Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Фурсов Владимир Алексеевич
Должность: И.о. директора Пятигорского института (филиал) Северо-Кавказского федерального университета
Дата подписания: 03.06.2026 16:41:57
Уникальный программный ключ:
1c378726a41fd0143ae5bccc8ba81860b00daa62

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Пятигорский институт (филиал) СКФУ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
по выполнению практических работ
по дисциплине

«Современные особенности планирования и контроля в управлении недвижимостью»

для студентов
Направление подготовки 08.04.01 Строительство
направленность (профиль) Технология, организация и экономика строительства

Пятигорск, 2026

СОДЕРЖАНИЕ

Введение……..……

Практическое занятие №1……..…

Практическое занятие №2……..

Практическое занятие №3……

Практическое занятие №4…….

Практическое занятие №5…….

Практическое занятие №6…….

Практическое занятие №7…….

Практическое занятие №8…….

Практическое занятие №9…….

ВВЕДЕНИЕ

Целью изучения дисциплины «Современные особенности планирования и контроля в управлении недвижимостью» является формирование у студентов навыков проведения различных видов управления объектами недвижимости различных форм собственности с учетом требований нормативно-правовых актов.

Общие указания

Практические занятия реализуются в форме практикума, в основе которого лежит работа с приборами для диагностики технического состояния конструкций, изучение методов и средств регистрации НДС конструкций, изучение и отработка современных методов геодезического мониторинга, конечно-элементное моделирование для решения задач мониторинга.

При подготовке к практическому занятию преподавателю необходимо уточнить план его проведения, продумать формулировки и содержание вопросов, освоить технику организации работы в подгруппах, завести лист учёта посещаемости и оценки качества работы в соответствующих баллах.

В начале практического занятия следует раскрыть значимость прорабатываемой темы в будущей профессиональной деятельности, установить связь с уже отработанными умениями. В конце каждого практического занятия необходимо сделать запись в листе учёта посещаемости занятий студентами, оценить степень их активности в процессе работы.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №1

Тема 1: «Общая характеристика системы управления недвижимостью.

ПЗ № 1: Общая характеристика системы управления недвижимостью.

Цель: Особенности и закономерности управления рынка недвижимости.

Знание: Понятие и признаки недвижимости.

Умение и владение: пользоваться литературой для поиска необходимой информации.

Актуальность темы: Особенности обращения недвижимости как товара.

Теоретическая часть: Закономерности и этапы развития рынка недвижимости России

Вопросы и задания

1. Основные функции коммерческой недвижимости.
2. Классификация офисных зданий (бизнес-центров) и критерии оценки.
3. Основные подходы классификации торговых помещений.
4. Типы зданий и помещений рекреационной функции.
5. Складские здания и помещения - принципы классификации.
6. Виды гостиниц и их классификация.
7. Формы государственной собственности на объекты недвижимости.
8. Формы частной собственности на объекты недвижимости.
9. Схема взаимоотношений участников инвестиционно-строительного и жилищно-коммунального комплексов на рынке недвижимости.
10. Базовые риски собственника объекта недвижимости.
11. Основная цель деятельности девелопера.
12. Задачи консультанта.
13. Управление недвижимостью, как вид бизнеса.
14. Основная функция риэлтора.
15. Характеристика, задачи и виды строительных подрядчиков.
16. Задачи архитектора и проектировщика.
17. Методы оценки объекта недвижимости.
18. Понятия фасилити (техническая эксплуатация, обслуживание и охрана объекта).
19. Роль технического эксперта.
20. Роль юриста.
21. Задачи финансового консультанта.
22. Стандартные информационные поводы для СМИ применительно к конкретному проекту.
23. Жизненный цикл объекта недвижимости.
24. Бизнес-идея проекта.
25. Получение прав на объект недвижимости.
26. Создание концепции проекта.
27. Форпроект и бизнес-план.

28. Продажа объекта недвижимости.
29. Продажа бизнеса, построенного на объекте недвижимости.
30. Понятие перепозиционирования объекта и его причины.
31. Утилизация объекта.
32. Источники финансирования проекта на девелоперской стадии.
33. Источники финансирования проекта на инвестиционной стадии.

ТЕСТ

1. Понятие недвижимости:
   а) Определяется в экономической теории;
   б) Определяется предпринимательской практикой;
   в) Определяется законодательством;
   г) Является условным и не имеет точного определения.
2. Объект недвижимости представляет собой:
   а) Отдельно стоящее здание, сооружение или строение;
   б) Элемент здания, сооружения или строения с определенными для него правами;
   в) Земельный участок с находящимся на нем зданием или сооружением;
   г) Свободный земельный участок.
3. Недвижимость:
   а) Является типичным экономическим благом;
   б) Является типичным общественным благом;
   в) Объединяет объекты, относящиеся к экономическим и к общественным благам;
   г) Не относится к экономическим или общественным благам.
4. Основным видом законодательной нормы является:
   а) Закон;
   б) Подзаконный акт;
   в) Указ Президента РФ;
   г) Постановление Правительства РФ.
5. Объект недвижимости представляет собой:
   а) Вещь с конкретными потребительскими характеристиками;
   б) Вещь;
   в) Нематериальный актив;
   г) Материальный актив.
6. Признание прав на недвижимость по закону обеспечивается:
   а) Инвентаризацией;
   б) Судебным решением;
   в) Решением органа власти и управления;
   г) Регистрацией.
7. Чем определяется развитие рынка недвижимости?
   а) Экономическим ростом;
   б) Финансовыми возможностями;

в) Взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного региона;
г) Все выше перечисленное.

8. Что относится к факторам государственного регулирования рынка недвижимости?
а) Налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
б) Социально – политическая ситуация;
в) Фискально – монетарная политика;
г) Производственный потенциал региона, города.
9. Что относится к факторам общеэкономической ситуации регулирования рынка недвижимости?
а) Нормативные акты, регулирующие, сделки купли – продажи недвижимости;
б) Состояние торгового баланса страны;
в) Притоки (оттоки) капитала;
г) Уровень безработицы в регионе.
10. Что относится к факторам мезо – микроэкономической ситуации регулирования рынка недвижимости?
а) Инвестиционная привлекательность региона, города;
б) Отношение к частному капиталу;
в) Экологическое положение в регионе;
г) Рост доходов населения.
11. Что относится к социальным факторам регулирования рынка недвижимости?
а) Отношение к частному капиталу;
б) Отношение к иностранному капиталу;
в) Экономическая устойчивость в регионе;
г) Все вышеперечисленные факторы.
12. Какие сегменты рынка присутствуют в структуре рынка недвижимости?
а) По типу недвижимости (жилая, коммерческая, многофункциональная недвижимость);
б) По региональным признакам (регионы со стабильно высокой занятостью, с вновь возникшей высокой занятостью, с циклической занятостью, с возникшей низкой занятостью)
в) По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала);
г) Все выше перечисленные сегменты.
13. Какие факторы определяют величину спроса?
а) Платежеспособность населения;
б) Изменение общей численности населения;

в) Изменения в соотношениях между различными слоями населения, изменение во вкусах и предпочтениях населения;
г) Все выше перечисленные факторы.

14. Какие факторы определяют величину предложения?
а) Наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
б) Объемы нового строительства, капитального ремонта, реконструкции и затраты на него;
в) Условия и доступность финансирования.
г) Все выше перечисленные факторы.

15. За какими госструктурами недвижимость закрепляется на праве хозяйственного ведения?
а) За ФГУПами;
б) За МГУПами;
в) За ГУПами
г) За всеми перечисленными выше госструктурами.

16. В качестве каких основных функций используется недвижимость?
а) Офисной и торговой;
б) Рекреационной и складской;
в) Производственной и гостиничной;
г) Все выше перечисленные функции.

17. Кто приобретает объект для его последующей перепродажи?
а) Инвестор;
б) Профессиональный инвестор;
в) Спекулятивный собственник;
г) Рейдер.

18. Кто создает объект, а затем его реализует?
а) Инвестор;
б) Профессиональный инвестор;
в) Спекулятивный собственник;
г) Рейдер.

19. Кто обладает всеми правами на объект недвижимости?
а) Собственник (инвестор);
б) Девелопер;
в) Риэлтер;
г) Рейдер.

20. Кто из участников рынка недвижимости получает доход за счет продажи созданного им объекта недвижимости?
а) Девелопер;
б) Консультант по недвижимости;
в) Управляющий недвижимостью;
г) Риэлтер.

21. Кто из участников рынка недвижимости воплощает выработанную бизнес – концепцию в зримый образ будущего здания?

а) Строительный подрядчик;
б) Архитектор и проектировщик;
в) Оценщик;
г) Фасилити – менеджер.

22. Из скольки фаз состоит жизненный цикл объекта недвижимости в укрупненном виде?
а) 7;
б) 8;
в) 9;
г) 10.

23. Что необходимо сделать, прежде чем начнется долгий жизненный цикл любого объекта недвижимости?
а) Сформировать бизнес-идею;
б) Получить права на объект недвижимости;
в) Создать концепцию развития объекта недвижимости;
г) Составить предпроект.

24. Основными участниками рынка, наиболее активно работающими на этапе создания бизнес-идеи являются:
а) Юрист и финансовый консультант;
б) Консультант (маркетинговые исследования);
в) Оценщик;
г) Собственник и/или девелопер.

25. Основными участниками рынка, наиболее активно работающими на этапе получения прав являются:
а) Юрист и финансовый консультант;
б) Консультант (маркетинговые исследования);
в) Оценщик;
г) Собственник и/или девелопер.

26. Основными участниками рынка, наиболее активно работающими на этапе создания концепции развития объекта недвижимости являются:
а) Юрист и финансовый консультант;
б) Консультант (маркетинговые исследования);
в) Оценщик;
г) Собственник и/или девелопер.

27. На каком этапе жизненного цикла объекта недвижимости анализируется наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости?
а) Бизнес-идея;
б) Получение прав на объект недвижимости;
в) Создание концепции развития объекта недвижимости;
г) Предпроект.

28. На каком этапе жизненного цикла объекта недвижимости проводится оценка финансовых показателей будущего проекта?
а) Получение прав на объект недвижимости;

б) Создание концепции развития объекта недвижимости;
в) Содержание;
г) Перепозиционирование.

29. Какие из позиций должны быть отражены в любой концепции развития объекта недвижимости?

а) Результаты маркетинговых исследований и создание концепции;
б) Технические требования к объекту;
в) Арендный план, логистика, бюджет и финансовые показатели проекта;
г) Все перечисленные выше позиции.

30. Основными исполнителями на этапе предпроекта являются:
а) Юрист и финансовый консультант;
б) Консультант (маркетинговые исследования);
в) Оценщик;
г) Девелопер и архитектор.

31. Какая начинается фаза жизненного цикла объекта недвижимости после завершения строительства?

а) Реализации проекта;
б) Содержание;
в) Перепозиционирование;
г) Утилизация.

32. Что означает фраза «Упаковка объекта» на профессиональном языке?
а) Создание объекта недвижимости;
б) Подготовка к продаже объекта недвижимости;
в) Управление объектом недвижимости;
г) Утилизация объекта недвижимости.

33. Что означает фраза в западной практике называемая due diligence (должное усердие)?
а) Принятие решения о том, представляет ли конкретный объект рыночный интерес для инвестирования;
б) Подготовка к продаже объекта недвижимости;
в) Тщательный, всесторонний анализ всех аспектов будущей сделки: юридическую, техническую и финансовую экспертизу, а также оценку стоимости объекта;
г) Утилизация объекта недвижимости.

34. Что означает фраза «Твердая оферта»?
а) Завершение экспертиз;
б) Гарантированное обязательство продать объект по цене не выше предложенной;
в) Получение прав на объект недвижимости;
г) Переуступка права аренды недвижимого имущества.

35. Что такое «Фасилити – менеджмент»?
а) Техническая эксплуатация и обслуживание здания и его инженерных систем;
б) Клининг;

в) Организация контрольно – пропускного режима и общественная безопасность на объекте;
г) Все выше перечисленное.

36. Какие возможны аспекты взаимодействия управляющей компании с собственником объекта?
а) «Полное» и «Неполное» вознаграждение за управление;
б) «Чистое» и «Полное» вознаграждение за управление;
в) «Постоянное» и «Временное» вознаграждение за управление;
г) «Разовое» и «Постоянное» вознаграждение за управление.

