

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Воронежский государственный технический университет»

**УТВЕРЖДАЮ**  
Декан факультета Строительного  
наименование факультета  
 Панфилов Д.В. /  
И.О. Фамилия  
 31 августа 2021г.  
подпись факультет

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

дисциплины « Основы управления недвижимостью »  
наименование дисциплины (модуля) в соответствии с учебным планом

**Направление подготовки (специальность)** 08.03.01 Строительство  
код и наименование направления подготовки/специальности

**Профиль (специализация)** Экспертиза и управление недвижимостью  
название профиля/программы

**Квалификация выпускника** бакалавр

**Нормативный период обучения** 4 года / 4 года и 11 м.  
Очная/заочная

**Форма обучения** Очная/Заочная

**Год начала подготовки** 2018 г.

**Автор(ы) программы**  Е.П. Горбанева  
подпись

**Заведующий кафедрой  
Технологии, организации  
строительства, экспертизы  
и управления недвижимостью**  
наименование кафедры, реализующей дисциплину  
 В.Я. Мищенко  
подпись

**Руководитель ОПОП**  Е.А. Чеснокова  
подпись

**Воронеж 2021**

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **1.1. Цели дисциплины**

Целью дисциплины является ознакомление с основами управления недвижимостью, формирование комплексного научного мышления, имеющего широкий диапазон знаний механизма реального осуществления управленческого процесса, владение методами формирования и реализации эффективных управленческих решений в сфере недвижимости на различных этапах его жизненного цикла.

### **1.2. Задачи освоения дисциплины**

Задачи дисциплины – изучение базовых понятий сферы недвижимости, возможности использования имеющихся или проектируемых объектов для решения профессиональных проблем, деятельности управляющих компаний на рынке недвижимости, общих и частных функций управления, методов, приемов решения задач.

## **2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП**

Дисциплина «Основы управления недвижимостью» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений (дисциплина по выбору) блока Б1.

## **3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Процесс изучения дисциплины «Основы управления недвижимостью» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-2 - Способен вести обработку статистической отчетности, владеть порядком составления установленной отчетности и основами финансового и бухгалтерского учета

ПК-5 - Способен управлять процессами организации оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту объектов недвижимости

ПК-7 - Способен организовать деятельность по управлению и реализации прав на недвижимое имущество от имени и по поручению клиента

ПК-9 - Способен использовать в профессиональной деятельности основы управления проектами

<b>Компетенция</b>	<b>Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции</b>
ПК-2	Знает способы и методы оценки отчетности предприятия
	Уметь оценивать источники информации с точки зрения их полезности при определении стоимости объекта недвижимости
	Умеет работать с базами данных интернет-порталов и компаний, применять на практике современные

	математические модели анализа рынка недвижимости
	Владеет навыками анализа и обоснования организационных и управленческих решений по управлению объектом недвижимости на основании различных видов отчетности
ПК-5	Определение потребности в трудовых и материальных ресурсах для ведения отдельных видов ремонтно-строительных работ на объектах недвижимости
	Умеет оформлять текущую и исполнительскую документацию на выполненные виды ремонтно-строительных работ
	Владеет навыками выбора технологии и технологического оборудования для производства работ
ПК-7	Знает основные источники и нормативные документы РФ в сфере объектов недвижимости
	Умеет применять навыки самостоятельного анализа и интерпретации нормативно-правовых актов в профессиональной деятельности
	Владеет методами организации деятельности по управлению и реализации прав на объекты недвижимости
ПК-9	Способен предоставлять результаты по управлению проектами в профессиональной деятельности
	Умеет составлять итоговую отчетность по определению стоимости объектов недвижимости и управление ею
	Владеет навыками применения основ управления проектами для эффективного управления объектами недвижимости в конкретной ситуации

#### 4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Основы управления недвижимостью» составляет 5 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий  
**очная форма обучения**

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		6
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	62	62
В том числе:		

Лекции	26	26
Практические занятия (ПЗ)	36	36
<b>Самостоятельная работа</b>	82	82
<b>Курсовой проект</b>	+	+
Часы на контроль	36	36
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+
Общая трудоемкость: академические часы	180	180
зач.ед.	5	5

#### **заочная форма обучения**

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		8
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	18	18
В том числе:		
Лекции	8	8
Практические занятия (ПЗ)	10	10
<b>Самостоятельная работа</b>	153	153
<b>Курсовой проект</b>	+	+
Часы на контроль	9	9
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+
Общая трудоемкость: академические часы	180	180
зач.ед.	5	5

## **5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

### **5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий**

#### **очная форма обучения**

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	История и тенденции развития в управлении недвижимостью. Недвижимость как объект управления	Сущность, место и роль недвижимого имущества в эффективности социально-экономических системах. Современная база РФ в области управления недвижимостью. Зарубежный опыт организации и применения механизмов и методов управления недвижимостью. Анализ рынка недвижимости, региональных рынков земельных участков, систем управления недвижимостью. Оценка их состояния и тенденций развития.	6	6	12	24
2	Управление объектами недвижимости: организация деятельности и основные проблемы	Современные технологии управления государственной, муниципальной, общей и частной недвижимостью. Организация и методы управления недвижимым имуществом на отдельных стадиях его «жизненного цикла» и в операциях рыночного оборота.	4	6	14	24
3	Управление развитием недвижимостью	Региональные системы управления недвижимостью и оценка эффективности их функционирования; Анализ (диагностика) состояния управления недвижимостью в корпорации, на предприятии в целях повышения эффективности их деятельности.	4	6	14	24

		Государственная политика при выборе стратегии управления развитием недвижимости.				
4	Управляющие компании в системе управления недвижимостью	Методами планирования и организации систем и процессов управления государственным и корпоративным недвижимым имуществом. Роль управляющих компаний в сфере управления недвижимостью.	4	6	14	24
5	Оценка эффективности инвестиционных проектов	Мероприятия по повышению эффективности управления недвижимым имуществом. Выбор наиболее эффективных форм и методов управления недвижимым имуществом в зависимости от целей и условий его использования.	4	6	14	24
6	Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью	Государственная политика в развитии рынка и использовании недвижимости в России. Основные программы правительства и регионов страны в этой области и ход их реализации. Методы диагностики и решение экономических проблем систем управления недвижимым имуществом различных видов и форм собственности. Современные технологии, применяемые в управлении государственной, муниципальной, общей и частной недвижимостью.	4	6	14	24
<b>Итого</b>			<b>26</b>	<b>36</b>	<b>82</b>	<b>144</b>

### заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	История и тенденции развития в управлении недвижимостью. Недвижимость как объект управления	Сущность, место и роль недвижимого имущества в эффективности социально-экономических системах. Современная база РФ в области управления недвижимостью. Зарубежный опыт организации и применения механизмов и методов управления недвижимостью. Анализ рынка недвижимости, региональных рынков земельных участков, систем управления недвижимостью. Оценка их состояния и тенденций развития.	2	-	24	26
2	Управление объектами недвижимости: организация деятельности и основные проблемы	Современные технологии управления государственной, муниципальной, общей и частной недвижимостью. Организация и методы управления недвижимым имуществом на отдельных стадиях его «жизненного цикла» и в операциях рыночного оборота.	2	2	26	30
3	Управление развитием недвижимостью	Региональные системы управления недвижимостью и оценка эффективности их функционирования; Анализ (диагностика) состояния управления недвижимостью в корпорации, на предприятии в целях повышения эффективности их деятельности. Государственная политика при выборе стратегии управления развитием недвижимости.	2	2	26	30
4	Управляющие компании в системе управления недвижимостью	Методами планирования и организации систем и процессов управления государственным и корпоративным недвижимым имуществом. Роль управляющих компаний в сфере управления недвижимостью.	2	2	26	30
5	Оценка эффективности инвестиционных проектов	Мероприятия по повышению эффективности управления недвижимым имуществом. Выбор наиболее эффективных форм и методов управления недвижимым имуществом в зависимости от целей и условий его использования.	-	2	26	28
6	Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью	Государственная политика в развитии рынка и использовании недвижимости в России. Основные программы правительства и регионов страны в этой области и ход их реализации. Методы диагностики и решение экономических	-	2	25	27

		проблем систем управления недвижимым имуществом различных видов и форм собственности. Современные технологии, применяемые в управлении государственной, муниципальной, общей и частной недвижимостью.				
<b>Итого</b>			<b>8</b>	<b>10</b>	<b>153</b>	<b>171</b>

## 5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

## 6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсового проекта в 6 семестре для очной формы обучения, в 8 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсового проекта: «Принятие управленческого решения по выбору наиболее эффективного варианта эксплуатации объектом недвижимости».

Задачи, решаемые при выполнении курсового проекта:

- развитие навыков работы со специальной, нормативной и периодической литературой;
- практическое освоение методологии управления недвижимостью;
- подготовка расчетов, связанных с определением наиболее целесообразного и эффективного варианта управления эксплуатацией объектом недвижимости.

Курсовой проект включают в себя графическую часть и расчетно-пояснительную записку.

## 7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

**7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания**

### 7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-2	Знает способы и методы оценки отчетности предприятия	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь оценивать источники информации с точки зрения их полезности при определении стоимости объекта	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

	недвижимости			
	Умеет работать с базами данных интернет-порталов и компаний, применять на практике современные математические модели анализа рынка недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеет навыками анализа и обоснования организационных и управленческих решений по управлению объектом недвижимости на основании различных видов отчетности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-5	Определение потребности в трудовых и материальных ресурсах для ведения отдельных видов ремонтно-строительных работ на объектах недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Умеет оформлять текущую и исполнительскую документацию на выполненные виды ремонтно-строительных работ	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеет навыками выбора технологии и технологического оборудования для производства работ	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-7	Знает основные источники и нормативные документы РФ в сфере объектов недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Умеет применять навыки самостоятельного анализа и интерпретации нормативно-правовых актов в профессиональной деятельности	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеет методами организации деятельности по управлению и реализации прав на объекты недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Способен предоставлять результаты по управлению проектами в профессиональной деятельности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-9	Умеет составлять итоговую отчетность по определению стоимости объектов недвижимости и управление ею	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеет навыками применения основ управления проектами для эффективного управления объектами недвижимости в конкретной	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

	ситуации			
	Знает способы и методы оценки отчетности предприятия	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

### 7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 6 семестре для очной формы обучения, 8 семестре для заочной формы обучения по четырехбалльной системе:

«отлично»;

«хорошо»;

«удовлетворительно»;

«неудовлетворительно».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
ПК-2	Знает способы и методы оценки отчетности предприятия	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь оценивать источники информации с точки зрения их полезности при определении стоимости объекта недвижимости	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Умеет работать с базами данных интернет-порталов и компаний, применять на практике современные математические модели анализа рынка недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеет навыками анализа и обоснования организационных и управленческих решений по управлению объектом недвижимости на основании различных видов отчетности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-5	Определение потребности в трудовых и материальных ресурсах для ведения отдельных видов ремонтно-строительных работ на объектах недвижимости	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Умеет оформлять текущую и исполнительскую	Решение стандартных практических	Задачи решены в полном	Продемонстрирован верный ход	Продемонстрирован верный ход решения в	Задачи не решены



	документацию на выполненные виды ремонтно-строительных работ	задач	объеме и получены верные ответы	решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	большинстве задач	
	Владеет навыками выбора технологии и технологического оборудования для производства работ	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-7	Знает основные источники и нормативные документы РФ в сфере объектов недвижимости	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Умеет применять навыки самостоятельного анализа и интерпретации нормативно-правовых актов в профессиональной деятельности	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеет методами организации деятельности по управлению и реализации прав на объекты недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Способен предоставлять результаты по управлению проектами в профессиональной деятельности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-9	Умеет составлять итоговую отчетность по определению стоимости объектов недвижимости и управление ею	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Владеет навыками применения основ управления проектами для эффективного управления объектами недвижимости в конкретной ситуации	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Знает способы и методы оценки отчетности	Решение прикладных	Задачи решены в	Продемонстрирован	Продемонстрирован верный	Задачи не решены

	предприятия	задач в конкретной предметной области	полном объеме и получены верные ответы	верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	ход решения в большинстве задач	
--	-------------	---------------------------------------	--	---	---------------------------------	--

