

**НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ГУМАНИТАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРОФСОЮЗОВ»**

Кафедра Экономики и управления
(полное наименование кафедры)

УТВЕРЖДЕНО
на заседании кафедры

Протокол № 8 от 22 февраля 2023 г.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

38.03.02 «Менеджмент»

Профиль подготовки
«Менеджмент организаций социально-культурной сферы»

Квалификация:
Бакалавр

Санкт-Петербург

1. Общие положения

Фонд оценочных средств (ФОС) по дисциплине используется в целях нормирования процедуры оценивания качества подготовки и осуществляет установление соответствия учебных достижений запланированным результатам обучения и требованиям образовательной программы дисциплины. Предметом оценивания являются знания, умения, навыки и (или) опыт деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций у обучающихся. Процедуры оценивания применяются в процессе обучения на каждом этапе формирования компетенций посредством определения для отдельных составных частей дисциплины методов контроля – оценочных средств. Основным механизмом оценки качества подготовки и формой контроля учебной работы студентов являются текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация.

1.1. Цель и задачи текущего контроля студентов по дисциплине

Цель текущего контроля – систематическая проверка степени освоения программы дисциплины «Управление недвижимостью» уровня достижения планируемых результатов обучения - знаний, умений, навыков, в ходе ее изучения при проведении занятий, предусмотренных учебным планом.

Задачи текущего контроля:

1. обнаружение и устранение пробелов в освоении учебной дисциплины;
2. своевременное выполнение корректирующих действий по содержанию и организации процесса обучения;
3. определение индивидуального учебного рейтинга студентов;
4. подготовка к промежуточной аттестации.

В течение семестра при изучении дисциплины реализуется традиционная система поэтапного оценивания уровня освоения. За каждый вид учебных действий студенты получают оценку.

1.2. Цель и задачи промежуточной аттестации студентов по дисциплине.

Цель промежуточной аттестации – проверка степени усвоения студентами учебного материала, уровня достижения планируемых результатов обучения и сформированности компетенций на момент завершения изучения дисциплины. Промежуточная аттестация проходит в форме экзамена.

Задачи промежуточной аттестации:

1. определение уровня освоения учебной дисциплины;
2. определение уровня достижения планируемых результатов обучения и сформированности компетенций;
3. соотнесение планируемых результатов обучения с планируемыми результатами освоения образовательной программы в рамках изученной дисциплины.

2. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

Таблица 1.

№ п/п	Контролируемые темы дисциплины	Код формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения	Наименование оценочного средства
1	Теоретические и	ОПК-3	ОПК-3.1. Знает теоретические и	Дискуссия,

	организационно-правовые основы управления объектами недвижимости		организационно-правовые основы управления объектами недвижимости; ОПК-3.3. Владеет основной законодательной базой Федерального и регионального уровней, регулирующих развитие рынков жилья, земельных участков, коммерческой недвижимости;	реферат, эссе
2	Система управления недвижимостью в процессе воспроизводства и эксплуатации объектов	ОПК-3	ОПК-3.1. Знает теоретические и организационно-правовые основы управления объектами недвижимости; систему управления недвижимостью в процессе воспроизводства и эксплуатации объектов; ОПК-3.3. Владеет основной законодательной базой Федерального и регионального уровней, регулирующих развитие рынков жилья, земельных участков, коммерческой недвижимости;	Дискуссия, реферат, эссе, презентации,
3	Особенности управления коммерческими объектами недвижимости	ОПК-3	ОПК-3.1. Знает теоретические и организационно-правовые основы управления объектами недвижимости; систему управления недвижимостью в процессе воспроизводства и эксплуатации объектов; особенности управления коммерческими объектами недвижимости ОПК-3.2. Умеет анализировать процессы, происходящие на рынке коммерческой недвижимости, рассчитывать стоимость объектов недвижимости рыночным, затратным и доходным подходами; ОПК-3.3. Владеет основной законодательной базой Федерального и регионального уровней, регулирующих развитие рынков жилья, земельных участков, коммерческой недвижимости; методами принятия оптимальных решений и расчетами продаж и сдачи в аренду коммерческих помещений	Дискуссия, тесты, практические задания, логические схемы
4	Особенности управления объектами в жилищной сфере	ОПК-3	ОПК-3.1. Знает теоретические и организационно-правовые основы управления объектами недвижимости; систему управления недвижимостью в процессе воспроизводства и эксплуатации объектов; особенности управления коммерческими объектами недвижимости; особенности	Дискуссия, тесты, практическое задание, кейсы, презентации, логические схемы