37. Когда возникает потребность в перепозиционировании объекта?
а) В процессе строительства или сразу после его окончания;
б) В результате изменения рыночной ситуации;
в) Как результат предпочтений нового собственника;
г) Все выше перечисленные варианты.

38. Что означает фраза «Зеленая лужайка» на профессиональном языке?
а) Первая фаза жизненного цикла объекта недвижимости;
б) Последняя фаза жизненного цикла объекта недвижимости;
в) Полностью утилизированный объект, представляющий собой пустой земельный участок, готовый к новой застройке;
г) Все выше перечисленные варианты.

39. Для финансирования проектов банки в сфере недвижимости в настоящее время используют:
а) Проектное финансирование;
б) Связанные кредиты;
в) Ипотечные кредиты;
г) Все выше перечисленные варианты.

40. Финансирование строительства возможно:
а) За счет собственных средств проектной компании;
б) За счет собственных средств инвестора – совладельца;
в) За счет привлечения кредитных ресурсов;
г) Все выше перечисленные варианты.

Список литературы, рекомендуемый к использованию по данной теме:

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. - Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Перечень дополнительной литературы:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018).

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №2
Тема2: «Организация управления объектом коммерческой недвижимостью»
ПЗ№2: Организация управления объектом коммерческой недвижимостью.

Цель: изучить правовой механизм управления недвижимостью.

Знание: Гражданского законодательства и муниципального права.

Умение и владение: Системой заявительных и разрешительных процедур, связанных с проектом и эксплуатацией недвижимости.

Актуальность темы: Юридическое сопровождение инвестиционного проекта.

Теоретическая часть: Защита прав, связанных с недвижимостью. Правовой мониторинг.

Вопросы и задания

1. Гражданский кодекс
2. Иные федеральные законы
3. Иные правовые акты
4. Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти
5. Официальное опубликование и вступление нормативного акта в силу
6. Действие гражданского законодательства во времени
7. Действие гражданского законодательства в пространстве и по кругу лиц
8. Применение гражданского законодательства по аналогии
9. Толкование гражданско-правовых норм
10. Приобретение прав на вновь созданные объекты недвижимости
11. Приобретение и регистрация прав на введенные в эксплуатацию объекты
12. Предоставление земельного участка для строительства
13. Разрешение на строительство
14. Строительство застройщиком с целью приобретения права собственности
15. Документы для регистрации права застройщика
16. Правовое регулирование инвестиционных отношений
17. Документы для регистрации права собственности на помещение на основании
18. инвестиционного договора
19. Договор участия в долевом строительстве, уступка прав требования и исполнение договора
20. Государственная регистрация договора ипотеки в силу закона
21. Государственная регистрация прав участника долевого строительства
22. Приобретение и регистрация прав на незавершенные строительством объекты
23. Система заявительных и разрешительных процедур, связанных с

проектом и

24. эксплуатации недвижимости
25. Получение прав на частные объекты недвижимости
26. Порядок выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости
27. Состав проектно-сметной документации на строительство и порядок ее разработки
28. Вещные права в системе гражданских прав
29. Собственность как экономическая категория
30. "Формы собственности" и право собственности
31. Содержание правомочий собственника, «триада» правомочий
32. Понятие интеллектуальной деятельности и ее результата
33. Доверительное управление имуществом
34. Аренда, содержание и исполнение договора аренды
35. Понятие и содержание договора финансовой аренды (лизинга)
36. Понятие договора коммерческой концессии
37. Залог (ипотека)
38. Понятие защиты вещных прав
39. Виды гражданско-правовых способов защиты вещных прав
40. Вещно-правовые иски, индикационный иск, негаторный иск
41. Защита права собственности по договорам долевого участия в строительстве
42. Признание права собственности на земельные участки
43. Недействительность сделок и их последствия
44. Правовое обеспечение рынка недвижимости
45. Правовой мониторинг в сфере оборота земельных участков
46. Надзор за инвестиционными проектами в строительстве

ТЕСТ

1. Правовое понятие недвижимости содержится в:
   а) Конституции РФ;
   б) Законе РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
   в) Законе РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
   г) Гражданском кодексе РФ.
2. Из какого права пришел в современное правоведение термин «Источник права»?
   а) Из римского права;
   б) Из российского права;
   в) Из греческого права;
   г) Все варианты неверны.
3. Какие существуют источники права?
   а) Закон;
   б) Обычай;
   в) Прецедент;
   г) Все выше перечисленные варианты.

4. На основании каких юридических фактов возникает право собственности на вновь созданные объекты недвижимости (в соответствии с п. 1 ст. 218, ст. 263 и ст. 222 ГК РФ)?
   а) Для строительства объекта отведен земельный участок и получено разрешение;
   б) При возведении объекта соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные и другие нормы;
   в) Объект возведен застройщиком для себя с целью приобретения права собственности, а не для иных лиц;
   г) Все выше перечисленные варианты.
5. Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимости после введения в действие Градостроительного кодекса от 30.12.2004г. является:
   а) Государственная регистрация права на вновь созданный объект недвижимости;
   б) Правовая экспертиза объекта недвижимости;
   в) Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта;
   г) Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.
6. Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимости до введения в действие Градостроительного кодекса от 30.12.2004г. является:
   а) Государственная регистрация права на вновь созданный объект недвижимости;
   б) Правовая экспертиза объекта недвижимости;
   в) Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта;
   г) Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.
7. Каким органом выдается разрешение на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию?
   а) Федеральным органом исполнительной власти;
   б) Органом исполнительной власти субъекта РФ;
   в) Органом местного самоуправления;
   г) Все выше перечисленные варианты.
8. Кому разрешено осуществлять застройку земельного участка?
   а) Собственнику и арендатору;
   б) Лицам, имеющим право постоянного (бессрочного) пользования;
   в) Лицам пожизненного наследуемого владения;
   г) Все выше перечисленные варианты.
9. В настоящее время получить разрешение на строительство застройщик может при предоставлении в уполномоченный орган:
   а) Разрешения на строительство;
   б) Кадастрового плана земельного участка и правоустанавливающих документов на земельный участок;

в) Правоустанавливающих документов на земельный участок;
г) Кадастрового плана земельного участка.

10. Кто приобретает право собственности на созданный объект, если застройщик осуществлял строительство объекта своими силами?
а) Застройщик;
б) Застройщик и подрядчик;
в) Застройщик и кредитор;
г) Застройщик и иные лица.

11. Земельный участок представляет собой:
а) Фрагмент земной поверхности, однозначно определенный в натуре и по документам;
б) Фрагмент земной поверхности;
в) «Пятно застройки»;
г) Произвольный фрагмент территории государства.

12. Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости:
а) Находятся в едином режиме правового регулирования;
б) Находятся в разных режимах правового регулирования;
в) Не являются объектами правового регулирования;
г) Не разделяются, как объекты правового регулирования.

13. Государственной регистрации подлежат:
а) Права на недвижимое имущество и сделки с ним;
б) Права на недвижимое имущество;
в) Объекты недвижимости;
г) Сделки с недвижимым имуществом.

14. Государственной регистрации подлежат следующие права на недвижимость и их ограничения:
а) Право собственности, право хозяйственного ведения и оперативного управления;
б) Право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования;
в) Ипотека, сервитуты, доверительное управление, аренда и иные права;
г) Все выше перечисленные права.

15. Государственная регистрация недвижимости является:
а) Добровольной;
б) Выборочной;
в) Сплошной;
г) Обязательной.

16. Отсутствие государственной регистрации недвижимости означает недействительность:
а) Объекта недвижимости;
б) Прав на объект недвижимости;
в) Правообладателя;
г) Прав на объект недвижимости и сделок с ним.

17. Приватизированная квартира является:
    а) Объектом недвижимости;
    б) Частью сложной вещи;
    в) Принадлежностью главной вещи;
    г) Объектом прав собственности на недвижимость.
18. Перемещение объекта недвижимости:
    а) Физически невозможно;
    б) Невозможно без несоразмерного ущерба их назначению;
    в) Возможно частично;
    г) Возможно.
19. Отдельные виды недвижимости могут являться:
    а) Объектами специальной регистрации и учета;
    б) Объектами государственной регистрации;
    в) Объектами статистического учета;
    г) Нерегистрируемыми объектами.
20. Движимым имуществом признаются:
    а) Вещи, не относящиеся к недвижимости;
    б) Материальные активы за исключением зданий, строений и сооружений;
    в) Материальные активы за исключением зданий, сооружений, строений и земельных участков;
    г) Объекты, у которых отсутствует прочные связи с землей.
21. Объект недвижимости:
    а) Является объектом отношений:
    б) Представляет собой совокупность предметов отношений;
    в) Является предметом отношений;
    г) Является объектом отношений, включающим совокупность предметов отношений.
22. Три способа использования в равной степени возможны для:
    а) Любого объекта недвижимости;
    б) Любых зданий и сооружений;
    в) Объектов недвижимости, не имеющих правовых ограничений к их рыночному обороту;
    г) Объектов недвижимости природного происхождения.
23. Объекты недвижимости предназначены для удовлетворения:
    а) Материальных потребностей;
    б) Общественных потребностей;
    в) Нематериальных потребностей;
    г) Всех видов потребностей.
24. Период использования объектов недвижимости по сравнению с другими экономическими благами является:
    а) Минимальным;
    б) Примерно одинаковым;
    в) Или большим или меньшим;

г) Максимальным.

25. Жилищная недвижимость может находиться:

а) В собственности;

б) В собственности и в найме;

в) В аренде и в собственности;

г) В собственности, аренде и найме.

26. Объект недвижимости может являться товаром:

а) В любой момент жизненного цикла;

б) Только после окончания строительства;

в) Только после начала эксплуатации;

г) После появления на вторичном рынке.

27. Все объекты недвижимости:

а) Обладают равной товарностью;

б) Обладают разной товарностью;

в) Обладают переменной товарностью;

г) Не обладают товарностью.

28. Для объектов недвижимости по сравнению с другими экономическими благами характерна:

а) Повышенная ликвидность;

б) Одинаковая ликвидность;

в) Нулевая ликвидность;

г) Пониженная ликвидность.

29. Недвижимость – благо:

а) Не потребляется в процессе удовлетворения потребностей;

б) Полезность потребляется в процессе удовлетворения потребностей;

в) Частично потребляется в процессе удовлетворения потребностей;

г) Может как полностью, так и частично потребляется в процессе удовлетворения потребностей.

30. В аренду могут быть переданы:

а) Только здания и сооружения;

б) Любые объекты недвижимости;

в) Здания, сооружения и земельные участки;

г) Только земельные участки.

31. Инвесторами могут быть:

а) Физические, юридические лица и иностранные инвесторы;

б) Создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц;

в) Государственные органы и органы местного самоуправления;

г) Все выше перечисленные варианты.

32. Скольким видом договорных отношений между субъектами инвестиционной деятельности определяется правовое регулирование инвестиционного процесса по строительству объектов недвижимости?

а) Одним видом договорных отношений;

б) Двумя видами договорных отношений;
в) Тремя видами договорных отношений;
г) Четырьмя видами договорных отношений.

33. Закон об участии в долевом строительстве от 31.03.2005 г.:
а) Регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора долевого участия в долевом строительстве;
б) Устанавливает основания и условия возникновения у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства;
в) Устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов и имущества участников долевого строительства;
г) Все выше перечисленные варианты.

34. Имеет ли право застройщик привлекать денежные средства граждан на основании договора на участие в долевом строительстве, если он:
а) является юридическим лицом любой организационно – правовой формы или индивидуальным предпринимателем;
б) Имеет в собственности или в аренде земельный участок, причем право собственности или договор аренды должны быть зарегистрированы в ЕГРП;
в) Имеет разрешение на строительство;
г) Все выше перечисленные варианты.

35. Каков срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства?
а) Единый для всех участников долевого строительства;
б) Разный для всех участников долевого строительства;
в) Единый для первой половины участников долевого строительства;
г) Единый для второй половины участников долевого строительства.

36. Требуется ли разрешение на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, построенных на садоводческих и дачных участках?
а) Требуется;
б) Не требуется;
в) Требуется в исключительных случаях;
г) Не требуется в исключительных случаях.