## **7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)**

### **7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию**

1. Планирование проекта начинается с процедуры:
  1. анализ и оценка выполнения работ;
  2. определение целей проекта и состава работ;
  3. расчет расписания (определение сроков выполнения работ);
  4. сравнение текущего расписания и данных по ресурсам с директивным графиком.
2. Какие из перечисленных рисков относятся к внутренним?
  1. политические;
  2. природные;
  3. социальные;
  4. технологические;
  5. экономические.
3. Если для выбранной работы тип деятельности – «Фиксированное количество» и добавляется другой ресурс на ту же работу, то какие данные изменятся?
  1. исходная длительность;
  2. плановая интенсивность;
  3. плановая интенсивность и длительность;
  4. плановое количество.
4. Что включают в процесс управления проектом по временным параметрам?
  1. процесс планирования проекта по временным параметрам, воплощение идей проекта по временным параметрам, анализ результатов выполнения проекта по временным параметрам, корректировка действий в выполнении проекта по временным параметрам;
  2. концепция управления проектом по временным параметрам, календарное планирование проекта, контроль выполнения проекта по временным параметрам, анализ и регулирование процесса выполнения проекта по временным параметрам, закрытие управления проектом по временным параметрам;
  3. планирование, инициализация, реализация, завершение проекта по временным параметрам;
  4. управление проектом по временным параметрам, календарное планирование проекта, бухгалтерский учет проекта, анализ и регулирование проекта, закрытие проекта по временным параметрам.
5. Что составляет жизненный цикл проекта?
  1. время от зарождения идеи до утилизации результатов;
  2. время от начала проекта до его полного завершения;
  3. запланированные работы проекта;
  4. набор последовательных фаз, количество и состав которых определяется потребностями управления проектом;
  5. совокупность операций в ходе его реализации.
6. Что является результатом выполнения этапа «Планирование коммуникаций»?
  1. формирование базы знаний организаций;
  2. выявление участников проекта;

3. план управления коммуникациями проекта;
4. отчеты по проекту.
7. Метод аналогий основан на...
  1. вероятностных подходах;
  2. логических умозаключениях;
  3. опыте реализованных проектов.
8. Укажите соответствие между видом инвестиционного риска и его определением (Капитальный риск)
  1. общий риск на все инвестиционные вложения, риск того, что инвестор не сможет высвободить инвестированные средства, не понеся потери;
  2. риск неправильного выбора объекта для инвестирования в сравнении с другими объектами;
  3. риск потерь, возникающих в связи с неполадками в работе компьютерных систем по обработке информации, связанной с инвестированием средств.
9. Основная задача управляющего при формировании и создании проектной команды заключается в...
  1. привлечении в проект лучших специалистов;
  2. формировании объединенной едиными целями и ценностями группы, состоящей из людей с одинаковыми организационными и профессиональными культурами;
  3. формировании проектной команды по принципу «как можно меньше заплатить, как можно больше получить»;
  4. формировании объединенной едиными целями и ценностями группы, состоящей из людей с разными организационными и профессиональными культурами.
10. Инициация – это...
  1. процедура, позволяющая выполнять заключительные действия при старте проекта;
  2. раздел управления предметной областью на стадии планирования;
  3. формальный процесс вовлечения родительской организации в начале выполнения проекта или его очередной фазы;
  4. формальный процесс целеполагания в начале выполнения проекта или его очередной фазы.
11. Какие из перечисленных рисков относятся к внешним?
  1. организационные;
  2. политические;
  3. проектные;
  4. технологические;
  5. технические.
12. Отметьте характеристику, присущую внешним рискам:
  1. определяются особенностями проекта;
  2. порождаются внешним окружением проекта;
  3. являются управляемыми.
13. Кто является участником проекта?
  1. исполнители проекта;
  2. лица или организации, вовлеченные в исполнение проекта, либо зависящие от его результатов или исполнения;
  3. люди, непосредственно участвующие в работах проекта;
  4. организации, непосредственно вовлеченные в исполнение работ проекта;
  5. члены команды управления проектом и исполнители.
14. Для подтверждения экономической целесообразности проектируемого производства необходимо, чтобы...
  1. значение точки безубыточности было больше значений номинальных объемов производства и продаж; чем ближе значение точки безубыточности, тем

- устойчивей проект;
  2. значение точки безубыточности было меньше значений номинальных объемов производства и продаж; чем дальше от них значение точки безубыточности, тем устойчивей проект;
  3. значение точки безубыточности было равно значениям номинальных объемов производства и продаж;
  4. значение точки безубыточности было меньше значений номинальных объемов производства и продаж; чем дальше от них значение точки безубыточности, тем менее устойчивей проект.
15. Инвестор и заказчик проекта
1. всегда одно и то же лицо;
  2. могут быть одним и тем же лицом;
  3. всегда разные лица;
  4. ни то, и ни другое.
16. Точка безубыточности характеризует:
1. объем продаж, при котором выручка от реализации превышает издержки производства продукции;
  2. объем продаж, при котором выручка от реализации ниже издержки производства продукции;
  3. объем продаж, при котором выручка от реализации совпадает с издержками производства продукции;
  4. объем закупок, при котором выручка от реализации равна нулю.
17. Фазы жизненного цикла проекта:
1. прединвестиционная, планирование, реализация, завершение;
  2. планирование, строительство, сдача объекта, эксплуатация;
  3. строительство, сдача, эксплуатация, реконструкция;
  4. задумка, реализация, банкет, подсчет издержек и оплата долгов.
18. Отметьте характеристику, присущую внутренним рискам:
1. определяются климатическими условиями;
  2. являются неуправляемыми;
  3. являются управляемыми.
19. На фазе реализации проекта больше всего рискуют
1. все участники проекта;
  2. инвесторы и заказчики;
  3. подрядчики.
20. Оценка вероятности риска не может быть произведена следующим методом:
1. вероятностным;
  2. статистическим;
  3. физическим;
  4. экспертным.
21. Перечислите 4 ключевых принципа управления стоимостью:
1. своевременность, экономность, эффективность, структурированность;
  2. зоны особого внимания, стратегии и структуры, эффективность, рабочие группы;
  3. зоны особого внимания, экономия, эффективность, стратегии и структуры;
  4. своевременность, экономия, зоны особого внимания, стратегии и структуры.
22. На фазе разработки проекта больше всего рискуют
1. все участники проекта;
  2. инвесторы и заказчики;
  3. подрядчики.
23. Укажите соответствие между видом инвестиционного риска и его определением (Селективный рис)

