## Паспорт

**фонда оценочных средств**

**по дисциплине**

**«Основы управления собственностью»**

**1.Модели контролируемых компетенций:**

1.1. Компетенции формируемые в процессе изучения дисциплины (8 семестр):

|  |  |
| --- | --- |
| **код компетенций** | **формулировка компетенций** |
| ПК-9 | способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет |
| ПК-11 | способен организовать деятельность малой группы, созданной для реализации конкретного экономического проекта |
| ПК-13 | способен критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений иразработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериевсоциально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономическихпоследствий |

1.2. Сведения об иных дисциплинах (преподаваемых в том числе на других кафедрах) участвующих в формировании данных компетенций;

* «Менеджмент»
* «Экономика недвижимости»
* «Оценка недвижимости»
* «Микроэкономика»
* «Оценка земли»

**2.** В результате изучения курса «Основы управления собственностью» студент должен:

 **1. Знать**:

-основы построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на микро- и макроуровне;

 **2. Уметь:**

- выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, оценки рисков и возможных социально-экономических последствий;

- использовать источники экономической, социальной, управленческой информации;

- анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений;

- осуществлять поиск информации по полученному заданию, сбор, анализ данных, необходимых для решения поставленных экономических задач;

- осуществлять выбор инструментальных средств для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализировать результаты расчетов и обосновывать полученные выводы;

 **3. Владеть:**

- методологией экономического исследования;

- современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных;

 \* Уровни обучения определяются ГОС ВПО по соответствующему направлению подготовки.

**3. Программа оценивания контролируемой компетенции:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  | **Контролируемые модули, разделы (темы) дисциплины\*** | **Код контролируемой компетенции (или ее части)** | **Наименование** **оценочного средства\*\***  |
| 1 | Основы управления собственностью | ПК-9, ПК-11, ПК-13 | тесты, перечень вопросов по 1и 2модулям |

\*Наименование темы (раздела) или тем (разделов) беретсяиз рабочей программы (силлабуса) дисциплины.

\*\* В графу наименование оценочного средства в обязательном порядке входит способ осуществления оценки компетенции (части контролируемой компетенции) (устно, письменно, компьютерные технологий и др.).

**Экспертное заключение**

о соответствии разработанного фонда оценочных средств по дисциплине «Основы управления собственностью» направления подготовки «Экономика», профиль «Оценка и управление собственностью» требованиям ГОС ВПО, основной образовательной программе по направлению подготовки, целям и задачам обучения, сформулированным в рабочей программе дисциплины.

Тологонова А.М. к.э.н, доцент каф. «ЭиК»

Дубинина К.И. преп. каф. «ЭиК»

 (Ф.И.О. разработчиков ФОС, должность, место работы)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ ПП.** | **Наименования показателей** | **максим****балл** | **Значение показателей/баллы** | **оценка экспертов** |
| **1** | **Соответствие ФОС установленным требованиям** |
|  |  | **6** |  |  |
| 1.1 | ГОС ВПО | **2** | да- 2; частично-1; нет-0; | **2** |
| 1.2 | Основной образовательной программе по направлению подготовки | **2** | да- 2; частично-1; нет-0; | **2** |
| 1.3 | Целям и задачам обучения, формулирован-нымв рабочей программе дисциплины | **2** | да- 2; частично-1; нет-0; | **2** |
| **2.** | **Критерии качества ФОС** |
|  |  | **24** |  |  |
| 2.1 | Соответствие разработанного ФОС результатам обучения | **4** | - полностью соответствует - 4; - частично соответствует -2; - не соответствует - 0; | **4** |
| 2.2 | Наличие индикаторов оценивания | **2** | да-2; нет - 0; | **2** |
| 2.3 | Полнота раскрытия контроль-измери-тельных материалов, их вариативность, обеспечение контроля междисциплинар-ной траектории формирования компетен-ций у студентов при освоении ООП | **4** | - полностью соответствует-4; - частично соответствует -2; - не соответствует - 0: | 4 |
| 2.4 | Наличие уровней освоения и развития компетенций, наличие уровней трудности тестовых заданий | **2** | да-2; нет-0; | 2 |
| 2.5 | Наличие разнообразных форм заданий, практико-ориентированных заданий (постановка проблемных и перспективных вопросов, советующих видам профессиональной деятельности | **4** | да - 4; нет-0; | 4 |
| 2.6 | Использование компетентностногоподхода, объективной внешней оценки, автоматизированной процедуры и т.п.) | **2** | - обосновано - 2; - частично обосновано-1; - не обосновано - 0; | 2 |
| 2.7 | Наличие качественных показателей заданий (надежность и валидностьрезультатов контроля) | **4** | да-4; нет-0; | 4 |
| 2.8 | Объем, полнота охвата и оригинальность материалов, в т.ч. результаты собственных научныхисследований и т.д | **2** | - полностью соответствует-2; - частично соответствует-1; - не соответствует - 0; | 2 |
| Всего  | 30 |