37. Отвод земельного участка для строительства производится в соответствии с требованиями:
а) Гражданского кодекса РФ;
б) Земельного кодекса РФ;
в) Градостроительного кодекса РФ;
г) Гражданского, Земельного, Градостроительного кодексов РФ.

38. Для проведения каких видов работ оформление разрешений на строительство не требуется?

а) Замена сантехнических приборов, кроме приборов центрального отопления;
б) Реконструкция;
в) Капитальный ремонт зданий, ремонт и покраска фасадов;
г) Установка нестационарных объектов.

39. Для проведения каких видов работ требуется оформление разрешений на строительство?
а) Замена сантехнических приборов, кроме приборов центрального отопления;
б) Чистовой ремонт помещений;
в) Замена внутренних столярных изделий;
г) Установка нестационарных объектов.

40. Кто может выступать в качестве доверительного управляющего?
а) Только индивидуальный предприниматель или коммерческая организация;
б) Унитарные предприятия;
в) Министерства и ведомства;
г) Администрации регионов и муниципальные образования.

Список литературы, рекомендуемый к использованию по данной теме:

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. - Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Перечень дополнительной литературы:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018).

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №3

Тема 3: «Экспертиза местоположения как основной механизм реализации территориально-пространственного развития недвижимости»

ПЗ№3: Экспертиза местоположения как основной механизм реализации территориально-пространственного развития недвижимости.

Цель: Экспертиза местоположения как основной механизм реализации территориально-пространственного развития недвижимости

Знание: системы критериев и факторов экспертизы местоположения.

Умение и владение: знаниями проведения общественной экологической экспертизы.

Актуальность темы: Система качественных и количественных соотношений по принятию решений ы.

Теоретическая часть: Методический подход к экспресс-оценке коммерческого потенциала территории.

Вопросы и задания

1. Подходы используемые при экспертизе местоположения объектов недвижимости
2. Сущность каждого из подходов
3. Свойства, характерные для урбанизированных территорий
4. Основные градообразующие функциональные зоны города
5. Экологические риски
6. Взаимосвязь деятельности предприятий и ценности местоположения недвижимости
7. В чем сущность экономического критерия?
8. Сущность экологического критерия
9. Сущность градостроительного критерия
10. Природные и планировочные факторы, влияющие на привлекательность строительства.
11. Последовательность проведения экспертизы для определения коммерческого потенциала территорий

ТЕСТ

1. Какие подходы используются при экспертизе местоположения?
   а) Системно – иерархический подход;
   б) Системно – иерархический и системно – функциональный подходы;
   в) Системно – диалектический подход;
   г) Системно – иерархический и системно – функциональный и системно – диалектический подходы.

2. Какой из подходов экспертизы местоположения используется там, где важным аспектом оказывается многофункциональность элемента городской структуры?
   а) Системно – иерархический подход;
   б) Системно – функциональный подход;
   в) Системно – диалектический подход;
   г) Системно – иерархический и системно – функциональный подходы.
3. Какие из подходов описывают город как статичную систему?
   а) Системно – иерархический и системно – диалектический подходы;
   б) Системно – функциональный и системно – диалектический подходы;
   в) Системно – иерархический и системно – функциональный подходы;
   г) Системно – иерархический и системно – функциональный и системно – диалектический подходы.
4. Какой из подходов показывает систему в развитии?
   а) Системно – иерархический подход;
   б) Системно – функциональный подход;
   в) Системно – диалектический подход;
   г) Все варианты неверны.
5. Какие вы знаете признаки урбанизированности территорий при экспертизе местоположения недвижимости?
   а) Размеры урбанизированной территории;
   б) Плотность населения;
   в) Валовой региональный продукт;
   г) Все выше перечисленные признаки.
6. Какой из признаков урбанизированности территорий не входит в настоящее время в перечень показателей, рассчитываемых Госкомстатом России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга)?
   а) Размеры урбанизированной территории;
   б) Плотность населения;
   в) Валовой городской продукт.
   г) Валовой региональный продукт;
7. Городская система с позиций градостроительства имеет три иерархически взаимосвязанных уровня, это:
   а) Подсистема, собственно система;
   б) Архитектура, градостроительство и районная планировка;
   в) Архитектурно – планировочная, городская и региональные системы;
   г) Все варианты верны.
8. Среди основных градообразующих функциональных зон города можно выделить:
   а) Селитебную и промышленную зоны;
   б) Селитебную и промышленную зоны, внешний транспорт;
   в) Селитебную и промышленную зоны, внешний транспорт, общественная зелень;
   г) Селитебную и промышленную зоны, общественная зелень;

9. На территории жилых районов могут располагаться:
   а) Малые предприятия местной, легкой пищевой промышленности, точного приборостроения, административные и офисные здания;
   б) Малые предприятия местной, легкой пищевой промышленности, опытные производства;
   в) Заводы машиностроения, легкой и пищевой промышленности, опытные производства;
   г) Крупные производства тяжелой промышленности, металлургии, химии.
10. К побудительным механизмам привлечения инвестиций относятся:
   а) Фискально – монетарные;
   б) Финансовые;
   в) Социально – политические;
   г) Все выше перечисленные варианты.
11. Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости:
   а) Находятся в едином режиме правового регулирования;
   б) Находятся в разных режимах правового регулирования;
   в) Не являются объектами правового регулирования;
   г) Не разделяются, как объекты правового регулирования.
12. Какой из следующих элементов может рассматриваться как внутреннее улучшение дачного земельного участка:
   а) Подъездная дорога к участку;
   б) Фруктовые деревья на участке;
   в) Линия электропередачи;
   г) Все ответы неверны.
13. Оценка земельных участков может проводиться с целью:
   а) Определения налогооблагаемой базы;
   б) Удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли;
   в) Реальное отражение их стоимости в бухгалтерском учете предприятий;
   г) Во всех вышеперечисленных случаях.
14. При определении наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:
   а) Физические возможности для предполагаемого использования;
   б) Правовая обоснованность предполагаемого использования;
   в) Финансовая осуществимость предполагаемого использования;
   г) Все вышеперечисленное.
15. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от земельного участка можно получить при соблюдении оптимальных величин его составных элементов, называется:
   а) Принципом остаточной продуктивности;
   б) Принципом сбалансированности;
   в) Принципом разделения;
   г) Все варианты неверны.
16. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой может

быть приобретен другой участок с эквивалентной полезностью, называется:
а) Принципом замещения;
б) Принципом соответствия;
в) Принципом ожидания;
г) Принципом остаточной производительности.

17. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости:
а) Наиболее вероятная цена сделки;
б) Покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
в) Стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит;
д) Объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

18. Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности может быть отнесен к:
а) Рабочей силе;
б) Машинам, оборудованию, зданиям;
в) Предпринимательским способностям;
г) Земле;

19. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:
а) Замещения;
б) Конкуренции;
в) Полезности;
г) Ожидания;

20. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость земельного участка:
а) Инвестиционная;
б) Стоимость для целей налогообложения;
в) Залоговая;
г) Ликвидационная.

21. Какие из нижеперечисленных факторов относятся к типичным физическим характеристикам земельного участка
а) Размер;
б) Форма;
в) Ландшафт;
г) Все вышеперечисленные факторы.

22. Залоговая стоимость земельного участка (стоимость при ипотечном кредитовании) относится к следующему виду стоимости:
а) Инвестиционной;
б) Налогооблагаемой;
в) Страховой;
г) Все ответы неверны.

23. К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:
    а) К землям сельскохозяйственного назначения;
    б) К землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
    в) К землям поселений;
    г) К землям природоохранного назначения.
24. В понятие правового режима земельного участка не включаются:
    а) Требования к плотности и высоте застройки;
    б) Указание формы собственности на землю;
    в) Запрещение изменения целевого назначения земель;
    г) Характеристика плодородия почвы.
25. Согласно Конституции Российской Федерации земельные отношения регулируются:
    а) Только федеральным законодательством;
    б) Только законодательством субъектов РФ;
    в) Только законодательными актами муниципальных образований;
    г) Совместно законодательными актами РФ и субъектов РФ.
26. При оценке методом сравнения продаж земельных участков, застроенных торговыми предприятиями, в качестве единицы сравнения кроме квадратного метра торговой площади также используется:
    а) Цена за 1 га площади;
    б) Цена за 1 фронтальный метр;
    в) Цена за 1 куб. м объема здания;
    г) Все ответы неверны.
27. При оценке земельных участков в деловых центрах крупных городов методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения используется:
    а) Цена за лот;
    б) Цена за 1 га площади;
    в) Цена за 1 куб. м объема здания;
    г) Цена за 1 кв. м площади земельного участка.
28. При оценке земельных участков под застройку торговыми предприятиями методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения может использоваться:
    а) Цена за 1га площади;
    б) Цена за 1 фронтальный метр;
    в) Цена за 1 куб. м объема здания;
    г) Цена за лот.
29. Основными показателями при выборе объектов-аналогов в процессе оценки земли являются нижеперечисленные элементы, за исключением:
    а) Времени продажи земельного участка;
    б) Местоположения земельного участка;
    в) Условий финансирования сделки купли-продажи земли;
    г) Все ответы верны.

30. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж, не относится:
    а) Дата продажи;
    б) Оцениваемые права собственности;
    в) Местоположение;
    г) Все ответы верны.
31. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:
    а) Со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка;
    б) Со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка;
    в) Со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;
    г) Со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога;
32. Преимущество сравнительного подхода заключается в том, что:
    а) Данный подход учитывает ожидаемые доходы;
    б) Данный подход может быть использован для оценки земельных участков под общественными объектами, не имеющими аналогов;
    в) Данный подход основан на оценке остаточной стоимости застроенных земельных участков;
    г) Данный подход учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты.
33. При определении рыночной стоимости застроенного земельного участка методом выделения из рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка и здания) вычитается:
    а) Рыночная стоимость земельного участка;
    б) Стоимость воспроизводства здания;
    в) Величина накопленного износа здания;
    г) Затраты на строительство здания.
34. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:
    а) Метод капитализации земельной ренты;
    б) Метод сравнения продаж;
    в) Метод выделения;
    г) Можно использовать все перечисленные методы.
35. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:
    а) Метод разбивки на участки;
    б) Метод распределения;
    в) Метод сравнения продаж;
    г) Метод капитализации земельной ренты.
36. Определите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:
    а) Метод разбивки на участки;
    б) Метод сравнения продаж;
    в) Метод капитализации земельной ренты;

г) Метод остатка для земли.

37. При оценке свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка, используется метод:
    а) Сравнения продаж;
    в) Распределения;
    г) Капитализации дохода;
    г) Все ответы неверны.
38. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:
    а) Сельскохозяйственных земель;
    б) Земель под жилищное строительство;
    в) Земель водного фонда;
    г) Земель заповедников.
39. Дополнительный доход, возникающий в результате интенсификации производства на лучших по плодородию землях, называется:
    а) Абсолютной рентой;
    б) Дифференциальной рентой I по плодородию;
    в) Дифференциальной рентой II;
    г) Дифференциальной рентой I по местоположению.
40. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:
    а) Местоположение;
    б) Плодородие почвы;
    в) Величина доходов населения;
    г) Величина земельного налога.
41. Какой из нижеперечисленных методов наиболее широко используется для оценки сельскохозяйственных земель в настоящее время:
    а) Метод сравнения продаж;
    б) Метод капитализации земельной ренты;
    в) Метод остатка для земли;
    г) Метод распределения.

Список литературы, рекомендуемый к использованию по данной теме:

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. - Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Перечень дополнительной литературы:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018).

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №4

Тема 4: «Система критериев и факторов экспертизы местоположения»
ПЗ№4: Система критериев и факторов экспертизы местоположения.

Цель: определить основные параметры эксплуатационной пригодности и надежности зданий и сооружений.

Знание: характерных уязвимых мест зданий, классификация дефектов конструкций.

Умение и владение: Сущностью, содержанием и основными видами технических экспертиз объектов недвижимости.

Актуальность темы: Виды и методы проведения экспертиз строительных конструкций и инженерного оборудования зданий.

Теоретическая часть: Сводная оценка состояния объекта недвижимости. Некоторые особенности учета требований безопасности при проведении технической экспертизы недвижимости. Документальное оформление проведения технической экспертизы.