1. риск неправильного выбора объекта для инвестирования в сравнении с другими вариантами;
  2. риск потерь, возникающих в связи с неполадками в работе компьютерных систем по обработке информации, связанной с инвестированием средств;
  3. риск, связанный с возможностью потерь при реализации ценной бумаги из-за изменения оценки ее качества.
24. Фаза инициирования проекта – это...
1. координация людей и ресурсов для выполнения мероприятий проекта;
  2. определение целей и критериев успеха проекта с разработкой схем их достижения;
  3. применение необходимых воздействий с целью обеспечения успешной реализации проекта;
  4. принятие решения о начале выполнения проекта;
  5. разработка и утверждение документов, предназначенных для исполнения в ходе реализации проекта.
25. Управление риском состоит из следующих процедур:
1. идентификация рискованных событий;
  2. количественная оценка рисков;
  3. планирование мер реагирования на рискованные события и мониторинг.
26. В состав капитального строительства включаются строительные:
1. частные фирмы и организации
  2. организации любых форм собственности
  3. акционерные общества
  4. некоммерческие организации
27. Объектом недвижимости не является?
1. здание детского сада
  2. модульный сборно-разборный склад
  3. складской комплекс с бытовыми помещениями
  4. асфальтовое замощение
28. К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся?
1. земельные участки, здания, сооружения и все, что в них находится
  2. все имущество, которое продается на рынке прав собственности
  3. земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей
  4. все объекты, которые можно продать, купить или обменять на свободном рынке
29. В каких нормативных актах Российской Федерации дается понятие различных видов прав на недвижимое имущество?
1. в Конституции Российской Федерации и региональных нормативных актах
  2. в Градостроительном и Жилищном кодексах Российской Федерации
  3. в Федеральном Законе о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Федеральном Законе об ипотеке
  4. В Гражданском и Земельном кодексах Российской Федерации
30. Какой из перечисленных показателей не является особенностью недвижимости как товара?
1. Уникальность
  2. Сложность
  3. Высокая ликвидность
  4. Высокая капиталоемкость
31. Какой из перечисленных показателей является особенностью недвижимости как

финансового актива?

1. Неисчерпаемость и долговечность
2. Низкая эластичность предложения
3. Высокая капиталоемкость
4. Стационарность, т.е. непремещаемость объекта в пространстве

32. Какой из перечисленных показателей не является этапом жизненного цикла объекта недвижимости?

1. Прединвестиционный этап
2. Этап ликвидации
3. Этап эффективности
4. Этап реализации

33. На каком из перечисленных этапов жизненного цикла объекта недвижимости формируется концепция строительства объекта недвижимости?

1. Прединвестиционный этап
2. Этап ликвидации
3. Этап эксплуатации
4. Этап реализации

34. На каком из перечисленных этапов жизненного цикла объекта недвижимости проводят работы по реконструкции, модернизации и реставрации?

1. Прединвестиционный этап
2. Этап ликвидации
3. Этап эксплуатации
4. Этап реализации

35. Недвижимость как экономическое благо выполняет функции:

1. предмета потребления, жилой недвижимости, земель и строений медицинских, образовательных, оборонных и других общественно-значимых учреждений
2. финансового актива, капитала в вещной форме, средства обеспечения финансовых инструментов
3. Правильного варианта не указано

36. На каком из перечисленных этапов жизненного цикла рынка недвижимости наблюдают повышение спроса и предложения?

1. Цикл поглощения
2. Цикл спада
3. Цикл нового строительства
4. Цикл насыщения

37. Какой из перечисленных этапов жизненного цикла рынка недвижимости соответствует повышенному спросу и низкому предложению?

1. Цикл поглощения
2. Цикл спада
3. Цикл нового строительства
4. Цикл насыщения

38. Какой из перечисленных этапов жизненного цикла рынка недвижимости считается «рынком покупателя»?

1. Цикл поглощения
2. Цикл спада
3. Цикл нового строительства

4. Цикл насыщения

39. На каком из перечисленных этапов жизненного цикла рынка недвижимости сокращается рост продаж недвижимости

1. Цикл поглощения
2. Цикл спада
3. Цикл нового строительства
4. Цикл насыщения

40. Сервейинг это-

1. реализация системного подхода к развитию и управлению недвижимостью; включая все виды планирования в целях функционирования недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального эффекта при управлении недвижимостью

2. оценка недвижимости

3. любая предпринимательская деятельность, связанная с реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости

4. процесс выявления, предугадывания потребностей клиентов, организации соответствующей ожиданиям рекламы и производства с целью повышения количества продаж и максимизации прибыли

41. Какой из перечисленных видов планирования включает в себя сервейинг

1. Генеральное планирование
2. Оперативное планирование
3. Стратегическое планирование
4. Все варианты верны

42. Какой из перечисленных этапов жизненного цикла объекта недвижимости охватывает деятельность сервейингов

1. Прединвестиционный этап
2. Этап ликвидации
3. Этап реализации, прединвестиционный этап
4. Все этапы жизненного цикла объекта

43. Главными целями экономики недвижимости в системе сервейинга является:

1. стоимостная и социологическая
2. стоимостная и потребительская
3. стоимостная, политическая и социальная
4. стоимостная, потребительская и социальная

44. К какому принципу классической теории управления относится схема

1. Матричная структура
2. Функциональная структура
3. Линейно-штабная структура
4. Плоская структура

45. К какому принципу классической теории управления относится схема?

1. Матричная структура
2. Функциональная структура
3. Линейно-штабная структура
4. Плоская структура

46. Какому принципу классической теории управления соответствует обозначение: .....- отражает процесс разделения труда, т.е. уровень специализации развивается по мере роста организации. Организация стремится к объединению родственных видов деятельности в единое подразделение

1. Матричная структура
2. Функциональная структура
3. Линейно-штабная структура
4. Плоская структура

47. Какому принципу классической теории управления соответствует обозначение: .....- определяет основные направления взаимодействия между производственными и вспомогательными функциями. Руководящие функции расположены по нисходящей вертикальной линии, вспомогательные функции осуществляют специалисты, консультирующие сотрудников, которые занимают руководящие должности

1. Матричная структура
2. Функциональная структура
3. Линейно-штабная структура
4. Плоская структура

48. Какой из перечисленных принципов не относится к бихевиористской теории

1. Политика полной занятости
2. Развитие глубокой культуры
3. Нормы управляемости
4. Личное стимулирование

49. Какой из перечисленных принципов относится к теории системного подхода:

1. Единый статус всех работников
2. Повышение разнообразия работы
3. Нормы управляемости
4. Развитие неспециализированной карьеры

50. К недвижимости относятся:

1. Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно

2. Здания и сооружения
3. Жилые и коммерческие объекты
4. Земельные участки, жилые и коммерческие объекты

51. Рынок недвижимости это

1. Рынок недвижимости — это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т. д.

