</i>
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

***Критерии оценивания результатов тестирования:***

Каждый вопрос (задание) в тестовой форме оценивается по дихотомической шкале: выполнено – **2 балла**, не выполнено – **0 баллов**.

## ***2.2 СИТУАЦИОННЫЕ ЗАДАЧИ***

### Задача 1

Для целей стоимостной оценки объекта недвижимости провести анализ состояния и тенденций развития экономики на уровне страны, региона, населенного пункта и места расположения объекта оценки

### Задача 2

Для целей стоимостной оценки конкретного объекта недвижимости в предположении об определенном использовании ее результатов провести анализ рынка недвижимости на основе данных геоинформационных систем и специализированных баз данных.

### Задача 3

На основе анализа рынка недвижимости выделить основные ценообразующие факторы подлежащего стоимостной оценке объекта недвижимости и обосновать критерии отбора его аналогов

### Задача 4

На основе информации нормативных актов, технического обследования, технического паспорта и иных источников информации, спрогнозировать остаточный срок экономической жизни объекта недвижимости.

#### Задача 5

На основе результатов экономического анализа, анализа рынка недвижимости, данных предыдущих периодов эксплуатации объекта недвижимости, спрогнозировать его денежные потоки. Анализ и прогнозирование выполнить в электронных таблицах Excel или специализированном программном обеспечении.

#### Задача 6

Для целей прогнозирования денежного потока и расчета ставки дисконтирования по такому потоку, выявить наличие дефектов прав на оцениваемый объект недвижимости на основе правоустанавливающей документации и истории перехода прав

#### Задача 7

Обосновать воздействие на денежный поток и ставку дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости потенциальных претензий третьих лиц, основанных на выявленных дефектах прав.

#### Задача 8

Обосновать методику оценки объекта недвижимости с учетом установленного предполагаемого использования результатов оценки и в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки

#### Задача 9

Осуществить стоимостную оценку объекта недвижимости методами разных подходов, согласовать итоговый результат в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки

#### Задача 10

Обосновать наиболее эффективное использование объекта недвижимости с учетом результатов анализа экономики страны, региона и населенного пункта,

анализа рынка недвижимости

#### Задача 11

Обосновать этапы девелопмента объекта недвижимости в соответствии с его наиболее эффективным использованием.

#### Задача 12

Осуществить обработку рыночной информации, используемой в ходе стоимостной оценки объекта недвижимости. Обработка направлена на устранение искажений, связанных с дублированием, повторами, намеренным искажением информации в online – источниках

#### Задача 13

Провести сравнительный анализ себестоимости и качества услуг стоимостной оценки в условиях использования специализированных баз данных и программного обеспечения (платного) и в условиях использования лишь открытых (бесплатных) баз данных и программного обеспечения общего назначения (офисные приложения).

#### Задача 14

Обосновать целесообразность использования при стоимостной оценке недвижимости специализированных баз данных и программного обеспечения.

#### Задача 15

Обосновать сбалансированную систему стоимостных показателей эффективности управления объектом недвижимости.

#### Задача 16

Агентство недвижимости существует на рынке г.Курска уже 15 лет. Первое время компания использовала наработанную методику – выход на новые заказы через знакомых и предыдущих клиентов. Т.е. все новые клиенты приходили



только по знакомству, благо знакомств оказалось достаточно. Таким образом, компания прожила 5 лет, но из-за такого подхода роста практически не было. Знакомых хоть и становилось больше, но и квартиры не каждый день покупали. За это время был сформирован средних размеров оборотный капитал. Однако данных средств для диверсификации бизнеса было недостаточно, что не позволяло выйти на более высокий уровень. Описанные в кейсе «симптомы» состояния рынка недвижимости г.Курска соответствуют действительности? Предложите свои версии того, прототип какого из реальных участников рынка недвижимости г.Курск рассмотрен в кейсе? В каком направлении продолжать развитие и куда имеет смысл вложить накопленные средства агентству недвижимости? Имеет ли смысл вообще что-то менять или менять, но уже выходя на другие рынки, например на рынок стройматериалов для строительных компаний, которые занимаются строительством жилья (связи в этом бизнесе уже есть)?

#### Задача 17

В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости Курска наиболее насыщенным является сегмент офисной недвижимости. Средняя загрузка помещений далека от необходимых 100% и стабилизировалась на уровне 60-80%. Подобное снижение инвестиционной привлекательности существенно сократило интерес к строительству новых крупных офисных центров. Однако кроме профессиональных участников рынка недвижимости повышенный интерес к вложениям в недвижимость проявляют и физические лица. И эта тенденция из года в год демонстрирует положительную динамику. По социологическим опросам, население инвестиции в недвижимость рассматривает как наиболее надежный инструмент для вложений. При этом, реальную возможность для подобных инвестиций имеет только крайне узкий класс людей, обладающих значительными накоплениями. Определите ситуацию на рынке недвижимости и дайте характеристику инвестиционной привлекательности его различных сегментов.

### Задача 18

С начала 2018 года 1 кв. м в типовых новостройках ежемесячно дорожал, к августу рост цен составил до 10%. Распространение ипотеки обернулось стремительным ростом цен. Владельцы квартир в старых домах спешат продать свои «сталинки» и «хрущевки», чтобы переехать в новые квартиры. Строители вынуждены поднимать цены на новостройки, в том числе из-за роста стоимости стройматериалов. В г.Курск рентабельность жилищного строительства составляет не более 15%, исключение – новостройки в центре города. Риэлторы отмечают рост числа инвестиционных сделок. Если в прошлом году с целью перепродажи приобреталось около 10% новостроек, в начале года их количество возросло до 15– 20%, сейчас до 25% квартир приобретают инвесторы. Выявите факторы, которые влияют на спрос на новостройки в г. Курск. Рассуждения проиллюстрируйте графиками. Выявите факторы, которые оказывают влияние на предложение новых квартир в г. Курск. Объясните, используя ответы на предыдущие вопросы, стремительный рост цен на новое жилье в г. Курск.