Вопросы и задания

1. Параметры эксплуатационной пригодности зданий и сооружений.
2. Факторы, определяющие надежность зданий и сооружений.
3. Факторы, воздействующие на здания и сооружения.
4. Основные виды технической экспертизы недвижимости.
5. Порядок выполнения предварительного обследования объекта.
6. Состав детального инструментального обследования.
7. Обследование строительного участка и объекта технической экспертизы.
8. Оценки физического и морального износа объекта экспертизы (пример).
9. Параметры для оценки состояния теплофизических характеристик ограждающих конструкций.
10. Предельные значения нормативной воздухопроницаемости ограждающих конструкций.
11. Особенности технической оценки инженерного оборудования.
12. Обследование загазованности и радиоактивного загрязнения помещений.
13. Характерные уязвимые места в зданиях и дефекты в конструкциях.
14. Дефекты и повреждения железобетонных конструкций.
15. Дефекты и повреждения каменных конструкций.
16. Дефекты деревянных конструкций.
17. Подход к оценке технического состояния объекта.
18. Программа обследования.
19. Обследование основания и фундаментов.
20. Натурное обследование несущих и ограждающих конструкций

зданцй и сооружений.

21. Анализ результатов обследования.
22. Определение физического износа на основе технического обследования объекта.
23. Устранимый физический износ.
24. Неустранимый физический износ.
25. Моральный (функциональный) износ.

ТЕСТ

1. Как классифицируются по физическому состоянию агрессивные среды, воздействующие на объекты недвижимости?
   а) Газовлажностные, жидкие и твердые;
   б) Твердые, жидкие и газообразные;
   в) Твердые и жидкие;
   г) Только твердые.
2. Что относится к физико – химическим воздействиям на здания и сооружения?
   а) Радиация, температура, осадки и т.д.
   б) Воздушные потоки, нагрузки;
   в) Блуждающие токи;
   г) Морозное пучение, давление грунта.
3. Что относится к механическим воздействиям на здания и сооружения?
   а) Химические вещества, осадки;
   б) Электромагнитные волны, биологические вредители;
   в) Технологические процессы, влажность;
   г) Воздушные потоки, нагрузки, блуждающие токи, морозное пучение, давление грунта.
4. На сколько основных групп подразделяются причины, вызывающие повреждения зданий и сооружений?
   а) Две;
   б) Три;
   в) Четыре;
   г) Пять.
5. К какой из категорий по значимости последствий от накопления деформаций и повреждений относится категория «Угроза обрушения или аварии, устраняемая заменой конструкции»?
   а) I категория;
   б) II категория;
   в) III категория;
   г) I и II категория.
6. К наиболее характерным дефектам сборных железобетонных конструкций, выпускаемых заводами, относятся:
   а) Количество и класс стали; пропуск закладных деталей и т.д.
   б) Недостаточные длины опирания элементов;

в) Низкое качество монтажных соединений и последующей их заделки;

г) Транспортировка и монтаж.

7. К наиболее серьезным дефектам, возникающим при неправильной эксплуатации сборных железобетонных конструкций и при агрессивном воздействии производственной среды относятся:

а) Коррозия арматуры и отслаивание в связи с этим бетонных защитных слоев;

б) Вибрация конструкций;

в) Биоповреждения конструкций и разрушение защитных покрытий;

г) Все выше перечисленные варианты.

8. Какие основные недостатки встречаются в деревянных перекрытиях?

а) Пораженный гнилью накат и балки, недостаточная жесткость (зыбкость) перекрытий и балок и т.д.;

б) Механические повреждения в виде трещин и сколов бетона и др.

в) Особенности армирования и т.д.

г) Некачественное выполнение сварных соединений.

9. Сколько % составляет физический износ деревянных перекрытий, если конструкции на грани разрушения, которое местами уже началось?

а) 41 - 50%;

б) 51 – 60%;

в) 61 – 70%;

г) 71 – 80.

10. На сколько групп подразделяется классификация жилых зданий по капитальности?

а) На три;

б) На четыре

в) На пять;

г) На шесть.

11. Сколько раз в год проводятся плановые общие осмотры объекта недвижимости?

а) Два раза: зимой и летом;

б) Два раза: весной и осенью;

в) Один раз: летом;

г) Три раза: весной, летом и зимой.

12. Когда проводятся внеочередные осмотры объекта недвижимости?

а) При возникновении повреждений и нарушении работы строительных конструкций и инженерного оборудования;

б) Ежегодно;

в) Ежеквартально;

г) Ежемесячно.

13. Для каких объектов недвижимости проводится техническая экспертиза?

а) Для построенных объектов;
б) Для объектов, находящихся в эксплуатации;
в) Для объектов незавершенного строительства;
г) Все выше перечисленные варианты.

14. Для определения какого вида износа оценивается здание, текущее состояние отдельных видов частей и конструктивных элементов в результате визуального осмотра?
а) Функционального износа;
б) Физического износа;
в) Внешнего износа.
г) Все выше перечисленные варианты.

15. При определения какого вида износа производится техническая экспертиза окружения объекта недвижимости?
а) Функционального износа;
б) Физического износа;
в) Внешнего износа.
г) Все выше перечисленные варианты.

16. На каком этапе технической экспертизы объекта недвижимости эксперт должен получить от заказчика задание на проведение экспертизы?
а) На этапе подготовительного периода;
б) На этапе проведения экспертизы;
в) При предварительном знакомстве с объектом;
г) При детальном техническом обследовании объекта.

17. На каком этапе технической экспертизы объекта недвижимости начинается подбор и изучение чертежей, актов на скрытые работы, визуальный осмотр объекта?
а) На этапе подготовительного периода;
б) На этапе предварительного знакомства с объектом;
в) На этапе детального технического обследования;
г) На заключительном этапе экспертизы объекта.

18. Каким может быть этап детального технического обследования?
а) Полным и неполным;
б) Простым и сложным;
в) Сплошным и выборочным;
г) Постоянным и временным.

19. К какому виду трещин относятся трещины, ухудшающие только качество лицевой поверхности конструкции и элемента здания?
а) Трещины неопасные;
б) Опасные трещины;
в) Стабилизировавшиеся трещины;
г) Таких трещин не существует.

20. На каком этапе экспертизы объекта производится общая оценка технического состояния объекта?

а) На этапе подготовительного периода;
б) На этапе предварительного знакомства с объектом;
в) На этапе детального технического обследования;
г) На заключительном этапе экспертизы объекта.

21. Генеральный план участка застройки, на котором показано инженерное обеспечение земельного участка, существующие инженерные сети и коммуникации – это:
а) Основания;
б) Фундамент;
в) Геоподоснова;
г) Технологическая карта.

22. В состав какого этапа обследования грунтов оснований и конструкций фундаментов входит изучение проектной документации?
а) Подготовительного этапа;
б) Натурного (полевого) обследования;
в) Камеральных работ.
г) Лабораторного этапа;

23. В состав какого этапа обследования грунтов оснований и конструкций фундаментов входит отрывка шурфов для вскрытия фундаментов и обследования их состояния?
а) Подготовительного этапа;
б) Натурного (полевого) обследования;
в) Лабораторного этапа;
г) Камеральных работ.

24. В состав какого этапа обследования грунтов оснований и конструкций фундаментов входит испытание отобранных образцов грунтов и материалов, составления заключения по результатам лабораторных испытаний?
а) Подготовительного этапа;
б) Лабораторного этапа;
в) Натурного (полевого) обследования;
г) Камеральных работ.

25. В состав какого этапа обследования грунтов оснований и конструкций фундаментов входит обобщение результатов обследований и составление сводного заключения о техническом состоянии?
а) Камеральных работ;
б) Натурного (полевого) обследования;
в) Подготовительного этапа;
г) Лабораторного этапа.

26. На какую глубину ниже уровня подошвы фундамента или ростверка отрывают шурфы?
а) На 1 м;

б) На 0,8 м;
в) На 0,5 м;
г) На 0,1 м.

27. Какова категория состояния конструкции, если имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций?
а) I – нормальное состояние;
б) II – Удовлетворительное состояние;
в) III – Неудовлетворительное состояние;
г) IV – Предаварийное или аварийное состояние.

28. Сколько применяют методов для детального инструментального обследования строительных конструкций?
а) Два: неразрушающие и разрушающие методы;
б) Один: неразрушающий метод;
в) Один: разрушающий метод;
г) Ни один из выше перечисленных.

29. К каким методам по физическим принципам относится молоток К.П. Кашкарова и И.Л. Физделя, а также стеклометр?
а) К электрофизическим методам;
б) К акустическим методам;
в) К механическим методам;
г) К радиоволновым методам.

30. Какие методы по физическим принципам основаны на возбуждении упругих механических колебаний?
а) Электрофизические методы;
б) Акустические методы;
в) Методы ионизирующего излучения;
г) Радиоволновые методы.

31. Какие методы по физическим принципам делят на магнитные, электрические и электромагнитные?
а) Электрофизические методы;
б) Акустические методы;
в) Методы ионизирующего излучения;
г) Тепловые методы.

32. С помощью какого метода возможно применение рентгеновского и гамма излучения, а также нейтронного излучения?
а) Механического метода;
б) Акустического метода;
в) Метода ионизирующего излучения;
г) Радиоволнового метода.

33. С помощью какого метода неразрушающего контроля можно оценить влажность, плотность, пористость строительных материалов, толщину защитного слоя в бетоне?

а) Механического метода;
б) Акустического метода;
в) Теплового метода;
г) Радиоволнового метода.

34. На основе какого метода можно проводить теплофизические исследования специальными приборами – тепловизорами?
а) Голографического метода;
б) Теплового метода;
в) Механического метода;
г) Акустического метода.

35. Как называется метод, позволяющий получать при изменении условий рассмотрения одной и той же заснятой голограммы объемные изображения такими, какими они видны при различном положении точки наблюдения при рассмотрении объекта?
а) Голографический метод;
б) Тепловой метод;
в) Механический метод;
г) Акустический метод.

36. Каких размеров берутся образцы в металлических конструкциях?
а) Минимальных размеров;
б) Средних размеров;
в) Крупных размеров;
г) В металлических конструкциях образцы не берутся.

37. Каких размеров берутся образцы бетона?
а) Минимальных размеров;
б) Средних размеров;
в) Крупных размеров;
г) Проверка нецелесообразна.

38. Каких размеров берутся образцы в деревянных конструкциях?
а) Проверка нецелесообразна;
б) Минимальных размеров;
в) Средних размеров;
г) Крупных размеров.

39. Каков нормативный срок службы каменных, обыкновенных зданий, стены кирпичные, крупнопанельные, фундаменты бетоны, перекрытия железобетонные или кирпичные своды по стальным балкам?
а) 150 – 175 лет;
б) 125 – 150 лет;
в) 50 – 75 лет;
г) 30 лет.

40. Основанием для проведения каких экспертиз служит заключение технической экспертизы по объекту?
а) Экспертизы местоположения;

б) Экологической;
в) Экономической и управленческой;
г) Правовой.

Список литературы, рекомендуемый к использованию по данной теме:

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. - Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Перечень дополнительной литературы:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018).

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №5

Тема 5: «Система качественных и количественных соотношений по принятию решений»

ПЗ№5: Система качественных и количественных соотношений по принятию решений.

Цель: определить экологические основы архитектурного формирования среды города.

Знание: порядка проведения государственной экологической экспертизы.

Умение и владение: знаниями проведения общественной экологической экспертизы.

Актуальность темы: Порядок и организация работ по проведению экологической экспертизы.

Теоретическая часть: Информационная база для проведения экологической экспертизы. Правовое и нормативное регулирование качества окружающей среды.

Вопросы и задания

1. Понятие экологической экспертизы.
2. Назначение и цели экологической экспертизы
3. Виды экологической экспертизы.
4. Характеристика ОВОС.
5. Системы мониторинга антропогенных воздействий.
6. Государственная экологическая экспертиза.
7. Объекты ГЭЭ.
8. Сроки проведения.
9. Аспекты проведения.
10. Общественная экологическая экспертиза - организация проведения, сопряженность с ГЭЭ.
11. Исходные данные для проведения экологической экспертизы.
12. Оформление заключения ГЭЭ.
13. Информационное обеспечение экономической экспертизы.
14. Правовое обеспечение экономической экспертизы.
15. Международные аспекты охраны окружающей

ТЕСТ

1. Кто выполняет функцию экологической оценки в России?
   а) Государственная вневедомственная экспертиза;
   б) Государственная экологическая экспертиза;
   в) Техническая экспертиза;
   г) Юридическая экспертиза.
2. Кто проводит государственную экологическую экспертизу?