			<p>управления объектами в жилищной сфере</p> <p>ОПК-3.2. Умеет анализировать процессы, происходящие на рынке жилой и коммерческой недвижимости, давать прогноз в соответствии с изменяющимися экономическими и социальными факторами в условиях сложной динамичной среды и оценивать их последствия; рассчитывать стоимость объектов недвижимости рыночным, затратным и доходным подходами; разрабатывать рекомендации по ведению в ТСЖ коммерческих видов деятельности.</p> <p>ОПК-3.3. Владеет основной законодательной базой Федерального и регионального уровней, регулирующих развитие рынков жилья, земельных участков, коммерческой недвижимости; методами принятия оптимальных решений и расчетами продаж и сдачи в аренду коммерческих и некоммерческих помещений</p>	
5	Управление рынком земельных участков и государственное регулирование сферы недвижимости	ОПК-3	<p>ОПК-3.1. Знает теоретические и организационно-правовые основы управления объектами недвижимости; систему управления недвижимостью в процессе производства и эксплуатации объектов; особенности управления коммерческими объектами недвижимости; особенности управления объектами в жилищной сфере; порядок управления рынком земельных участков и государственное регулирование сферы недвижимости</p> <p>ОПК-3.2 Умеет анализировать процессы, происходящие на рынке жилой и коммерческой недвижимости, давать прогноз в соответствии с изменяющимися экономическими и социальными факторами в условиях сложной динамичной среды и оценивать их последствия; рассчитывать стоимость объектов недвижимости рыночным, затратным и доходным подходами; разрабатывать рекомендации по ведению в ТСЖ коммерческих видов деятельности; использовать методы управленческих решений для оптимизации задач</p>	<p>Дискуссия, тесты, практические задания, реферат, эссе, презентации, логические схемы</p>

			по землеустройству и составлению кадастров; разрабатывать обоснованные организационно-управленческие решения при сдаче в аренду коммерческих помещений. ОПК-3.3. Владеет основной законодательной базой Федерального и регионального уровней, регулирующих развитие рынков жилья, земельных участков, коммерческой недвижимости; методами принятия оптимальных решений и расчетами продаж и сдачи в аренду коммерческих и некоммерческих помещений; правилами государственного регулирования рынка земельных участков, жилой и коммерческой недвижимости	
Результат достижения планируемых результатов изучения дисциплины				<i>Экзамен</i>

3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

3.1. Критерии оценивания (текущий контроль)

1. Оценка «отлично» выставляется студенту, если студент имеет глубокие знания учебного материала по теме практического задания, в логической последовательности излагает материал; смог ответить на все уточняющие и дополнительные вопросы;
2. Оценка «хорошо» выставляется, если студент показал знание учебного материала, смог ответить почти полностью на все заданные дополнительные и уточняющие вопросы;
3. Оценка «удовлетворительно» выставляется, если студент в целом освоил материал; однако, ответил не на все уточняющие и дополнительные вопросы;
4. Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он имеет существенные пробелы в знаниях основного учебного материала по теме практического задания, который полностью не раскрыл содержание вопросов, не смог ответить на уточняющие и дополнительные вопросы.

3.2. Критерии оценивания (экзамен)

Знания, умения, навыки и компетенции студентов оцениваются следующими оценками: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Таблица 2.