2. Рынок недвижимости — это рынок товаров, обладающих различными характеристиками

3. Рынок недвижимости — это рынок продавцов и покупателей

4. Рынок недвижимости - это совокупность национальных и международных рынков, обеспечивающих направление, аккумуляцию и перераспределение денежных капиталов между субъектами рынка посредством финансовых учреждений с целью достижения нормального соотношения между предложением и спросом на капитал



52. Функции рынка недвижимости

1. Ценообразующая, санирования, информационная, посредническая, стимулирующая, инвестиционная, социальная
2. Производственная, коммерческая, аналитическая, сбытовая
3. Учет, стимулирование, перераспределение национального дохода, ценообразующая
4. Производственная, ценообразующая, коммерческая и сбытовая

53. Предпринимательская сторона проекта относится к следующей фазе жизненного цикла:

1. Строительство
2. Эксплуатация до момента полной окупаемости
3. Эксплуатация при последующей наработке результатов на вложенные инвестиции
4. Предпроектная

54. Износ это-

1. Потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимого имущества по любым причинам
2. Утрата первоначальных технико-экономических и социальных качеств недвижимости под влиянием эксплуатационных воздействий и природных сил
3. Постепенный перенос стоимости недвижимости в течение всего срока службы на получаемое в процессе использования благо (продукцию, услуги и др.).
4. Потеря стоимости объекта в результате уменьшения его полезности, вызванного изменениями в технологии, привычек и вкусов людей и т.п.

55. Управление это-

1. Процесс осуществления функций планирования, организации, мотивации и контроля, необходимый для формулирования и достижения поставленных целей
2. Контроль за любыми процессами
3. Мониторинг рынка недвижимости
4. Процесс проведения исследований и расчетов, необходимых для решения проблем, связанных с инвестициями в недвижимость

56. Девелопмент это-

1. Выполнение строительных, инженерных, земляных и иных работ на поверхности, над или под землей или осуществление иных материальных изменений в использовании зданий или участков земли
2. Управление объектами недвижимости
3. Инвестирование денежных средств в объект недвижимости
4. Оценка объектов недвижимости

57. Процесс владения это-

1. Компонент собственности, основанный на законе физический контроль над объектом, возможность иметь его у себя, содержать в своем хозяйстве, на балансе и т. д.
2. Применение объекта собственности в соответствии с его назначением по усмотрению и желанию пользователя или собственника, извлечение из объекта полезных свойств или дохода
3. Всеобъемлющий, высший способ реализации отношений между объектом и субъектом собственности, т. е. это право решать, каким образом и кем может быть использован сам объект недвижимости и получаемый от него доход; определение юридической судьбы объекта собственности
4. Нет правильного ответа

58. Главная задача управления недвижимостью

1. Получение максимально возможного дохода от использования объекта
  2. Получение максимальной выгоды при строительстве объекта
  3. Управление проектом
  4. Правильное содержание объекта недвижимости
59. Объектами управления выступают
1. Отдельные здания различного назначения (жилые, офисные, производственные, складские) и имущественные комплексы предприятий всех форм собственности, но и соответствующие их системы — весь жилой фонд (муниципальный, ЖСК, ведомственный, частный) страны или региона, земельный фонд, лесной фонд и др.
  2. Участники отношений недвижимости: собственники, владельцы и пользователи, арендаторы, инвесторы, профессиональные посредники (риэлтеры), уполномоченные государственные органы и организации инфраструктуры
  3. Коммерческая недвижимость
  4. Жилая недвижимость
60. Внутреннее управление это-
1. Это регламентация деятельности каждой организации — участника рынка недвижимости ее собственными нормативными документами (уставом, правилами, положением, инструкциями).
  2. Выражается в установлении государством и его уполномоченными органами, а также международными соглашениями норм и правил поведения каждого участника рынка недвижимости
  3. Управление объектом со стадии проектирования и до момента ввода объекта в эксплуатацию
  4. Управление объектом со стадии реализации объекта
61. Рента это-
1. Это регулярно получаемый доход (поток платежей) на капитал, имущество, землю, облигации государственных займов через равные интервалы времени
  2. Арендная плата за землю
  3. Процент, выплачиваемый по ипотечному кредитованию
  4. Налог на получение прибыли
62. Управление портфелем недвижимости
1. Совокупность процессов формирования и развития управленческих решений, обеспечивающих наивысшую отдачу и эффективность от проведения собственных стратегий и тактики по рациональному использованию активов
  2. Управление рисками в недвижимости
  3. Управление стадией строительства
  4. Управление доходами
63. Заказчик это-
1. Физическое или юридическое лицо, которое организует строительство, реконструкцию или ремонт по поручению застройщика, осуществляет технический надзор, контролирует качество выполнения работ и показатели выполнения работ, контролирует сроки строительства, контролирует денежные потоки
  2. Это инженерно — строительная организация, которая выполняет строительные работы по реализации проекта, заключает договор с субподрядными организациями, несет ответственность за качество строительства и сроки строительства
  3. Лица, которые должны перечислять налоги в соответствующий бюджет

4. Лицо, приобретающее инвестиционную собственность
64. Объект налогообложения это
  1. Это имущество или объект недвижимости, прибыль от сделки с объекта недвижимости, или иное экономическое основание, с которым связано возникновение обязанности по уплате налога
  2. Это обязательный взнос, уплата которого является одним из условия совершения государственными или иными уполномоченными органами и должностными лицами юридически значимых действий в интересах плательщика сбора. Сбор- это разовая оплата
  3. Это юридические и физические лица, которые обязательно выплачивают соответствующие налоги и сборы в суммах и сроках, предусматривающие законодательными актами
  4. Юридический документ, подтверждающий регистрацию закладной в документах

### **7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач**

1. Незавершенное строительство – это стоимость незаконченных и несданных в эксплуатацию зданий, сооружений, видов работ:
  1. оплаченные заказчиком
  2. неоплаченные заказчиком
  3. оплаченные подрядчиком
  4. оплаченные субподрядчиком
2. Заказчик отвечает за:
  1. проектно-изыскательские работы
  2. опытно-конструкторские работы
  3. организацию, управление финансами и сдачу объекта
  4. выполнение субподрядных работ
3. Застройщик по отношению к участку под застройку:
  1. землевладелец на праве личной собственности
  2. арендатор, на условиях длительной аренды
  3. арендатор, на условиях аренды на короткий срок
  4. арендатор, независимо от сроков аренды
4. Генеральный подрядчик отвечает за строительство перед:
  1. субподрядными организациями
  2. заказчиком
  3. налоговой инспекцией
  4. правоохранительным органам
5. Субподрядные организации выполняют работы:
  1. проектно-изыскательские
  2. специализированные строительные
  3. по проведению торгов
  4. по оформлению строительной документации
6. Право на выполнение строительной деятельности, проектирование и инженерные изыскания имеют организации с наличием:
  1. строительной лицензии
  2. с допуском саморегулируемой организации
  3. с разрешением местных органов власти