а) Инспекция Государственного архитектурно – строительного надзора;
б) Центр Госсанэпиднадзора;
в) Система территориальных органов Государственного комитета РФ по охране окружающей среды;
г) Минприроды России и его территориальные органы.

3. Какая экспертиза проводится на федеральном уровне и уровне субъектов РФ?
   а) Государственная экологическая экспертиза;
   б) Общественная экологическая экспертиза;
   в) Ведомственная экологическая экспертиза;
   г) Научная экологическая экспертиза.
4. Кто является субъектами государственной экологической экспертизы?
   а) Заказчик и подрядчик;
   б) Заказчик и потребитель;
   в) Подрядчик и потребитель;
   г) Заказчик, подрядчик и потребитель.
5. Какая экспертиза организуется по инициативе общественных объединений и проводится негосударственными структурами?
   а) Государственная экологическая экспертиза;
   б) Общественная экологическая экспертиза;
   в) Ведомственная экологическая экспертиза;
   г) Научная экологическая экспертиза.
6. Какая из экспертиз может проводиться до, после или одновременно с государственной экологической экспертизой?
   а) Государственная экологическая экспертиза;
   б) Общественная экологическая экспертиза;
   в) Ведомственная экологическая экспертиза;
   г) Научная экологическая экспертиза.
7. Какая из экспертиз проводиться по приказу соответствующего министерства, ведомства или руководства области?
   а) Научная экологическая экспертиза.
   б) Ведомственная экологическая экспертиза;
   в) Общественная экологическая экспертиза;
   г) Государственная экологическая экспертиза;
8. Какая из экспертиз проводиться по инициативе научных учреждений, ВУЗов и отдельных ученых?
   а) Научная экологическая экспертиза.
   б) Ведомственная экологическая экспертиза;
   в) Общественная экологическая экспертиза;
   г) Государственная экологическая экспертиза;
9. Какие вы знаете основные типы экологической экспертизы?
   а) Допроектная и проектная;
   б) Проектная и послепроектная;

в) Допроектная и послепроектная;

г) Допроектная, проектная и послепроектная.

10. Каков срок проведения государственной экологической экспертизы для простых объектов, объектов средней сложности и сложных объектов?

а) 15, 30 и 45 дней;

б) 30, 45 и 60 дней;

в) 30, 60, 120 дней;

г) Все варианты неверны.

11. Каков максимальный срок проведения экспертизы проектов на строительство предприятий, зданий и сооружений с момента их представления на экспертизу?

а) До 15 дней;

б) До 30 дней;

в) До 45 дней;

г) До 60 дней.

12. Кем разрабатывается техническое задание на проведение ОВОС?

а) Инициатором проекта;

б) Экспертом;

в) Министерствами и ведомствами;

г) Законодательством.

13. Какие вы знаете методы мониторинга окружающей природной среды?

а) Химический, физический, биологический, дистанционный мониторинги.

б) Физический, экобиохимический, дистанционный мониторинги;

в) Химический, физический, биологический, экобиохимический, мониторинги;

г) Химический, физический, биологический, экобиохимический, дистанционный мониторинги.

14. Как называется мониторинг, осуществляемый с помощью организмов, по наличию, состоянию и поведению которых судят об изменениях в среде?

а) Химический мониторинг;

б) Физический мониторинг;

в) Биологический мониторинг;

г) Экобиохимический мониторинг.

15. Когда должна быть выполнена общественная экологическая экспертиза?

а) До проведения государственной экологической экспертизы;

б) Одновременно с проведением государственной экологической экспертизой;

в) До проведения государственной экологической экспертизы или одновременно с ней;

г) После проведения государственной экологической экспертизы.

16. Для обработки внушительного объема исходной информации и решения сложных задач экологической экспертизы и успешно используются:
    а) Экологические экспертные системы;
    б) Нормативные документы по охране окружающей среды;
    в) Статистические данные по надежности объектов, аналогичных подлежащих экспертизе;
    г) данные по состоянию окружающей среды.
17. Наиболее эффективным и современным средством осуществления экологической экспертизы являются:
    а) Экологические экспертные системы;
    б) Нормативные документы по охране окружающей среды;
    в) Геоинформационные системы;
    г) данные по состоянию окружающей среды.
18. Система нормативных документов подразделяется на:
    а) Государственные федеральные и субъектов Федерации;
    б) Производственно – отраслевые;
    в) Субъектов хозяйственной деятельности;
    г) Все выше перечисленные варианты.
19. К какой системе нормативных документов относятся Строительные нормы и правила Российской Федерации (СНиП)?
    а) Государственные федеральные;
    б) Субъектов Федерации;
    в) Производственно – отраслевые;
    г) Субъектов хозяйственной деятельности.
20. К какой системе нормативных документов относятся территориальные строительные нормы (ТСН)?
    а) Государственные федеральные;
    б) Субъектов Федерации;
    в) Производственно – отраслевые;
    г) Субъектов хозяйственной деятельности

Список литературы, рекомендуемый к использованию по данной теме:

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. - Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Перечень дополнительной литературы:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018).

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №6

Тема 6: «Основные положения по стратегическому управлению портфелем недвижимости»

ПЗ№6: Основные положения по стратегическому управлению портфелем недвижимости.

Цель: Цели и задачи прединвестиционного исследования эффективности инвестиционно-строительных проектов.

Знание: основных принципов и методов оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционно-строительных проектов.

Умение и владение: учетом рисков при оценке эффективности инвестиционно-строительных проектов.

Актуальность темы: Финансовый анализ инвестиционных проектов.

Теоретическая часть: Основные положения по стратегическому управлению портфелем недвижимости.

Вопросы и задания

1. Экономика недвижимости - основные положения.
2. Жизненный цикл рынка недвижимости.
3. Жизненный цикл объекта недвижимости.
4. Прединвестиционное исследование проекта - стадии проведения.
5. Технико-экономическое обоснование ИСП (инвестиционно-строительного проекта).
6. Бизнес-план ИСП.
7. Виды эффективности ИСП.
8. Основные методы инвестиционного анализа.
9. Упрощенные методы оценки эффективности инвестиций.
10. Конкурирующие инвестиции - понятия и способы оценки.
11. Риски ИСП, методы управления.
12. Существо финансового анализа ИСП.
13. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (ОН) - основные методы и подходы.
14. Затратный подход к оценке ОН.
15. Рыночный подход к оценке ОН.
16. Доходный подход к оценке ОН.
17. Определение совокупного износа ОН.
18. Физический износ ОН.
19. Функциональный (моральный) износ ОН.
20. Методика оценки рыночной стоимости земельных участков.
21. Сравнительный подход оценки земельных участков.
22. Доходный подход оценки земельных участков.

ТЕСТ

1. Экономика недвижимости представляет собой:

а) Гипотезу;
б) Общую экономическую теорию;
в) Конкретную экономическую науку;
г) Универсальную теорию.

2. Недвижимость является:
   а) Экономическим благом;
   б) Потребительским благом;
   в) Природным благом;
   г) Не является благом.
3. Экономические отношения имеют место:
   а) На всем цикле воспроизводства экономических благ;
   б) На этапе производства экономических благ;
   в) На этапе производства и обмена экономических благ;
   г) На этапе распределения экономических благ.
4. Результатом экономических отношений является:
   а) Перераспределение собственности;
   б) Возникновение, ограничение, переход или прекращение прав на недвижимость;
   в) Создание экономических благ;
   г) Экономическая система.
5. Удовлетворение потребностей происходит:
   а) В виде физического поглощения блага;
   б) Посредством использования блага;
   в) В форме потребления или использования;
   г) В различных формах, зависящих от конкретного блага.
6. Ценность экономического блага в большей степени определяется:
   а) Его полезность;
   б) Его редкость;
   в) Затратами на его производство;
   г) Субъективной оценкой потребителя.
7. Максимальный жизненный цикл соответствует использованию объекта недвижимости в качестве:
   а) Экономического блага;
   б) Товара;
   в) Источника дохода;
   г) Одинаков для всех вариантов использования.
8. По окончании жизненного цикла полезность объекта недвижимости:
   а) Равна 0;
   б) Равна его стоимости;
   в) Больше его стоимости;
   г) Максимальна.
9. Различная цена объекта недвижимости определяется:
   а) Затратами на его производство;
   б) Сравнительными преимуществами местоположения;

в) Равновесием спроса и предложения на рынке недвижимости;
г) Субъективными предпочтениями покупателей.

10. Товаром на рынке недвижимости являются:
а) Объекты;
б) Объекты и услуги;
в) Права;
г) Объекты, права и услуги.

11. Основной формой ренты является:
а) Налог;
б) Разница в цене производства;
в) Разница цен купли-продажи;
г) Арендная плата.

12. С позиций экономического анализа наличие износа проявляется в:
а) Возникновении деформаций;
б) Отсутствии спроса на объекты недвижимости;
в) Отсутствии предложения объектов недвижимости;
г) Уменьшении стоимости эквивалента.

13. Моральный износ в преобладающей степени характерен для:
а) Уникальных объектов;
б) Объектов нового строительства;
в) Объектов прошлых лет строительства;
г) Земельных участков.

14. 100% - ный физический износ означает:
а) 100%-ную амортизацию;
б) Момент саморазрушения здания;
в) Окончание нормативного срока службы;
г) Нулевую стоимость объекта.

15. 100%-ная амортизация объекта недвижимости соответствует:
а) 100%-му физическому износу;
б) 100%-му моральному износу;
в) Окончанию жизненного цикла объекта;
г) Нулевому стоимостному эквиваленту.

16. Общий накопленный износ представляет собой:
а) Произведение физического и морального износа;
б) Сумму физического и морального износа;
в) Разность между величинами физического и морального износа;
г) Разность между величинами морального и физического износа.

17. Первоначальная стоимость объекта нового строительства в большинстве случаев соответствует условию:
а) У объекта полностью отсутствует износ;
б) У объекта имеется только моральный износ;
в) У объекта имеется только физический износ;
г) Величина общего износа не превышает нормативных значений.

18. Результатом воздействия нагрузок является:

а) Физический износ конструкций, элементов, систем и здания в целом;
б) Деформации конструкций, элементов систем и здания в целом;
в) Несоответствие потребительских характеристик здания современным требованиям;
г) Уменьшение стоимости здания.

19. Общий накопленный износ является следствием воздействия:
а) Пространственного фактора (местоположения);
б) Временного фактора;
в) Фактора использования;
г) Факторов научно-технического прогресса.

20. Неподвержены физическому износу:
а) Уникальные объекты;
б) Объекты типового строительства;
в) Инфраструктурные объекты;
г) Земельные участки.

21. Неподвержены моральному износу:
а) Объекты типового строительства;
б) Земельные участки;
в) Уникальные объекты;
г) Инфраструктурные объекты.

22 Какие методы экономической эффективности основаны на применении концепции дисконтирования?
а) Чистая текущая стоимость, рентабельность инвестиций, внутренняя норма прибыли;
б) Чистая текущая стоимость, рентабельность инвестиций, период окупаемости инвестиций;
в) Период окупаемости инвестиций; бухгалтерская рентабельность инвестиций;
г) Чистая текущая стоимость, внутренняя норма прибыли; бухгалтерская рентабельность инвестиций.

Список литературы, рекомендуемый к использованию по данной теме:

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. - Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное

учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Перечень дополнительной литературы:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018).

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №7

Тема 7: «Разработка и реализация портфельной стратегии»
ПЗ 7: Разработка и реализация портфельной стратегии.

Цель: особенности управленческой экспертизы.

Знание: практических приемов организации управления нежилыми зданиями и сооружениями.

Умение и владение: диагностикой управления объектом нежилой недвижимости.

Актуальность темы: Инновационные процессы в сфере управления развитием нежилой недвижимости.

Теоретическая часть: Оценка эффективности системы управления недвижимостью. Принципы деятельности управляющих организаций и компаний. Формирование бизнес-систем. Управленческая экспертиза в сфере жилищной недвижимости.