Оценка	Критерии оценивания
Отлично	Студент не только глубоко и прочно усвоил весь программный материал, но и проявил знания, выходящие за его пределы, почерпнутые из дополнительных источников (классическая литература, учебная литература, научно-популярная литература, научные статьи и монографии и т. п.); умеет самостоятельно обобщать программный материал, не допуская ошибок, проанализировать его с точки зрения различных школ и взглядов;

	увязывает знания с практикой, приводит примеры, демонстрирующие глубокое понимание материала или проблемы, свободно справляется с задачами и практическими заданиями; исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно выстраивает свой ответ.
Хорошо	Студент твердо знает программный материал, грамотно и последовательно его излагает, увязывает с практикой, не допускает существенных неточностей в ответе на вопросы, может правильно применять теоретические положения и владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач, испытывает незначительные затруднения при самостоятельном обобщении программного материала.
Удовлетворительно	Студент усвоил только основной программный материал, но не знает его отдельных положений, в ответе допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушает последовательность в изложении программного материала, не в полной мере владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач, испытывает затруднения при самостоятельном обобщении программного материала.
Неудовлетворительно	Студент не знает значительной части основного программного материала, в ответе допускает существенные ошибки, неправильные формулировки, не владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач, испытывает значительные затруднения при самостоятельном обобщении программного материала.

4. Типовые контрольные задания (тесты, в том числе для проверки остаточных знаний студентов, рефераты, курсовые работы, кейсы и др.) и методические материалы, процедуры оценивания знаний, умений и навыков

4.1. Тематика эссе (к темам 2-5)

1. Объект недвижимости как актив. Формы и особенности доходов от жилой и коммерческой недвижимости.
2. Определение и признаки недвижимости, классификация объектов недвижимости и их особенности. Операции на рынке недвижимости.
3. Недвижимость как объект прав. Государственное регулирование рынка недвижимости. Государственный учет объектов и регистрация прав (ЕГРП).
4. Свойства недвижимости как товара. Методы оценки объектов недвижимости - рыночный, затратный, доходный.
5. Специфика Российского рынка недвижимости, этапы его становления, сегментация, взаимодействие первичного и вторичного рынков. Анализ и алгоритм исследования рынка, понятие эластичности.
6. Особенности рынка земли. Понятия «землевладение» и «землепользование». Сделки с землей и порядок их оформления, сервитут. Приобретение земельных участков в собственность.
7. Особенности государственной регистрации сделок. Определение стоимости земельного участка, кадастровая оценка земли.
8. Понятие управления недвижимостью. Жизненный цикл объектов

недвижимости. Физический износ и амортизация.

9. Основные аспекты управления недвижимостью (правовой, техникой, экономический, стратегический) и уровни управления (портфельный, инвестиционный, операционный).
10. Особенности управления недвижимостью на разных уровнях. Методы повышения эффективности использования имущества операционной недвижимости, цели управления.
11. Цели управления инвестиционной недвижимостью. Понятие инвестиционного портфеля, его состав и основные параметры (доходность, безопасность, ликвидность).
12. Объекты реальных инвестиций и их классификация, виды инвестиций, особенности доходов от инвестиций. Факторы, учитываемые при вложении в недвижимость.
13. Управление объектом недвижимости с использованием принципов сервейинга.
14. Сделки на рынке недвижимости (купля-продажа, аренда, ипотека, дарение и наследование, приватизация, социальный и коммерческий наем, рента).
15. Бизнес планирование в ТСЖ - его цели и задачи. Порядок составления бизнес планов и их оценка. Составление инвестиционных проектов.
16. Формирование арендной платы коммерческих площадей в целях эффективного управления. Заключение долгосрочных договоров аренды и их регистрация.
17. Расчет арендной платы на рынке коммерческих объектов недвижимости. Оформление договора и подбор документов для государственной регистрации.
18. Девелопмент и тренды его развития в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.
19. Анализ рынка первичного и вторичного рынков жилья в Санкт-Петербурге по районам города после пандемии.
20. Анализ рынка коммерческой недвижимости по сегментам в Санкт-Петербурге после пандемии.