4. с разрешением специалистов соответствующего профиля работ
7. Особенность рынка в строительстве:
  1. короткие сроки строительства
  2. сезонность работ
  3. мелкомасштабность объектов
  4. подвижность
8. Рынок продавца предусматривает
  1. спрос превышает предложение
  2. предложение превышает спрос
  3. спрос идентичен предложению
  4. все варианты верны
9. Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде
  1. неэластично
  2. высокоэластично
  3. не изменяется
  4. все варианты верны
10. Ставка доходности проекта при инвестициях в недвижимость рассчитывается
  1. отношением чистой текущей стоимости доходов по проекту к величине инвестиций
  2. отношением суммарной текущей стоимости будущих доходов к текущей стоимости расходов
  3. все вышеперечисленное
  4. правильный вариант отсутствует
11. Развитие рынка недвижимости определяется
  1. экономическим ростом или ожиданием такого роста
  2. финансовыми возможностями для приобретения недвижимости
  3. взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой района
  4. всё вышеперечисленное
12. К факторам, определяющим величину спроса, относят
  1. платёжеспособность населения
  2. изменение общей численности населения
  3. изменения в соотношениях между различными слоями населения
  4. всё вышеперечисленное
13. Факторы, определяющие величину предложения
  1. условия и доступность финансирования
  2. изменения во вкусах и предпочтения населения
  3. платёжеспособность населения
  4. объёмы нового строительства и затраты на него
14. Увеличение количества неплатежеспособных заемщиков отражается на состоянии рынка следующим образом:
  1. активность рынка недвижимости падает
  2. цены на недвижимость растут
  3. стоимость земли повышается
  4. всё вышеперечисленное
15. Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть
  1. равной ставке процента по денежным вкладам

2. ниже ставки процента по денежным вкладам
  3. выше ставки процента по денежным вкладам
  4. верного варианта нет
16. Недвижимость как товар на рынке недвижимости
1. со временем сохраняет свои потребительские качества
  2. цена на недвижимость практически стабильна
  3. с течением времени теряет свои качественные потребительские качества
  4. верного варианта нет
17. Чистая текущая стоимость положительна если
1. ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода
  2. ставка дисконтирования больше внутренней ставки дохода
  3. ставка дисконтирования равна внутренней ставки дохода
  4. все варианты верны
18. Действительный валовой доход отличается от потенциального валового дохода
1. на сумму потерь от недоиспользования, величину операционных расходов и расходов по обслуживанию долга
  2. сумму потерь от недоиспользования и величину операционных расходов
  3. сумму потерь от недосдачи площадей и преждевременного ухода арендатора с рынка
19. Как определяется чистый операционный доход
1. вычитанием операционных расходов из величины действительного валового дохода
  2. вычитанием операционных расходов из величины потенциального валового дохода
  3. суммированием операционных расходов с потенциальным валовым доходом
  4. суммированием операционных расходов с действительным валовым доходом
20. Какой из видов ремонтно-строительных мероприятий подразумевает полное или частичное устранение морального и физического износов без изменения объемно-планировочного решения здания и его назначения?
1. Новое строительство
  2. Модернизация
  3. Капитальный ремонт
  4. Реконструкция
21. Какой из видов ремонтно-строительных мероприятий подразумевает частичное возмещение физического износа фондов путем полной или частичной замены элементов конструкций?
1. Новое строительство
  2. Модернизация
  3. Капитальный ремонт
  4. Реконструкция
22. Какой из видов ремонтно-строительных мероприятий подразумевает полное возмещение физического и морального износов?
1. Новое строительство
  2. Модернизация
  3. Капитальный ремонт
  4. Реконструкция
23. Какой из видов ремонтно-строительных мероприятий подразумевает частичное возмещение физического и морального износов, возможное изменение функционального назначения и объемно-планировочного решения?

1. Новое строительство
  2. Модернизация
  3. Капитальный ремонт
  4. Реконструкция
24. Воспроизводство жилого фонда – это:
1. объем строительных и монтажных работ по неоплаченным заказчиком незаконченным объектам, пусковым комплексам и предприятиям в целом, учитываемым на балансе предприятия
  2. процесс планомерного осуществления системы мероприятий, направленных на совершенствование методов и улучшение условий всех видов труда, основанных на новейших достижениях науки и техники
  3. непрерывный процесс возобновления основных фондов и предотвращения его преждевременного износа
  4. реконструкция и техническое перевооружение предприятий производственной базы строительства
25. Формы воспроизводства в строительстве бывают:
1. только простые
  2. простые и сложные
  3. простые и расширенные
  4. расширенные
26. Форма расширенного воспроизводства это:
1. модернизация
  2. капитальный ремонт
  3. реконструкция
  4. текущий ремонт и обслуживание
27. Инвестирование это:
1. долгосрочное вложение экономических ресурсов с целью создания и получения чистой прибыли в будущем
  2. краткосрочное вложение экономических ресурсов с целью создания и получения чистой прибыли в ближайшее время
  3. привлечение средств из иностранных источников для финансирования бюджетных расходов
  4. обеспечение финансовыми ресурсами непрерывности процесса производства и обращения общественного продукта
28. При реализации инвестиционных проектов рассматриваются две группы риска:
1. финансовый и экономический
  2. инвестиционный и предпринимательский
  3. технический и организационный
  4. экономический и юридический
29. Генеральное целевое планирование это:
1. общее планирование цели, принципов и формирования единой политики
  2. долгосрочное планирование на период свыше пяти лет
  3. среднесрочное планирование на период от одного до пяти лет
  4. краткосрочное планирование на период менее одного года
30. Стратегический уровень планирования это:
1. общее планирование цели, принципов и формирования единой политики

2. долгосрочное планирование на период свыше пяти лет
  3. среднесрочное планирование на период от одного до пяти лет
  4. краткосрочное планирование на период менее одного года
31. Тактический уровень это:
1. общее планирование цели, принципов и формирования единой политики
  2. долгосрочное планирование на период свыше пяти лет
  3. среднесрочное планирование на период от одного до пяти лет
  4. краткосрочное планирование на период менее одного года
32. Оперативный уровень это:
1. общее планирование цели, принципов и формирования единой политики
  2. долгосрочное планирование на период свыше пяти лет
  3. среднесрочное планирование на период от одного до пяти лет
  4. краткосрочное планирование на период менее одного года