Вопросы и задания

1. Главные задачи управленческой экспертизы.
2. Порядок стандартизации объектов недвижимости (предметов управления).
3. Блок задач управления недвижимостью.
4. Практические приемы организации управления нежилой недвижимостью.
5. Договор аренды помещений - основные положения.
6. Офис-менеджер - основные задачи деятельности.
7. Основные функции энергетика в арендуемых помещениях.
8. Стандартный пакет услуг управляющих организаций.
9. Диагностика управления объектом недвижимости (ОН).
10. Инновации в сфере управления ОН.

ТЕСТ

1. Какие различают проекты?
   а) Социальные проекты;
   б) Коммерческие проекты;
   в) Экономические проекты;
   г) Все выше перечисленные проекты.
2. Как называются проекты, в результате осуществления которых население получает ряд преимуществ?
   а) Социальные проекты;
   б) Коммерческие проекты;
   в) Экономические проекты;
   г) Все выше перечисленные проекты.

3. Какие проекты окупаются в основном косвенно, через повышение арендных ставок после ремонта нежилых объектов или через расширение налогооблагаемой базы в результате реализации проекта?
   а) Социальные проекты;
   б) Коммерческие проекты;
   в) Экономические проекты;
   г) Все выше перечисленные проекты.
4. Какие проекты должны окупаться непосредственно через результаты хозяйственной деятельности?
   а) Социальные проекты;
   б) Коммерческие проекты;
   в) Экономические проекты;
   г) Все выше перечисленные проекты.
5. Главными управленческими задачами пользователя являются?
   а) Управление рациональным использованием помещений;
   б) Управление информацией;
   в) Экономическое и юридическое управление недвижимостью, контроль;
   г) Все выше перечисленные варианты.
6. Арендуемый объект недвижимости используется в качестве:
   а) Товара;
   б) Источника дохода;
   в) Потребительского блага;
   г) Потребительского блага или источника дохода.
7. Минимальная арендная плата за объект недвижимости:
   а) Равна амортизационным начислениям;
   б) Равна 0;
   в) Составляет 10% балансовой стоимости;
   г) Может определяться произвольно.
8. Какие здания относятся к категории нежилых объектов недвижимости?
   а) Здания административного назначения;
   б) Здания торгового назначения;
   в) Здания складского назначения;
   г) Все выше перечисленные варианты.
9. На какие основные категории подразделяются здания нежилых объектов недвижимости по своему характеру и месторасположению?
   а) Только нежилые помещения, расположенные на нижних этажах, в том числе цокольных и подвальных, жилых домов;
   б) Отдельно стоящие ранее построенные здания административного назначения и специально построенные здания;
   в) Только специально построенные здания;
   г) Все выше перечисленные категории.
10. К какому классу относится недвижимость, занимаемая собственником и используемая им для реализации своих функций или бизнес-процессов?
   а) Операционная недвижимость;

б) Коммерческая недвижимость;
в) Недвижимость, как инвестиционный инструмент;
г) Жилая недвижимость.

11. К какому классу относится недвижимость, собственник которой использует ее как объект инвестиций с целью сохранения и приумножения собственного капитала?
а) Операционная недвижимость;
б) Коммерческая недвижимость;
в) Недвижимость, как инвестиционный инструмент;
г) Жилая недвижимость.
12. К какому классу относится недвижимость, непосредственно собственником не используемая и предназначенная для осуществления с ней коммерческих операций (продажа, сдача в аренду и др.)?
а) Операционная недвижимость;
б) Коммерческая недвижимость;
в) Недвижимость, как инвестиционный инструмент;
г) Жилая недвижимость.
13. Специализированный дом, собственник которого в целях извлечения прибыли предоставляет по договору аренды во временное владение и пользование обособленные помещения без ограничения их размеров:
а) Это доходный дом;
б) Это многоквартирный дом;
в) Жилищный фонд;
г) Все выше перечисленные варианты.
14. Каковы функции управляющего комплексами недвижимости?
а) Техническое управление зданием;
б) Управление социальной инфраструктурой организации;
в) Коммерческое управление зданием;
г) Все выше перечисленные варианты.
15. В каком году был построен первый доходный дом в г. Москве?
а) 1851г.;
б) 1904г.;
в) 2000г.;
г) 2005г.

Список литературы, рекомендуемый к использованию по данной теме:

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. -

Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Перечень дополнительной литературы:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018).

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №8

Тема 8: «Планирование и бюджетирование эксплуатации объекта»
ПЗ№8: Планирование и бюджетирование эксплуатации объекта.

Цель: Основные положения порядка оформления планирование и бюджетирование эксплуатации объекта.

Знание: основных участников систем государственного контроля и инспектирования в инвестиционно-строительном процессе.

Умение и владение: диагностикой управления объектом нежилой недвижимости.

Актуальность темы: контрольно-надзорные функции заказчика и проектировщика.

Теоретическая часть: Нормативная база в строительстве. Оформление акта приемки и ввода в эксплуатацию объекта.

Вопросы и задания

1. Объект недвижимости как фактор влияния на инфраструктуру и экономику города (региона).
2. Назначение системы инспектирования и контроля за объектом недвижимости.
3. Регламентация системы государственного контроля и надзора.
4. Инспекция государственного архитектурно-строительного надзора - основные задачи и функции.
5. Центр госсанэпидемнадзора - основные задачи и функции.
6. Госпожнадзор - функции и права.
7. Органы ГИБДД - основные задачи.
8. Служба экологического, технологического и атомного надзора - основные задачи и функции.
9. Комитет по архитектуре и градостроительству - основные функции.
10. Территориально-изыскательские организации - основные задачи.
11. Административно-техническая инспекция - основные задачи и права.
12. Земельный комитет - основные задачи и функции.
13. Заказчик (заказчик-застройщик) - статус и основные обязанности.
14. Нормативно-методическая база для проектирования и строительства.
15. Организация технического надзора за строительством.
16. Организация авторского надзора за строительством.
17. Основные обязанности рабочей комиссии по сдаче объекта в эксплуатацию.
18. Основные обязанности государственной приемочной комиссии.
19. Порядок осуществления ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта.

ТЕСТ

1. Экспертизе подлежат:

а) Все инвестиционно – строительные проекты, независимо от источников финансирования и форм собственности объектов;

б) Крупные проекты государственного заказа;

в) Проекты, финансируемые только за счет средств федерального бюджета;

г) Проекты подлежат экспертизе только в исключительных случаях.

2. ИГАСН осуществляет:

а) выдачу разрешений на выполнение СМР по всем подконтрольным объектам;

б) Осуществляет государственный санитарно – эпидемиологический контроль;

в) Осуществляет надзор за соблюдением правил пожарной безопасности;

г) Согласовывает проектную документацию на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов, расположенных в зоне движения автотранспорта.

3. Центр Госсанэпиднадзора осуществляет:

а) Регистрацию инженерно – технических работников, ответственных за производство СМР, технический и авторский надзор за строительством объекта;

б) Рассматривает и выдает заключения на установку временных сооружений, сооружений из легких сборочно – разборочных конструкций;

в) Принимает меры к их пресечению в случае грубейших нарушений правил пожарной безопасности;

г) Определяет условия производства работ и организации движения по объектам, связанных с развитием дорожных покрытий.

4. Управление государственной противопожарной службы осуществляет:

а) Регистрацию инженерно – технических работников, ответственных за производство СМР, технический и авторский надзор за строительством объекта;

б) Рассматривает и выдает заключения на установку временных сооружений, сооружений из легких сборочно – разборочных конструкций;

в) Принимает меры к их пресечению в случае грубейших нарушений правил пожарной безопасности;

г) Определяет условия производства работ и организации движения по объектам, связанных с развитием дорожных покрытий.

5. Управление ГИБДД ГУВД осуществляет:

а) Выдачу разрешений на выполнение СМР по всем подконтрольным объектам;

б) Осуществляет государственный санитарно – эпидемиологический контроль;

в) Осуществляет надзор за соблюдением правил пожарной безопасности;

г) Согласовывает проектную документацию на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов, расположенных в зоне движения автотранспорта.

6. Комитет по архитектуре и градостроительству осуществляет:
   а) Выполняет вариантный подбор участников для застройки;
   б) Разработку предпроектной градостроительной документации;
   в) Разработку акта разрешенного использования участка территории;
   г) Все выше перечисленные варианты.
7. Главный регистрационный орган по отводу земельных участков – это:
   а) Земельный комитет;
   б) Объединение административно – технических инспекций;
   в) Комитет по архитектуре и градостроительству;
   г) Управление службы по экологическому, технологическому и атомному надзору России.
8. Управление службы по экологическому, технологическому и атомному надзору России осуществляет:
   а) Контроль за деятельностью по применению технических устройств на опасных производственных объектах;
   б) Контроль реализации утвержденных проектных решений;
   в) Контроль за соблюдением установленных сроков производства работ;
   г) Все выше перечисленные варианты.
9. Объединение административно – технических инспекций осуществляет:
   а) Контроль за соблюдением установленных сроков производства работ;
   б) Осуществляет регистрацию проведения аварийно – восстановительных работ на подземных коммуникациях и сооружениях города;
   в) Ведет контроль за соблюдением утвержденных ПОС и ППР;
   г) Все выше перечисленные варианты.
10. Какие вы знаете основные функции авторского сопровождения?
   а) Менеджерская и архитектурно – художественная;
   б) Маркетинговая и архитектурно – художественная;
   в) Функции контроля, маркетинговая и менеджерская;
   г) Менеджерская, архитектурно – художественная, маркетинговая и функции контроля.
11. В систему нормативных документов в строительстве входят:
   а) Технические регламенты, строительные нормы и правила;
   б) Территориальные строительные нормы (ТСН), своды правил (СП);
   в) Государственные стандарты;
   г) Все выше перечисленные варианты.
12. Федеральные документы, устанавливающие обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования – это:
   а) Технические регламенты;
   б) Строительные нормы и правила;
   в) Территориальные строительные нормы (ТСН);

г) Государственные стандарты.

13. Федеральный нормативный документ в области строительства – это:
    а) Технические регламенты;
    б) Строительные нормы и правила;
    в) Территориальные строительные нормы (ТСН);
    г) Государственные стандарты.
14. Документы, разработанные в целях добровольного установления унифицированных требований к продукции – это:
    а) Технические регламенты;
    б) Строительные нормы и правила;
    в) Территориальные строительные нормы (ТСН);
    г) Государственные стандарты.
15. Нормативные документы, регламентирующие правила и процедуры осуществления различных видов строительной деятельности – это:
    а) Технические регламенты;
    б) Своды правил;
    в) Территориальные строительные нормы (ТСН);
    г) Государственные стандарты.
16. Строительные нормы и правила, обязательные для данной территории, принятые органом власти субъекта РФ – это:
    а) Технические регламенты;
    б) Своды правил;
    в) Территориальные строительные нормы (ТСН);
    г) Государственные стандарты.
17. На основании каких документов осуществляется авторский надзор между заказчиком и проектировщиком?
    а) Никакие документы не нужны;
    б) Договор;
    в) Акты на проведение работ;
    г) Все варианты неверны.
18. В течение какого периода проводится авторский надзор?
    а) В течение периода проектирования;
    б) В течение всего периода строительства;
    в) В течение всего периода строительства и ввода в эксплуатацию объекта;
    г) В течение всего периода строительства и ввода в эксплуатацию объекта, а в случае необходимости и начального периода его эксплуатации.
19. Кем может осуществляться авторский надзор?
    а) Главный архитектор;
    б) Главный инженер проекта;
    в) Разработчиками рабочей документации объекта недвижимости;
    г) Все выше перечисленные варианты.
20. Специалисты, осуществляющие авторский надзор должны:

а) Выезжать на строительную площадку для промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ в сроки, а также по вызову подрядчика или заказчика;
б) Выезжать только по вызову подрядчика или заказчика;
в) Не должны выезжать, все контролируется строителями;
г) Все варианты неверны.

21. На каких стадиях авторский надзор должен обеспечить качество строительства?
а) На предпроизводственной и производственной стадиях;
б) На производственной и послепроизводственной стадиях;
в) На предпроизводственной и послепроизводственной стадиях;
г) На предпроизводственной, производственной и послепроизводственной стадиях.