Критерии для оценивания:

1). Эссе необходимо рассматривать как аналитическое задание, а не как краткое конспектирование по теме (*процент авторства текста – не менее 90%*).

2) Объем работы: от 10 до 15 печатных страниц (14 кегль через 1,5 интервала). Работа должна иметь титульный лист, оглавление, введение, заключение, библиографический список и основные разделы.

3). Текст эссе оценивается в 10 баллов (*максимальная оценка*) в зависимости от объема, актуальности и качества представленного материала.

4.2. Тематика рефератов

(для студентов, имеющих пропуски семинарских занятий или желающих повысить текущую успеваемость)

1. Понятие недвижимости - ее сущность и состав. Основные аспекты управления недвижимостью. Инвестиционная и портфельная недвижимость.
2. Особенности рынка недвижимости и его принципиальные отличия от других рынков. Недвижимость как товар и предмет оценки.
3. Особенности управления Государственным имуществом. Государственное регулирование и управление недвижимостью. Регистрация прав и сделок - цели, задачи, субъекты и объекты прав.
4. Формы и методы управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью. Организация работы по управлению недвижимостью.
5. Отличия между операционной и инвестиционной недвижимостью. Критерии отнесения операционных расходов к постоянным и переменным.
6. Сделки с жилой и коммерческой недвижимостью и их особенности. Виды прав на земельные участки и сделки с ними. Цена недвижимости. Стоимость недвижимости и ее виды.
7. Оценка недвижимости и основные методы - доходный подход. Преимущества, недостатки, область применения. Анализ применения подхода для нужд управления объектом - пример.

8. Оценка недвижимости и основные методы – затратный подход. Преимущества, недостатки, область применения. Анализ применения подхода для нужд управления объектом – пример.
9. Оценка недвижимости и основные методы – рыночный подход. Преимущества, недостатки, область и примеры применения. Анализ применения подхода для нужд управления объектом – пример.
10. Задачи застройщика, собственника, пользователя в управлении недвижимостью. Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства.
11. Основные доходы и затраты при сдаче в аренду коммерческого объекта недвижимости.
12. Основные доходы и затраты при сдаче в аренду жилого объекта недвижимости.
13. Жизненный цикл объекта недвижимости. Физический и моральный износ, неустраняемый износ.
14. Риски в управлении объектами недвижимости и основные способы их нейтрализации.
15. Критерии эффективности инвестиций в коммерческую недвижимость и основные факторы, влияющие на формирование инвестиционного портфеля.
16. Повышение эффективности управления ТСЖ. Расчет рентабельности одного из вида коммерческой деятельности при управлении жилым домом.
17. Анализ доходности и инвестиционной привлекательности гостиничного бизнеса на современном этапе (на примере Санкт-Петербурга).
18. Анализ доходности и инвестиционной привлекательности апартаментов на современном этапе (на примере Санкт-Петербурга).
19. Анализ доходности и инвестиционной привлекательности офисов на современном этапе (на примере Санкт-Петербурга).
20. Анализ доходности и инвестиционной привлекательности торговых помещений на современном этапе (на примере Санкт-Петербурга).
21. Анализ доходности и инвестиционной привлекательности общепита на современном этапе (на примере Санкт-Петербурга).
22. Анализ доходности и инвестиционной привлекательности торгово-развлекательных комплексов на современном этапе (на примере Санкт-Петербурга).
23. Анализ доходности и инвестиционной привлекательности складских помещений на современном этапе (на примере Ленинградской области и Санкт-Петербурга).
24. Перспективы развития и инвестиционной привлекательности рынка загородного элитного жилья в Ленинградской области после пандемии.
25. Оценка сегмента [емкости рынка](#) нежилой недвижимости в Санкт-Петербурге по районам города (из данных динамики государственной регистрации прав)
26. Влияние экономических факторов на рынок жилой недвижимости в Санкт-Петербурге после пандемии.
27. Влияние экономических факторов на рынок коммерческой недвижимости (по сегментам) в Санкт-Петербурге после пандемии.
28. Анализ перспектив развития рынка [долевого строительства](#) в Санкт-Петербурге после пандемии.
29. Влияние демографического фактора на первичный рынок жилья в Санкт-Петербурге после пандемии.
30. Рынок первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга. Ценовая ситуация. Себестоимость строительства. Анализ спроса и предложения.
31. Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Ценовая ситуация, себестоимость строительства (по сегментам), анализ спроса и предложения.
32. Аренда объектов недвижимости Санкт-Петербурга. Анализ ставок арендной платы на рынке коммерческой недвижимости после пандемии.
33. Организационные и финансовые проблемы развития социального жилья в Санкт-Петербурге.