### **7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач**

1. В каких нормативных актах Российской Федерации дается понятие различных видов прав на недвижимое имущество?
  1. в Конституции Российской Федерации и региональных нормативных актах
  2. в Градостроительном и Жилищном кодексах Российской Федерации
  3. в Федеральном Законе о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Федеральном Законе об ипотеке
  4. В Гражданском и Земельном кодексах Российской Федерации
2. Какой из перечисленных показателей не является особенностью недвижимости как товара?
  1. Уникальность
  2. Сложность
  3. Высокая ликвидность
  4. Высокая капиталоемкость
3. Какой из перечисленных показателей является особенностью недвижимости как финансового актива?
  1. Неисчерпаемость и долговечность
  2. Низкая эластичность предложения
  3. Высокая капиталоемкость
  4. Стационарность, т.е. неперемещаемость объекта в пространстве
4. Какой из перечисленных показателей не является этапом жизненного цикла объекта недвижимости?
  1. Прединвестиционный этап
  2. Этап ликвидации
  3. Этап эффективности
  4. Этап реализации
5. На каком из перечисленных этапов жизненного цикла объекта недвижимости формируется концепция строительства объекта недвижимости?
  1. Прединвестиционный этап
  2. Этап ликвидации
  3. Этап эксплуатации
  4. Этап реализации
6. На каком из перечисленных этапов жизненного цикла объекта недвижимости проводят

работы по реконструкции, модернизации и реставрации?

1. Преинвестиционный этап
2. Этап ликвидации
3. Этап эксплуатации
4. Этап реализации

7. Недвижимость как экономическое благо выполняет функции:

1. предмета потребления, жилой недвижимости, земель и строений медицинских, образовательных, оборонных и других общественно-значимых учреждений
2. финансового актива, капитала в вещной форме, средства обеспечения финансовых инструментов
3. Правильного варианта не указано

8. На каком из перечисленных этапов жизненного цикла рынка недвижимости наблюдают повышение спроса и предложения?

1. Цикл поглощения
2. Цикл спада
3. Цикл нового строительства
4. Цикл насыщения

9. Какой из перечисленных этапов жизненного цикла рынка недвижимости соответствует повышенному спросу и низкому предложению?

1. Цикл поглощения
2. Цикл спада
3. Цикл нового строительства
4. Цикл насыщения

10. Какой из перечисленных этапов жизненного цикла рынка недвижимости считается «рынком покупателя»?

1. Цикл поглощения
2. Цикл спада
3. Цикл нового строительства
4. Цикл насыщения

11. На каком из перечисленных этапов жизненного цикла рынка недвижимости сокращается рост продаж недвижимости

1. Цикл поглощения
2. Цикл спада
3. Цикл нового строительства
4. Цикл насыщения

12. Сервейинг это-

1. реализация системного подхода к развитию и управлению недвижимостью; включая все виды планирования в целях функционирования недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального эффекта при управлении недвижимостью

2. оценка недвижимости

3. любая предпринимательская деятельность, связанная с реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости

4. процесс выявления, предугадывания потребностей клиентов, организации



соответствующей ожиданиям рекламы и производства с целью повышения количества продаж и максимизации прибыли

13. Какой из перечисленных видов планирования включает в себя сервейинг

1. Генеральное планирование
2. Оперативное планирование
3. Стратегическое планирование
4. Все варианты верны

14. Какой из перечисленных этапов жизненного цикла объекта недвижимости охватывает деятельность сервейингов

1. Прединвестиционный этап
2. Этап ликвидации
3. Этап реализации, прединвестиционный этап
4. Все этапы жизненного цикла объекта

15. Главными целями экономики недвижимости в системе сервейинга является:

1. стоимостная и социологическая
2. стоимостная и потребительская
3. стоимостная, политическая и социальная
4. стоимостная, потребительская и социальная

#### **7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету**

Не предусмотрено учебным планом.

#### **7.2.5 Примерный перечень заданий для подготовки к экзамену**

1. Определение недвижимости.
2. Классификация недвижимости.
3. Классификация видов и подвидов объектов недвижимости.
4. Характеристики, которыми обладает недвижимость.
5. Основные понятия в управлении недвижимостью (в широком и узком смысле). Раскрыть три аспекта деятельности по управлению недвижимостью.
6. Представить общую схему управления процессами.
7. Управление недвижимостью как особый вид предпринимательской деятельности.
8. Внешнее и внутреннее управление недвижимости. Отличительные свойства двух основных систем управления.
9. Исторический опыт управления недвижимостью.
10. Основные экономические характеристики недвижимости как экономического блага, как товара и источника дохода.
11. Жизненный цикл объекта недвижимости.
12. Жизненный цикл рынка недвижимости.
13. Дать определение рынка недвижимости и перечислить функции рынка недвижимости.
14. Принципы управления рынка недвижимости.
15. Особенности рынка недвижимости в России.
16. Общая закономерность функционирования недвижимости во времени

- (концепция сервейинга).
17. Цели, задачи и инструменты системного сервейинга.
  18. Система оценок и риски в сервейинге.
  19. Основные принципы управления классической школы (функциональный, линейный, линейно-штабной, матричный, плоский).
  20. Неоклассическая школа (бихевиористская).
  21. Школа теории системного подхода.
  22. Управление портфелем недвижимости. Стратегический треугольник управления жилищным комплексом.
  23. Участники процесса застройки.
  24. Доверительное управление недвижимостью.
  25. Воспроизводственные мероприятия.
  26. Управление развитием объектов недвижимости с использованием принципов девелопмента.
  27. Управление арендой объекта нежилой недвижимости.
  28. Управляющие компании в сфере управления нежилой недвижимостью
  29. Управление недвижимостью на оперативном, тактическом и стратегическом уровнях
  30. Продвижение и реализация функционирующих объектов недвижимости
  31. Влияние рисков на управление недвижимостью и их минимизация
  32. Обеспечение надлежащего технического состояния объекта недвижимости
  33. Организация обслуживания клиентов
  34. Обеспечение стабильного и безопасного функционирования объекта недвижимости
  35. Максимизация доходов от недвижимости при эксплуатации.
  36. Минимизация издержек при эксплуатации и управлении объектом недвижимости.
  37. Управление недвижимостью в социальной сфере
  38. Эксплуатация и содержание объектов недвижимости.