22. Под понятием «Авторский надзор» подразумевается:
а) Надзор архитектурный, конструкторский и контроль со стороны смежных профессий;
б) Диагностика управления объектом недвижимости;
в) Экспертиза объекта недвижимости;
г) Все выше перечисленные варианты.

23. Должны ли участники авторского надзора вести регулярно журнал авторского надзора?
а) Да, обязаны;
б) Нет, не обязаны;
в) Иногда;
г) Только в исключительных случаях.

24. Какие вы знаете функции авторского сопровождения?
а) Менеджерская, архитектурно – художественная;
б) Менеджерская, архитектурно – художественная, маркетинговая;
в) Менеджерская, архитектурно – художественная, маркетинговая, функции контроля;
г) Менеджерская, архитектурно – художественная и функции контроля.

25. Нужно ли документально оформлять приемку и ввод объекта в эксплуатацию?
а) Да;
б) Нет;
в) Не обязательно;
г) Только в исключительных случаях.

26. Процесс оформления сдачи и приемки объекта в эксплуатацию целесообразно начинать с деятельности:
а) Рабочей комиссии;
б) Государственной приемочной комиссии;
в) Рабочей и государственной приемочной комиссий;
г) Генерального подрядчика.

27. Государственные приемочные комиссии обязаны:

а) Проверить отдельные конструкции, узлы зданий и сооружений;
б) Проверить устранения недоделок, выявленных рабочими комиссиями;
в) Произвести приемку оборудования;
г) Проверить соответствие выполненных СМР.

28. В скольких экземплярах составляется акт о приемке в эксплуатацию объекта и докладная записка к нему?
а) В трех;
б) В четырех;
в) В пяти;
г) В шести.

29. Заказчик, принявший работу без проверки при обычном способе приемки:
а) Имеет право потребовать устранить недостатки (явные недостатки);
б) Лишается права ссылаться на недостатки работы;
в) Должен потребовать специальной экспертизы;
г) Все варианты неверны.

30. Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора подряда, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки:
а) Имеет право потребовать устранить недостатки (скрытые недостатки);
б) Лишается права ссылаться на недостатки работы;
в) Должен потребовать специальной экспертизы;
г) Все варианты неверны.

Список литературы, рекомендуемый к использованию по данной теме:

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. - Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский

государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Перечень дополнительной литературы:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018).

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №9

Тема 9: «Специфика организации управления нежилой недвижимостью»
ПЗ 9: Специфика организации управления нежилой недвижимостью

Цель: специфика управления доходной и недоходной недвижимостью.

Знание: практических приемов организации управления нежилыми зданиями и сооружениями.

Умение и владение: диагностикой управления объектом нежилой недвижимости.

Актуальность темы: Инновационные процессы в сфере управления развитием нежилой недвижимости.

Теоретическая часть: Оценка эффективности системы управления недвижимостью. Принципы деятельности управляющих организаций и компаний. Формирование бизнес-систем. Управленческая экспертиза в сфере жилищной недвижимости.

Вопросы и задания

1. Основные подходы к оценке эффективности управления ОН.
2. Особенности управленческой экспертизы в сфере жилищной не движимости.
3. Основные характеристики жилищной недвижимости.
4. Основные различия в уровне полномочий и компетенции органов государственной и муниципальной власти в сфере управления жилищной
   недвижимостью.
5. Основные полномочия, связанные с управлением собственниками жилищным фондом всех форм собственности.
6. Действующая система управления жилищным фондом.
7. Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - основные функции.
8. Основные задачи и функции управления жилищной недвижимостью.
9. Причины создания инвесторами (застройщиками) частных управ-ляющих организаций.
10. Причины, обусловливающие передачу ТСЖ функций управления государственным или частным управляющим организациям.
11. Характеристика основных задач управляющей организации при приемке в управление многоквартирного дома.
12. Различие организационно-управленческих функций по управлению многоквартирным домом и функций заказчика по его содержанию и эксплуатации.
13. Особенности заключения договоров на управление с собственниками, пользователями и правообладателями помещений в многоквартирном доме.

ТЕСТ

Сколько существует форм управления объектами жилой недвижимости?
а) Одна;
б) Две;
в) Три;
г) Четыре.
Какие вы знаете формы управления объектами жилой недвижимости?
а) Товарищество собственников жилья и управление управляющими организациями;
б) Товарищество собственников жилья, непосредственное управление собственниками помещений, жилищно – строительные кооперативы;
в) Товарищество собственников жилья, управление управляющими организациями, непосредственное управление собственниками помещений;
г) Все варианты неверны.
Что такое «жилищный фонд» РФ?
а) Совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ;
б) Вся недвижимость РФ;
в) Недвижимость, земельные участки, обособленные водные объекты;
г) Леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.
Когда начался первый этап реформы ЖКХ?
а) 1992 г.;
б) 1993 г.;
в) 1994 г.;
г) 1995 г.
Какие отопительные системы являются экономически выгодными?
а) Автономные;
б) Централизованные;
в) Выгоднее топить дровами;
г) Выгоднее топить углем.
Нужно ли нормировать уровень шума в помещениях?
а) Да;
б) Нет;
в) Иногда;
г) В зависимости от желания проживающих.
Есть ли необходимость в составлении сметы на проведение текущего ремонта в жилом здании?
а) Да, обязательно;
б) Нет, расходы подсчитываются по фактическим затратам;
в) Только в общественных зданиях;
г) Только при использовании бюджетных средств.
Имеют ли право собственники жилых помещений использовать прилегающий земельный участок в целях получения дохода?
а) Да.
б) Нет;

в) Иногда;
г) Только в исключительных случаях.
Нет, только с разрешения соответствующих служб;
Что относится к общественным зданиям?
а) Магазины, детские сады, школьные и дошкольные учебные заведения, офисные здания, больницы, санатории;
б) Магазины, детские сады, школьные и дошкольные учебные заведения, офисные здания, больницы, санатории, жилые дома;
в) Магазины, школы, офисные здания, больницы, санатории;
г) Магазины, офисы, больницы.
Существуют ли правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда?
а) Да;
б) Нет, правила и нормы существуют только для общественных зданий;
в) Правила и нормы разрабатываются строителями;
г) Правила и нормы, разрабатываются проектировщиками.
Предоставление бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов может осуществляться:
а) Субвенций и субсидий физическим и юридическим лицам;
б) Инвестиций в уставные капиталы действующих или вновь создаваемых юридических лиц;
в) В форме средств на оплату работ, выполняемых физическими и юридическими лицами по муниципальным (городским) контрактам;
г) Все выше перечисленные варианты.
Как должны заключать договор собственники помещений с управляющей организацией?
а) Собственники заключают договор со множественностью лиц на одной стороне;
б) Каждый собственник заключает договор самостоятельно;
в) Договоры не заключаются;
г) Договоры заключаются только с председателем собственников жилых помещений.
Страхование жилых помещений проводится:
а) Добровольно;
б) Принудительно;
в) Иногда;
г) Только в исключительных случаях.
Сколько в России процентов населения желают улучшить жилищные условия?
а) более 60%;
б) более 50%;
в) более 55%;
г) 65%.
Сколько находится жилья в хорошем техническом состоянии?

а) 49%;
б) 59%;
в) 69%;
г) 70%.

Список литературы, рекомендуемый к использованию по данной теме:

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. - Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Перечень дополнительной литературы:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново:

Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018)

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Пятигорский институт (филиал) СКФУ

Методические указания по организации и проведению самостоятельной работы по дисциплине

«Современные особенности планирования и контроля в управлении недвижимостью»

Направление подготовки 08.04.01 Строительство
направленность (профиль) Технология, организация и экономика строительства

Пятигорск, 2026

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1. Общая характеристика самостоятельной работы студента

2. План график выполнения самостоятельной работы

3. Контрольные точки и виды отчетности по ним

4. Методические указания по изучению теоретического материала

5. Методические указания (по видам работ, предусмотренных рабочей программой дисциплины)

6. Список рекомендуемой литературы

ВВЕДЕНИЕ

Самостоятельная работа студента (СРС) наряду с аудиторной представляет одну из форм учебного процесса и является существенной его частью. СРС – это планируемая работа студентов, выполняемая по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия.

Под самостоятельной работой студентов понимается планируемая учебная, учебно-исследовательская, а также научно-исследовательская работа студентов, которая выполняется во внеаудиторное время по инициативе студента или по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия.

Важное значение самостоятельной работы студентов при изучении курса обусловлено наличием большого количества проблемных и дискуссионных вопросов, требующих творческого подхода, широкого использования специальной литературы и ее глубокого осмысления.

1. Общая характеристика самостоятельной работы студента при изучении дисциплины

Самостоятельная работа – это работа студентов по усвоению обязательной и свободно получаемой информации по самообразованию. Такая форма обучения приобретает в настоящее время актуальность и значимость. Её функцией является обеспечение хорошего качества усвоения знаний, умений, навыков и профессиональных компетенций студентами по изучаемой дисциплине. В качестве форм и методов внеаудиторной работы студентов является самостоятельная работа в библиотеке, конспектирование, работа со специальными словарями и справочниками, расширение понятийно-терминологического аппарата.

Самостоятельная работа студентов при изучении дисциплины «Современные особенности планирования и контроля в управлении недвижимостью» предусматривает следующие виды: самостоятельное изучение литературы.

Целью самостоятельного изучения литературы является овладение новыми знаниями, а также методами их получения, развитие умения приобретения научных знаний путем личного поиска и переработки информации, сбор и систематизация знаний по конкретной теме или проблеме.

Задачи самостоятельного изучения литературы:

- формирование умений использовать справочную документацию и специальную литературу;
- развитие познавательных способностей и активности студентов: творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности.
- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических умений студентов;
- углубление и расширение теоретических знаний;
- формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации
- развитие исследовательских умений.

2 Технологическая карта самостоятельной работы обучающегося

Коды реализуемых компетенций, индикатора(ов)	Вид деятельности студентов	Средства и технологии оценки	Объем часов, в том числе		
			СРС	Контактная работа с преподавателем	Всего
1 семестр (ОФО)					
ОПК-7 (ИД-1 ОПК-7; ИД-2 ОПК-7; ИД-3 ОПК-7; ИД-4 ОПК-7; ИД-5 ОПК-7; ИД-6 ОПК-7;	Самостоятельное изучение литературы	Собеседование	16,2	1,8	18
	Подготовка к практическим	Собеседование	16,2	1,8	18

ИД-7 ОПК-7; ИД-8 ОПК-7)	занятиям				
Итого за 1 семестр			32,4	3,6	36
1 семестр (ОЗФО)					
ОПК-7 (ИД-1 ОПК-7; ИД-2 ОПК-7; ИД-3 ОПК-7; ИД-4 ОПК-7; ИД-5 ОПК-7; ИД-6 ОПК-7; ИД-7 ОПК-7; ИД-8 ОПК-7)	Самостоятельное изучение литературы	Собеседование	45	5	50
	Подготовка к практическим занятиям	Собеседование	16,2	1,8	18
Итого за 1 семестр			61,2	6,8	68
1 семестр (ЗФО)					
ОПК-7 (ИД-1 ОПК-7; ИД-2 ОПК-7; ИД-3 ОПК-7; ИД-4 ОПК-7; ИД-5 ОПК-7; ИД-6 ОПК-7; ИД-7 ОПК-7; ИД-8 ОПК-7)	Самостоятельное изучение литературы	Собеседование	63	7	70
	Подготовка к практическим занятиям	Собеседование	22,5	2,5	25
Итого за 1 семестр			85,5	9,5	95

3.Контрольные точки и виды отчетности по ним

Оценка «отлично» выставляется студенту, если теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов; исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает материал; свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний; использует в ответе дополнительный материал все предусмотренные программой задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному; анализирует полученные результаты; проявляет самостоятельность при выполнении заданий.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, если теоретическое содержание курса освоено полностью, необходимые практические компетенции в основном сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения достаточно высокое. Студент твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, большинство предусмотренных программой заданий выполнено, но в них имеются ошибки, при ответе на поставленный вопрос студент допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, наблюдаются нарушения логической последовательности в изложении программного материала.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не знает значительной части программного материала, допускает существенные

ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы, необходимые практические компетенции не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному.