34. Взаимосвязь инвестиций в коммерческую недвижимость и экономического роста в регионах России (на примере Санкт-Петербурга).
35. Сервейинг и примеры его применения в практике управления жилыми объектами для повышения эффективности деятельности управляющих компаний в ТСЖ.
36. Введение в практику управления объектами недвижимости понятий «Интеллектуальное здание» и «Умный дом»
37. Сервейинг и примеры его применения в практике управления коммерческими объектами для повышения эффективности их деятельности.
38. Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта коммерческой недвижимости. Жизненный цикл различных объектов коммерческой недвижимости.
39. Особенности девелопмента при создании жилых, офисных и торговых площадей.
40. Инновационные маркетинговые технологии на рынке коммерческой недвижимости и в торговле – 3D - моделирование, VR и AR).
41. Анализ примера выбора наилучшего и наиболее эффективного использования коммерческого объекта недвижимости.
42. Анализ примера выбора наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
43. Оценка экономической эффективности инвестиций в объекты недвижимости при их реконструкции (на примере реконструкции/модернизации устаревших ТРЦ в Санкт-Петербурге).
44. Составление бизнес плана по дальнейшему использованию коммерческого объекта недвижимости.
45. Разработка мероприятий по повышению эффективности управления коммерческим объектом недвижимости (на примере любого в Санкт-Петербурге).
46. Цели, задачи и уровни управления недвижимостью. Критерии управления недвижимостью.
47. Виды инвестиций. Оценка эффективности инвестиций в объекты недвижимости. Способы привлечения инвестиций в объекты недвижимости.
48. Контроллинг стратегии на основе управленческого учета: разработка и внедрение управленческого учета, регламентация бизнес-процессов управления недвижимостью, интеграция управленческого учета.
49. Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития недвижимости. Жизненный цикл объекта недвижимости.
50. Управление имуществом на тактическом уровне. Анализ информации. Разработка возможных сценариев развития событий. Расчет будущего потока денежных средств.
51. Анализ и оценка инвестиций в сфере недвижимости: маркетинговый анализ проекта девелопмента, разработка организационно-производственного и финансового планов.
52. Федеральные и региональные программы управления недвижимостью. Структура управления жилой и коммерческой недвижимостью.
53. Понятие и содержание государственного регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами. Механизм получения права на земельный участок для строительства жилых и социальных объектов на территории города.
54. Управление государственной и муниципальной недвижимостью: государственно-частное партнерство, аренда, доверительное управление, приватизация недвижимого имущества.

Критерии для оценивания:

1). Из имеющегося списка тем студент выбирает ту, которая по своему содержанию соответствует пропущенному занятию, и должен раскрыть в реферате основные положения рассматриваемого вопроса, используя материалы лекций, литературу по данной теме и дополнительную информацию из любого другого источника, включая Интернет.

2). Реферат должен иметь объем не менее десяти страниц машинописного текста, список использованной литературы и других информационных источников должен составлять не

менее пяти наименований. Реферат должен иметь титульный лист, на котором указывается название дисциплины, тема реферата и фамилия студента с указанием номера группы. Содержательная часть реферата должна быть сгруппирована в разделы, их количество зависит от выбранной темы и наличия конкретного материала. Реферат должен содержать выводы, самостоятельно сделанные студентом на основе рассмотренного материала по теме.