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2019 г.

**Вывод**: разработанный ФОС соответствует требованиям ФГОС ВПО,

(соответствует, не соответствует)

основной образовательной программе по направлению подготовки, целям и задачам обучения, сформулированным в рабочей программе дисциплины.

**Рецензент**

 **Ген.директор ОсОО ЦОиЭС «Al-Star» Игнатенко Н.С.**

## [Фонд контрольных вопросов для текущей, промежуточной и](file:///C%3A%5CUsers%5CEkran-PC%5CDesktop%5C%D0%A3%D0%A7%D0%95%D0%91%D0%9D%D0%90%D0%AF%5C%D0%A3%D0%A7%D0%95%D0%91%D0%9D%D0%90%D0%AF%20%D0%91%D0%90%D0%9A%D0%90%D0%9B%D0%90%D0%92%D0%A0%D0%98%D0%90%D0%A2%5C%D0%A4%D0%9E%D0%A1%20%D0%A2%D0%9E%D0%A1%D0%9C%5C%D0%A3%D0%9C%D0%9A%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%A2%D0%9E%D0%A1%D0%9C%20%D0%A0%D0%B0%D0%B4%D0%B6%D0%B0%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%9D.%D0%90%5C%D0%A3%D0%9C%D0%9A%20%D0%B4%D0%A2%D0%9E%D0%A1%D0%9C%20%D0%A0%D0%B0%D0%B4%D0%B6%D0%B0%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A3%D0%9C%D0%9A%20%28%D0%A2%D0%9E%D0%A1%D0%9C%29.doc#_7.___#_7.___)  итоговой оценки знаний по дисциплине «Основы управления собственностью»:

**Контрольные вопросы:**

1. Содержание понятия управления собственностью.
2. В чем заключается цель управления собственностью?
3. Перечислите направление управления собственности и дайте краткую характеристику.
4. Какова роль управляющего собственностью?
5. Регулирование деятельности профессионального управляющего собственностью.
6. Процесс управления собственностью.
7. Процедура приема объекта в управление.
8. Функции управления.
9. Уровни управления.
10. Раскройте содержание понятия «портфель недвижимости».
11. Какие модели используются при формировании управленческих стратегий?
12. Применение оценки собственности в управлении собственностью?
13. Как соотносятся между собой тактическое, оперативное и стратегическое управление собственностью?
14. Что включает в себя разработка сценариев?
15. Какие мероприятия включает в себя административное управление собственностью?
16. Какие мероприятия включает в себя техническое управление собственностью?
17. Какие мероприятия включает в себя маркетинговое управление собственностью?
18. Что является основным объектом налогообложения собственности?
19. Перечислите основные форс-мажорные факторы для недвижимости.
20. Основные принципы страхования имущества.
21. Методы страхования собственности.
22. Перечислите типы и риски факторы рисков.
23. Функции управления риском.
24. Методы анализа рисков.
25. С какой целью осуществляется процесс развития собственности?
26. В чем проявляется эффективность развития собственности?
27. Этапы девелоперского процесса.
28. Какими критериями руководствуется девелопер при решении «проблемы выбора» на каждом из этапов девелоперского процесса?
29. Что представляет собой девелопмент как вид профессиональной деятельности?
30. Дайте определение девелоперу и назовите его функции.