### Задача 19

Застройщик – крупная строительная компания, работающая на рынке недвижимости более 10 лет. Объем строительства жилья данной компанией превышает 90% всего возводимого в городе жилья. С момента принятия 214-го федерального закона компания перешла на оформление договоров долевого участия. Достаточно большая часть квартир продается ещё на стадии строительства. Банки охотно кредитуют покупателей жилья в домах, строящихся данной фирмой. При этом для оформления отношений с покупателем используется как договор долевого участия, так и предварительные договора купли-продажи. Обоснованно ли поступил застройщик, рискованно оставляя предварительные договора купли-продажи?

### Задача 20

В договоре участия в долевом строительстве содержится следующий пункт:«В

случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. В течении 5 дней после получения предложения Участник долевого строительства должен явиться к Застройщику для подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору. Неявка Участника долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок расценивается как согласие Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства, но только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика, отказ Участника долевого строительства от его получения и пр.) также расценивается как согласие Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства.».

Какие возможные действия дольщика при получении уведомления о приглашении на подписание дополнительного соглашения на продление срока передачи Объекта долевого строительства (квартиры)? Какие риски несет дольщик при том или ином решении?

#### Задача 21

В настоящее время в Курской области осуществляется реализация ряд жилищных программ, которые позволяют отдельным категориям граждан улучшать свои жилищные условия на приемлемых условиях. В частности, реализуется масштабная программа социальной ипотеки, программа обеспечения жильем молодых семей и молодых специалистов в сельской местности. В рамках данных программ участникам предоставляется следующие преференции: – низкая стоимость жилья (в пределах 35-37 тысяч рублей за 1 кв.м. общей площади); – безвозмездная субсидия на часть жилья (в том числе

при рождении ребенка); – часть стоимости жилья можно оплатить по льготным процентным ставкам. В итоге, конечная стоимость жилья для участников программ оказывается примерно в 1,5- 2 раза ниже, чем при приобретении на рыночных условиях. А «входной билет», в среднем, составляет около 400 тысяч рублей. Насколько более экономной является данная социальная программа приобретения жилья?

#### Задача 22

На основе данных кадастрового паспорта выделить ценообразующие характеристики объекта недвижимости

#### Задача 23

Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду 1 000 м.кв., в том числе площадь, занятая арендодателем 200 м.кв. Годовая ставка арендной платы 400 д.е. за 1 м.кв. Коэффициент потерь 10%. Прочие чистые доходы 10 000 д.е. в год.

#### Задача 24

Определить совокупную величину спроса на сегменте рынка недвижимости

#### Задача 25

Определить совокупную величину предложения на сегменте рынка недвижимости

#### Задача 26

Составить прогноз изменения спроса на рынке недвижимости в сегментах «городская жилая недвижимость» и «торговая недвижимость»

#### Задача 27

Раскрыть факторы смещения спроса на площади одного назначения, но принадлежащие к разным классам

#### Задача 28

Выявить физический, функциональный и внешний износ объекта недвижимости.

#### Задача 29

Обосновать требования к подбору аналогов объекта недвижимости

#### Задача 30

Провести сбор и первичную обработку информации по определенному сегменту рынка недвижимости

#### Задача 31

На основе собранной информации определить текущее состояние, составить прогноз изменения цен на определенном сегменте рынка недвижимости

#### Задача 32

Методами разных подходов определить стоимость объекта недвижимости; согласовать итоговую величину стоимости

#### Задача 33

На основе данных рынка недвижимости и характеристик объекта недвижимости, определить его НЭИ

#### Задача 34

Обосновать выбор одной из альтернатив: купить/арендовать, продолжить текущее использование/вложиться в развитие объекта недвижимости

**Шкала оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи:** в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся

осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов, по очно-заочной и заочной формам обучения – 60 (установлено положением П 02.016).

Максимальное количество баллов за решение компетентностно-ориентированной задачи – 6 баллов.

Балл, полученный обучающимся за решение компетентностно-ориентированной задачи, суммируется с баллом, выставленным ему по результатам тестирования.

Общий балл промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по дихотомической шкале шкале:

Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

<i>Сумма баллов по 100-балльной шкале</i>	<i>Оценка по дихотомической шкале</i>
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

***Критерии оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи:***

**6-5 баллов** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует глубокое понимание обучающимся предложенной проблемы и разностороннее ее рассмотрение; свободно конструируемая работа представляет собой логичное, ясное и при этом краткое, точное описание хода решения задачи (последовательности (или выполнения) необходимых трудовых действий) и формулировку доказанного, правильного вывода (ответа); при этом обучающимся предложено несколько вариантов решения или оригинальное, нестандартное решение (или наиболее эффективное, или наиболее рациональное, или оптимальное, или единственно правильное решение); задача решена в установленное преподавателем время или с опережением времени.

**4-3 балла** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует понимание обучающимся предложенной проблемы; задача решена типовым способом в установленное преподавателем время; имеют место общие фразы и (или) несущественные недочеты в описании хода решения и (или) вывода (ответа).

**2-1 балла** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует поверхностное понимание обучающимся предложенной проблемы; осуществлена попытка шаблонного решения задачи, но при ее

решении допущены ошибки и (или) превышено установленное преподавателем время.

**0 баллов** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует непонимание обучающимся предложенной проблемы, и (или) значительное место занимают общие фразы и голословные рассуждения, и (или) задача не решена.