3). Текст реферата оценивается в 10 баллов (*максимальная оценка*) в зависимости от *объема, актуальности и качества* представленного материала.

4.3 Ситуационные задачи

Задача № 1. Схема эксплуатации коммерческого объекта недвижимости такова:

- Первые 5 лет предполагается аренда объекта, при этом доход арендатора составит 250 000 рублей в год.
- На 6-ой год эксплуатации объекта предполагается ремонт, стоимостью 200 000 рублей за счет средств арендатора
- В последующие 3 года эксплуатации предполагается аренда объекта, при этом доход арендатора составит 350 000 рублей в год.
- Затем предполагается продажа коммерческого объекта собственником за 15 млн. рублей.
- Ставка дисконтирования составляет 7% годовых. Оцените *текущую стоимость* объекта коммерческой недвижимости.

Задача № 2. Управляющая компания ТСЖ, начиная с 1 января 2006 г, отчисляет финансовые средства на капитальный ремонт многоквартирного дома, который планируется провести через 10 лет. Первый взнос в банк составил 50 000 рублей при ежегодной ставке начисления 7%. Взносы будут вноситься равными платежами *в начале каждого года*. Какую сумму получит Управляющая компания через 10 лет?

Задача № 3. Управляющая компания ТСЖ, начиная с 1 января 2006 г, отчисляет финансовые средства на капитальный ремонт многоквартирного дома, который планируется провести через 10 лет. Первый взнос в банк составил 50 000 рублей при ежегодной ставке начисления 7%. Взносы будут вноситься равными платежами *в конце каждого года*. Какую сумму получит Управляющая компания через 10 лет?

Задача № 4. Инвестор приобрел офисное здание и решил сдавать его в аренду в течение 5 лет. За аренду он получает ежегодно 1,5% млн. рублей и хочет увеличить объем возвращаемых средств (вложенных инвестиций) до 10% в год. Какова *текущая стоимость* офисного здания?

Задача № 5. Ежегодно вы получаете доход в 500 тыс. рублей от сдачи в аренду помещения нежилого фонда и перечисляете получаемые средства в банк. Какую сумму Вы накопите через 8 лет при банковской ставке 4% годовых?

Задача 6. Туристическая база «Василек» занимает территорию площадью 2 га, через которую на протяжении 300 м протекает река шириной 25 м. При продаже прав собственности на объект недвижимости территория, переходящая к новому владельцу, составит: а) 6,7 га; б) 7,45 га; в) 5,95 га; г) 14,2 га? Рассчитайте общую стоимость объекта, если установлено, что стоимость всех строений оценена в 25 млн. рублей, а рыночная стоимость земельного участка составляет 450 тыс. руб. за 1 сотку.

Задача 7. Какую сумму необходимо ежегодно вносить в течение 3 лет на депозит для проведения реконструкции склада, стоимость реконструкции которого составляет 4 200 тыс. руб., если годовая ставка по банковскому вкладу равна 8% годовых?

4.4 Тестовые задания (для контроля текущих знаний)

Важными в методическом плане на семинарских занятиях и в самостоятельной работе являются проводимые преподавателем контрольные срезы оценки знаний с использованием тестовых заданий, которые позволяют сделать выводы об эффективности занятий со студентами, что в итоге повышает интерес к овладению знаниями. Решение тестовых заданий является важным методическим приемом для закрепления и осмысления, полученных студентами знаний по изучаемому предмету.