 [**Тесты для текущей, промежуточной и итоговой аттестации:**](file:///C%3A%5CUsers%5CEkran-PC%5CDesktop%5C%D0%A3%D0%A7%D0%95%D0%91%D0%9D%D0%90%D0%AF%5C%D0%A3%D0%9C%D0%9A%20%D0%BD%D0%BE%D0%B2%20%D0%9F%D0%9122%5C%D0%9E%D0%9C%D0%9C%20%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87.21%20%D1%83%D0%BC%D0%BA%5C%D0%A4%D0%9E%D0%A1%20%D0%A2%D0%9E%D0%A1%D0%9C%5C%D0%A3%D0%9C%D0%9A%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%A2%D0%9E%D0%A1%D0%9C%20%D0%A0%D0%B0%D0%B4%D0%B6%D0%B0%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%9D.%D0%90%5C%D0%A3%D0%9C%D0%9A%20%D0%B4%D0%A2%D0%9E%D0%A1%D0%9C%20%D0%A0%D0%B0%D0%B4%D0%B6%D0%B0%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A3%D0%9C%D0%9A%20%28%D0%A2%D0%9E%D0%A1%D0%9C%29.doc#_7.___#_7.___)

1. Под управлением недвижимостью понимается:

а) создание, функционирование, и развитие объекта недвижимости;

б) эксплуатация объекта недвижимости;

в) распределение ответственности между подчиненными;

г) все ответы верны

2. Полная аренда - это:

а) аренда с исключением из арендной платы всех операционных расходов и доходов;

б) с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;

в) с включением в арендную плату обусловленной договором аренды части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит арендодатель;

г) все ответы верны.

3. Оперативное руководство предусматривает -:

а) ежегодное сопоставление результатов;

б) ежедневное инструктирование подчиненных и текущий контроль;

в) введение оценки и стимулирования производственных звеньев по степени достижения стратегических целей;

г) а + б;

4. Товарищество собственников жилья :

а) некоммерческая организация, созданная домовладельцами в целях совместного управления единым комплексом недвижимого имущества;

б) коммерческая организация, созданная домовладельцами в целях совместного управления единым комплексом недвижимого имущества;

в) объединение лиц для хозяйственной деятельности с личным участием;

г) нет верного ответа.

5. Инвестиционный проект - это :

а) процесс преобразования недвижимости и особо профессиональной предпринимательской деятельности;

б) взаимосвязанная система мероприятий и используемых в них ресурсов направленная на создание активов с долгосрочным характером использования с целью последующего возврата денег;

в) обязательство, по которому заемщик гарантирует кредитору выплату фиксированной суммы через определенные периоды времени;

г) нет верного ответа

6. К функциям девелопера относят:

а) поиск и выбор экономически эффективного проекта;

б) получение разрешений и согласований проекта от органов государственной власти;

в) возврат средств инвесторов в соответствии с заключенными соглашениями;

г) все ответы верны.

7. В каком направлении не осуществляется управление недвижимостью:

а) экологическом;

б) экономическом;

в) техническом;

г) правовом.

8. На первой стадии трастового цикла управляющая компания:

а) определяет цели и формирует технологии;

б) корректирует неверные действия;

в) разрабатывает концепцию и готовит проекты договора;

г) нет верного ответа.

9. В матрице "Доля рынка - рост рынка" товары "собаки" - это:

а) товары, находящиеся на фазе роста жизненного цикла;

б) товары, достигшие фазы зрелости;

в) товары, находящиеся в начальной стадии жизненного цикла;

г) товары, относящиеся к фазе насыщения и дегенерации;

10. Рентный доход -:

а) доход, остающийся после уплаты налогов;

б) доход от эффективного использования недвижимости;

в) доход от сдаваемой в аренду недвижимости;

г) нет верного ответа.