* в соответствии с результатами освоения дисциплины и видами заданий

4. Методические указания по изучению теоретического материала

Указания по организации работы с литературой

Прежде всего, необходимо определить вид издания (моноиздание, сборник, часть многотомного или выпуск серийного издания). Устанавливается, какому вопросу, теме или области науки посвящено произведение. Обращается внимание на структуру издания, выявляется принципы группировки материала.

Анализ формы изложения материала помогает при определении читательского адреса. С этой целью изучается, насколько полно, доступно и наглядно изложены вопросы.

При анализе отмечаются особенности полиграфического исполнения и редакционно-издательского оформления, в частности наличие элементов научно-справочного аппарата. Помимо текста самого произведения библиограф просматривает предисловие, вступительную статью, примечания. Если сведений оказывается недостаточно, следует обратиться к дополнительным источникам.

Изучение дополнительных источников.

Такими источниками могут быть рецензии, критические статьи, критико-биографические, историко-литературные работы. Выявить эти источники можно с помощью справочных и библиографических изданий.

При работе с книгой необходимо подобрать литературу, научиться правильно ее читать, вести записи. Особое внимание следует обратить на определение основных понятий дисциплины. Студент должен подробно разбирать примеры, которые поясняют такие определения, и уметь строить аналогичные примеры самостоятельно. Нужно добиваться точного представления о том, что изучаешь. Полезно составлять опорные конспекты. При изучении материала по учебнику полезно в тетради дополнять конспект лекций, также следует отмечать вопросы, выделенные студентом для консультации с преподавателем.

Работа со справочными изданиями.

Словарь – справочное издание, содержащее упорядоченный перечень языковых единиц (слов, словосочетаний, фраз, терминов, имен, знаков), снабженных относящимися к ним справочными данными.

Терминологический словарь – словарь, содержащий термины какой-либо области знания или темы и их определения (разъяснения).

Справочник – справочное издание, носящее прикладной, практический характер, имеющее систематическую структуру или построенное по алфавиту заглавий статей. По целевому назначению различают: научный, массово-политический, производственно-практический, учебный, популярный и бытовой справочники.

Биографический справочник (словарь) – справочник, содержащий сведения о жизни и деятельности каких-либо лиц.

Библиографический справочник (словарь) – справочник, содержащий биографические сведения о каких-либо лицах, списки их трудов и литературы, освещающей их жизнь и деятельность.

Справочное пособие – пособие, рассчитанное по форме на то, чтобы по нему можно было наводить справки. От справочника отличается тем, что может быть использовано и для последовательного освоения материала, в то время как справочник нацелен главным образом на выборочное чтение, по мере того, как возникают те или иные вопросы и нужда в справке, и для последовательного чтения не приспособлен.

Энциклопедия – справочное издание, содержащее в обобщенном виде основные сведения по одной или всем отраслям знаний и практической деятельности, изложенные в виде кратких статей, расположенных в алфавитном или систематическом порядке. В зависимости от круга включенных сведений различают универсальную (общую), специализированную (отраслевую), региональную (универсальную или специализированную) энциклопедии.

Энциклопедический словарь – энциклопедия, материал в которой расположен в алфавитном порядке.

Глоссарий – словарь терминов.

Тезаурус относится к специальному типу словаря нормативной лексики с точно определенными связями между терминами.

5. Методические указания по видам работ, предусмотренных рабочей программой дисциплины

5.1 Самостоятельное изучение литературы по темам 1-9

Вид самостоятельной работы студентов: самостоятельное изучение литературы.

Для выполнения данного вида самостоятельной работы студентов, необходимо изучить следующие темы:

Самостоятельное изучение литературы по теме 1. Система государственной экспертизы проектов.

Самостоятельное изучение литературы по теме 2. Рынок недвижимости - общая характеристика, классификация объектов, участники, система экспертиз.

Самостоятельное изучение литературы по теме 3. Правовая экспертиза.

Самостоятельное изучение литературы по теме 4. Техническая экспертиза.

Самостоятельное изучение литературы по теме 5. Экологическая экспертиза.

Самостоятельное изучение литературы по теме 6. Экспертиза местоположения и экспресс-оценка коммерческого потенциала территории.

Самостоятельное изучение литературы по теме 7. Экономическая экспертиза.

Самостоятельное изучение литературы по теме 8. Основы организации управления и эксплуатации недвижимости.

Самостоятельное изучение литературы по теме 9. Инспектирование объектов недвижимости, организация контроля и надзора.

Итоговый продукт самостоятельной работы: конспект.

Средства и технологии оценки: собеседование.

Порядок оформления и предоставления: оформляется в виде конспекта (статьи, учебника, монографии по педагогической проблематике).

Требования к выполнению.

Конспект должен содержать исходные данные источника, конспект которого составлен.

В нём должны найти отражение основные положения текста.

Объём конспекта не должен превышать одну треть исходного текста.

Текст может быть, как научный, так и научно-популярный.

Сделайте в вашем конспекте широкие поля, чтобы в нём можно было записать незнакомые слова, возникающие в ходе чтения вопросы.

Соблюдайте основные правила конспектирования:

1. Внимательно прочитайте весь текст или его фрагмент – параграф, главу.

2. Выделите информативные центры прочитанного текста.

3. Продумайте главные положения, сформулируйте их своими словами и запишите.

4. Подтвердите отдельные положения цитатами или примерами из текста.

5. Используйте разные цвета маркеров, чтобы подчеркнуть главную мысль, выделить наиболее важные фрагменты текста.

Конспект – это сокращённая запись информации. В конспекте, как и в тезисах, должны быть отражены основные положения текста, которые при необходимости дополняются, аргументируются, иллюстрируются одним или двумя самыми яркими и, в то же время, краткими примерами.

Конспект может быть кратким или подробным. Он может содержать без изменения предложения конспектируемого текста или использовать другие, более сжатые формулировки.

Конспектирование является одним из наиболее эффективных способов сохранения основного содержания прочитанного текста, способствует формированию умений и навыков переработки любой информации.

Конспект необходим, чтобы накопить информацию для написания более сложной работы (доклада, реферата, курсовой, дипломной работы).

Виды конспектов: плановый, тематический, текстуальный, свободный.

Плановый конспект составляется на основе плана статьи или плана книги. Каждому пункту плана соответствует определенная часть конспекта.

Тематический конспект составляется на основе ряда источников и представляет собой информацию по определенной проблеме.

Текстуальный конспект состоит в основном из цитат статьи или книги.

Свободный конспект включает в себя выписки, цитаты, тезисы.

Конспект предоставляется в рукописном виде на практическом занятии.

Критерии оценивания:

Оценка «отлично» ставится студенту, если он полно излагает материал, дает правильное определение основных понятий; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка.

Оценка «хорошо» ставится студенту, если он дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для отметки «отлично», но допускает ошибки, которые сам же исправляет, и имеются недочеты в последовательности и языковом оформлении излагаемого.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.

Оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, если студент он незнания большей части соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

6. Методические указания по подготовке к вопросам для собеседования

Базовый уровень
Вопросы для проверки уровня обученности

1. Что такое система управления недвижимостью? Назовите основные подсистемы и входящие в них элементы.
2. Дайте характеристику системы управления недвижимостью с точки зрения классификации систем. Как это влияет на процессы организации управления?

3. Системе управления недвижимостью присущи все признаки сложных систем. Назовите их и дайте краткую характеристику.
4. Система управления недвижимостью должна функционировать на основе соблюдения ряда основных принципов. Назовите их и дайте необходимые пояснения.
5. Что такое управление недвижимостью, и какие подходы к определению понятия «управления недвижимостью» Вам известны? Раскройте их содержание в краткой форме.
6. Назовите основных субъектов в сфере недвижимости и лица, которых можно отнести к управляющим недвижимостью. Какие цели и задачи управления недвижимостью характерны для каждого из них.
7. Дайте характеристику процесса организации управления. Что такое обеспечение соответствия? Дайте краткие пояснения.
8. Назовите основные признаки классификации функций управления недвижимостью. Приведите несколько примеров. Какие методы применяются при их осуществлении?
9. Приведите схему построения системы управления недвижимостью. Какие элементы и подсистемы положены в основу ее построения? Какие еще подходы к построению могут использоваться?
10. Характеристика основных подсистем обеспечения функционирования системы управления недвижимостью: нормативно-правовое, организационное, финансовое, учетно-аналитическое, кадровое и информационное обеспечение.
11. Стратегический анализа издержек по использованию недвижимости.
12. Формулирование стратегии в отношении недвижимости. Отличительные черты стратегии.
13. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости.
14. Анализ портфельной стратегии: основные этапы и методы.
15. Критерии выбора стратегии управления недвижимостью.
16. Основные функции тактического управления недвижимостью: административное, техническое и коммерческое управление.
17. Организация деятельности по содержанию недвижимости.
18. Ключевые задачи управления недвижимостью на тактическом уровне.
19. Характеристика основных направлений деятельности в сфере управления недвижимостью.
20. Особенности управления различными видами недвижимости.
21. Специфика управления недвижимостью в зависимости от способа использования.
22. Основные сферы взаимодействия субъектов управления и их характеристика.

Повышенный уровень

1. Характеристика функциональных подсистем системы управления недвижимостью: планирование и программирование использования недвижимости, маркетинг недвижимости, мониторинг недвижимости, аудит использования недвижимости, инвентаризация недвижимости, учет недвижимости, контроль за использованием недвижимости, оценка недвижимости.
2. Организационные уровни стратегии.
3. Основные задачи портфельной стратегии.
4. Процесс стратегического управления недвижимостью.
5. Продуктово-рыночный анализ недвижимости: цель, область применения, подходы к разработке.
6. Назначение конкурентного анализа недвижимости.
7. Анализ внешней среды объектов недвижимости: цели, структура, методы проведения.
8. Основные факторы внешней среды, подлежащие анализу при стратегическом управлении недвижимостью.
9. Внутренний анализ недвижимости: цели, структура, методы проведения.
10. Разработка экономической модели портфеля недвижимости
11. Задачи управления недвижимостью различных субъектов.
12. Задачи по содержанию недвижимости.
13. Организация профилактики и текущего ремонта.
14. Система технического осмотра зданий.
15. Организация и планирование текущего ремонта зданий.
16. Организация и планирование капитального ремонта.
17. Подготовка объекта к сезонной эксплуатации.
18. Уборка территории. Организация уборки территории.
19. Особенности содержания объектов, расположенных в сейсмических районах.
20. Выбор способа управления в зависимости от цели использования недвижимости и ее масштаба.
21. Схема взаимодействия собственника с управляющей компанией.
22. Пути привлечения общественности к управлению недвижимостью.
23. Подходы используемые при экспертизе местоположения объектов недвижимости. Сущность каждого из подходов.
24. Свойства, характерные для урбанизированных территорий.
25. Основные градообразующие функциональные зоны города.
26. Экологические риски.
27. Взаимосвязь деятельности предприятий и ценности местоположения недвижимости
28. В чем сущность экономического критерия?
29. Сущность экологического критерия.
30. Сущность градостроительного критерия.
31. Природные и планировочные факторы, влияющие на привлекательность строительства.

32. Последовательность проведения экспертизы для определения коммерческого потенциала территорий.

7Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины

Перечень основной литературы:

1. Рыбалова, Е.А. Управление проектами: учебное пособие / Е.А. Рыбалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР), Факультет дистанционного обучения. - Томск : Факультет дистанционного обучения ТУСУРа, 2015. - 206 с. : схем., табл., ил. - Библиогр.: с. 175-177. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480900 (17.09.2018).

2. Левушкина, С.В. Управление проектами: учебное пособие для вузов / С.В. Левушкина; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ставропольский государственный аграрный университет. - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. - 204 с. : ил. - Библиогр.: с. 203-204. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=484988 (17.09.2018).

3. Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : лекция / Н.И. Бурмакина. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 c. — 978-5-93916-665-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78313.html

4. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

5. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 268 c. — 978-5-4486-0381-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/76539.html

Дополнительная литература:

1. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет,

ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548.html.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богомолова, А.В. Управление ресурсами проекта : учебное пособие / А.В. Богомолова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - Томск : Эль Контент, 2014. - 160 с.: схем. - Библиогр.: с. 154-155. - ISBN 978-5-4332-0178-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480521 (17.09.2018).