Примеры аудиторных тестовых заданий для текущего контроля процесса формирования у студентов необходимых компетенций:

- 1.** Какой из перечисленных объектов не относится к объектам недвижимости?
 - а) земельные участки;
 - б) имущественные комплексы;
 - в) здания; г) помещения
 - д) металлические гаражи
- 2.** Какой из названных признаков не характеризует объекты недвижимости?
 - а) связь с землей;
 - б) длительность хозяйственного кругооборота;
 - в) способность к перемещению;
 - г) местоположение;
 - д) материальный актив.
- 3.** Из перечисленных сегментов рынков недвижимости самыми востребованными являются:
 - а) рынок офисных помещений;
 - б) рынок помещений для торговли;
 - в) рынок жилья;
 - г) рынок земельных участков;
 - д) рынок складских помещений.
- 4.** Какие из перечисленных действий с недвижимостью не приведут к праву собственности на нее:
 - а) приватизация государственной собственности;
 - б) совершение сделок купли-продажи;
 - в) инвестирование;
 - г) строительство объекта недвижимости подрядчиком;
 - д) передача объекта в доверительное управление.
- 5.** Что позволяет государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом при совершении сделок купли-продажи:
 - а) создать систему налогообложения недвижимости;
 - б) производить страхование объектов;
 - в) обеспечивать безопасность сделок;
 - г) создать систему налогообложения недвижимости и производить страхование объектов
 - д) создать систему налогообложения недвижимости и обеспечить безопасность сделок.
- 6.** Какое из приведенных положений справедливо:
 - а) недвижимость является финансовым активом;
 - б) недвижимость относится к категории товаров;
 - в) оба ответа верны.
- 7.** Какие из видов сделок с недвижимостью преобладают в России?
 - а) договор купли-продажи;
 - б) договор мены квартир;
 - в) договор дарения недвижимости;
 - г) договор аренды;
 - д) договор продажи предприятий
- 8.** Какой из предложенных способов управления недвижимостью не приносит дохода?
 - а) аренда объектов недвижимости;
 - б) реализация объектов недвижимости;
 - в) техническое обслуживание объектов недвижимости;

г) доверительное управление объектами недвижимости.

9. Какие права на объекты недвижимости могут иметь юридические лица?

а) право собственности на недвижимость;

б) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

в) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

г) право оперативного управления имуществом;

д) сервитут (на земельные участки и иную недвижимость).

10. По какой стоимости производится продажа государственного и муниципального имущества:

а) инвентаризационной;

б) балансовой;

в) рыночной;

г) остаточной;

д) потребительской.

Критерии оценки результатов тестирования:

«отлично» - 85 % и больше правильных ответов;

«хорошо» - от 70 % включительно до 85% правильных ответов;

«удовлетворительно» - от 51 % до 70%;

«неудовлетворительно» - 50% и менее правильных ответов.

4.5 Вопросы для подготовки к экзамену

1. Управление многоквартирными домами: выбор способа управления и особенности регистрации и содержания домов ТСЖ
2. Управление многоквартирными домами Управляющей компанией. Государственное регулирование этой сферы деятельности.
3. Понятие недвижимости и классификация объектов недвижимости. Применение существующих классификаторов в управлении недвижимостью.
4. Государственное регулирование в сфере управления недвижимостью. Основные Федеральные законы.
5. Управление недвижимостью - цели, характеристика структуры и основные критерии управления.
6. Понятие, сегментация и основные показатели рынка недвижимости. Роль государственного регулирования в формировании рынка.
7. Жизненный цикл объекта недвижимости, виды износа. Понятие «неустранимый износ».
8. Сделки на рынке недвижимости и требования по их оформлению. Порядок и основные этапы заключения сделок.
9. Арендная плата, особенности ее формирования и роль в регулировании доходов управляющих компаний. Определение минимального уровня арендной платы. Влияние изменения величины арендной платы на доходы.
10. Доходы и расходы в управлении недвижимостью. Критерии оценки операционных расходов к постоянным или переменным.
11. Виды рисков в управлении объектами недвижимости, способы их нейтрализации и учета.
12. Роль земли в управлении объектами недвижимости. Порядок формирования земельных участков и оформления прав для различных целей.
13. Состав и характеристика субъектов и объектов в системе управления недвижимостью.
14. Сервейинг – концепция системного анализа и управления недвижимостью: основные положения.
15. Традиционные методы стратегического планирования в сфере управления недвижимостью (SWOT – анализ).
16. Инновационные маркетинговые технологии при продаже и аренде коммерческих объектов недвижимости.