#### **7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации**

Экзамен проводится при помощи компьютерной системы тестирования, путем выбора случайным образом 20 вопросов. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 5 баллами. Максимальное количество набранных баллов – 100.

1. Оценка «Неудовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал менее 40 баллов.
2. Оценка «Удовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал от 41 до 60 баллов
3. Оценка «Хорошо» ставится в случае, если студент набрал от 61 до 80 баллов.
4. Оценка «Отлично» ставится, если студент набрал от 81 до 100 баллов.)

### 7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	История и тенденции развития в управлении недвижимостью. Недвижимость как объект управления	ПК-2, ПК-5, ПК-7, ПК-9	Тест, курсовой проект, экзамен, устный опрос
2	Управление объектами недвижимости: организация деятельности и основные проблемы	ПК-2, ПК-5, ПК-7, ПК-9	Тест, курсовой проект, экзамен, устный опрос
3	Управление развитием недвижимостью	ПК-2, ПК-5, ПК-7, ПК-9	Тест, курсовой проект, экзамен, устный опрос
4	Управляющие компании в системе управления недвижимостью	ПК-2, ПК-5, ПК-7, ПК-9	Тест, курсовой проект, экзамен, устный опрос
5	Оценка эффективности инвестиционных проектов	ПК-2, ПК-5, ПК-7, ПК-9	Тест, курсовой проект, экзамен, устный опрос
6	Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью	ПК-2, ПК-5, ПК-7, ПК-9	Тест, курсовой проект, экзамен, устный опрос

### 7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

## 8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс] : практикум / В.М. Кожухар. — Электрон. текстовые данные. — М. : Дашков и

- К, 2015. — 199 с. — 978-5-394-01712-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10950.html>
2. Экономика и управление недвижимостью [Текст] : учебно-практическое пособие : рекомендовано Учебно-методическим объединением / под общ. ред. П. Г. Грабового ; Моск. гос. строит. ун-т. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Проспект, 2013 (Тверь : ОАО "Тверской полиграф. комбинат", 2012). - 569 с.
  3. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения : учеб. пособие : в 2 ч. Ч. 1 / под ред. Грабового П. Г. - Смоленск ; М. : Смолин Плюс : АСВ, 2001. - 325 с.
  4. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения : учеб. пособие : в 2 ч. Ч. 2 / под ред. Грабового П. Г. - Смоленск ; М. : Смолин Плюс : АСВ, 2001. - 435 с.
  5. Управление развитием объектов недвижимости [Электронный ресурс] : методические указания к выполнению практических работ по дисциплинам «Методические и практические аспекты управления объектами недвижимости», «Система планирования и контроллинга в управлении недвижимостью» для студентов магистратуры всех форм обучения направления подготовки 08.04.01 Строительство / . — Электрон. текстовые данные. — М. : Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. — 98 с. — 978-5-7264-1415-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/60009.html>
  6. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс] : учебное пособие / Л.В. Аверина [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 184 с. — 978-5-9585-0631-6. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49888.html>
  7. Озеров Е.С. Управление недвижимой собственностью [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.С. Озеров. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2012. — 392 с. — 978-5-7422-3519-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/43980.html>
  8. Мацукевич В.В. Основы управления интеллектуальной собственностью [Электронный ресурс]: учебно-методический комплекс. Учебное пособие/ Мацукевич В.В., Матюшков Л.П.— Электрон. текстовые данные.— Минск: Вышэйшая школа, 2013.— 224 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20245>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

**8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:**

**8.2.1. Лицензированное программное обеспечение:**

1. MicrosoftOfficeWord 2013/2007
2. MicrosoftOfficeExcel 2013/2007

3. MicrosoftOfficePowerPoint 2013/2007
4. Photoshop Extended CS6 13.0 MLP
5. Acrobat Professional 11.0 MLP

#### **8.2.2. Свободное ПО:**

1. LibreOffice
2. 7zip
3. AdobeAcrobatReader
4. GoogleChrome
5. Skype
6. Moodle
7. FoxitReader

#### **8.2.3. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети**

##### **"Интернет":**

1. <http://www.edu.ru/> Образовательный портал ВГТУ
2. <http://www.consultant.ru/> Портал Консультант Плюс

#### **8.2.4. Информационные справочные системы:**

1. <http://window.edu.ru/> Единое окно доступа к образовательным ресурсам
2. <http://wiki.cchgeu.ru/> Единое окно доступа к образовательным ресурсам

#### **8.2.5. Современные профессиональные базы данных:**

##### **38.00.00 Экономика и управление**

АК&М — экономическое информационное агентство. Адрес ресурса:  
<http://www.akm.ru/>

Bloomberg -Информационно-аналитическое агентство. Адрес ресурса:  
<https://www.bloomberg.com/europe>

CATBACK.RU — Справочник для экономистов. Адрес ресурса:  
<http://www.catback.ru/>

Центральный банк Российской Федерации. Адрес ресурса:  
<http://www.cbr.ru/>

РосБизнесКонсалтинг — информационное аналитическое агентство.  
Адрес ресурса: <https://www.rbc.ru/>

Финансы.ru. Адрес ресурса: <http://www.finansy.ru/>

Федеральная служба государственной статистики. Адрес ресурса:  
<http://www.gks.ru/>

STPLAN.RU — Экономика и управление. Адрес ресурса:  
<http://www.stplan.ru/>

## 9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

N п/п	Наименование учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей), практики, иных видов учебной деятельности, предусмотренных учебным планом образовательной программы	Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий и используемого программного обеспечения	Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор)
1	2	3	4
	Основы управления недвижимостью	<b>2204- Учебная</b> Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 54 человека проектор	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №2)
		<b>2104- Лаборатория</b> Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 20 человек 1. Комплект плакатов для сварочного производства	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №2)
		<b>1322- Лаборатория</b> Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 24 человека Стенд 5СОЭ БИС – 8шт.	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №1)
		<b>1314а- Учебная</b> Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 28 человек	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №1)

## 10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Основы управления недвижимостью» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовой проект.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета выбора управления эксплуатацией объектом недвижимости. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсового проекта изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсового проекта должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсового проекта, защитой курсового проекта.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: <ul style="list-style-type: none"><li>- работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций;</li><li>- выполнение домашних заданий и расчетов;</li><li>- работа над темами для самостоятельного изучения;</li><li>- участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад;</li><li>- подготовка к промежуточной аттестации.</li></ul>
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед экзаменом, экзаменом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.