17. Сделки с объектами недвижимости, используемые для целей управления и инвестирования. Обременения недвижимости и земельных участков.
18. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. ННЭИ земли.
19. Покупка - продажа объектов недвижимости. Порядок оформления сделок и понятие «рыночной стоимости» жилой недвижимости. Рыночный подход определения стоимости жилья и его применение на практике при управлении объектами.
20. Основные принципы и алгоритмы оценки объектов недвижимости. Методы, порядок оценки объектов недвижимости и области их применения.
21. Использование метода капитализации дохода при оценке коммерческой недвижимости и значение метода для целей управления.
22. Особенности сделок по распоряжению государственным имуществом. Законодательные акты, регулирующие эту сферу.
23. Виды инвестиций в сфере недвижимости. Оценка эффективности инвестиций в объекты коммерческой и жилой недвижимости. Анализ альтернатив эффективного использования инвестиций в развитии объекта.
24. Способы привлечения инвестиций в объекты недвижимости и составление бизнес-плана инвестиционного проекта.
25. Особенности недвижимого имущества как объекта управления. Государственные органы по надзору и регулированию рынка недвижимости.
26. Инфраструктура рынка недвижимости и механизм функционирования в системе управления объектами недвижимости.
27. Спрос и предложение на рынке жилой и коммерческой недвижимости и механизмы регулирования.
28. Виды стоимостей в сфере недвижимости и факторы влияющие на стоимость недвижимости.
29. Стратегическое планирование на основе системы сбалансированных показателей. Контроллинг стратегии на основе управленческого учета.
30. Сущность понятия «недвижимость»; объекты, относящиеся к недвижимому имуществу и их классификация. Особенности недвижимости как товара.
31. Особенности рынка земельных участков как объектов недвижимости в системе управления. Специфика и основные цели оценки стоимости земельных участков.
32. Кадастровая и рыночная оценка земельных участков: особенности и различия. Специфика применения затратного подхода к оценке стоимости земельных участков.
33. Рынок нежилых помещений, его основные сегменты и особенности. Характеристика рынка торговых, складских, офисных помещений.
34. Метод прямой капитализации прибыли: особенности и область применения. Методы расчета ставки капитализации.
35. Экономический смысл ставки дисконтирования и методы ее расчета. Метод дисконтирования денежного потока и область применения.
36. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею.
37. Функции, субъекты и объекты рынка недвижимости. Право собственности, пользования и владения объектом недвижимости. Вещные права и ограничения прав собственности.
38. Понятия, принципы и функции аренды в системе управления недвижимостью. Субъекты и объекты аренды недвижимости. Понятия и функции, порядок расчета арендной платы.
39. Субъекты управления и их полномочия при управлении муниципальными объектами недвижимости. Правовые основы аренды недвижимости, права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества.

40. Сущность права хозяйственного ведения и права оперативного управления недвижимым имуществом, особенности их использования при сделках с недвижимостью.
41. Основные законодательные акты, регулирующие отношения на рынке недвижимости, принимаемые органами государственной власти субъектов РФ и местными органами.
42. Назвать формы собственности, характерные для рыночных отношений. Права и обязанности собственников. Перечень документов, подтверждающих право собственности.
43. Перечень и характеристика коммерческих структур, участвующих в функционировании рынка недвижимости.
44. Порядок регистрации права собственности на объект недвижимости с указанием перечня предоставляемых документов.
45. Понятие, порядок создания и деятельности Товариществ Собственников Жилья, их права и обязанности.
46. Специфические свойства земли как товара. Способы получения и прекращения прав частной собственности на земельные участки. Особенности рынка земельных участков в системе управления и государственного контроля за оборотом земель.
47. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация объектов недвижимости. Порядок расчета износа объекта в затратном подходе.
48. Понятие о рынке недвижимости и его структуре. Первичный и вторичный рынок жилья и коммерческой недвижимости.