11. Под влиянием каких факторов может возникнуть необходимость обновления городских объектов:

а) технического прогресса;

б) изменение вкусов потребителей;

в) демографических показателей;

г) все выше перечисленное.

12. Потенциальный валовой доход

а) произведение арендной платы за квадратный метр на общую площадь и на 12 месяцев;

б) произведение стоимости квадратного метра на общую площадь и на 12 месяцев;

в) действительный валовой доход минус операционные расходы;

г) нет верного ответа.

13. Полезная площадь - это:

а) сумма арендной площади с площадью технических помещений;

б) площадь основных помещений;

в) площадь вспомогательных помещений;

г) нет верного ответа.

14. Реконструкция предполагает:

а) вид ремонта для зданий находящихся в удовлетворительном состоянии, включает оштукатуривание, облицовку и окраску фасадов;

б) замена и восстановление частей и конструкций, а также инженерно-технического оборудования здания;

в) перепланировка зданий с изменением основных технико-экономических показателей;

г) нет верного ответа.

15. Что не относят к способам разрешения рисковой ситуации?

а) избежание;

б) слияние;

в) сокращение;

г) удержание.

16. Цель управления недвижимостью:

а) увеличение стоимости недвижимости;

б) поддержание хорошего состояния объекта недвижимости;

в) минимизация затрат на техническое обслуживание и эксплуатацию недвижимости;

г) все выше перечисленное;

17. Функция планирования предполагает:

а) распределение заданий;

б) определение степени продвижения к цели;

в) определение целей и задач;

г) обсуждение хода работ.

18. СВОТ анализ позволяет:

а) выявить сильные и слабые стороны организации;

б) возможности и угрозы организации;

в) степень платежеспособности организации;

г) а + б

19. Задачи управляющего портфелем:

а) получение максимальной прибыли на вложенные средства;

б) управление рисками и контроль за ними;

в) доход на вложенные в портфель средства в долгосрочной перспективе;

г) все выше перечисленное;

20. Управляющий на оперативном уровне наделяется следующими полномочиями:

а) собирать арендную плату;

б) выплачивать налоги;

в) верны а + б

г) нет верного ответа.

21. Главная роль в процессе девелопмента принадлежит:

а) риэлтору;

б) девелоперу;

в) оценщику;

г) любому юридическому лицу.

22. Бюджетная эффективность девелопмента проявляет себя в двух основных аспектах:

а) традиционном и прямом;

б) прямом и косвенном;

в) социальном и экономическом;

г) нет верного ответа.

23. Стоимость офисного здания зависит от :

а) ставки арендной платы; качества арендаторов; срока аренды; затрат на предлагаемые услуги;

б) ставки арендной платы;

в) срока аренды;

г) верны б + в

24. По какой схеме процесс рекламы обеспечивает реализацию рекламной деятельности?

а) потребитель, рекламное обращение, средство рекламы, рекламодатель;

б) рекламодатель, рекламное обращение, средство рекламы, потребитель;

в) рекламное обращение, потребитель средство рекламы, рекламодатель;

г) средство рекламы, рекламодатель, рекламное обращение, потребитель.

25. Листинг - это:

а) договор по оказанию услуг;

б) договор аренды;

в) договор купли-продажи;

г) нет верного ответа.

26. Правовые задачи управления недвижимостью включают:

а) согласование перепланировок;

б) разрешение спорных вопросов;

в) отношения с субподрядчиками по эксплуатации и клирингу;

г) верно а + б.

27. В матрице "Доля рынка - рост рынка" товары "звезды" - это:

а) товары, находящиеся на фазе роста жизненного цикла;

б) товары, достигшие фазы зрелости;

в) товары, находящиеся в начальной стадии жизненного цикла;

г) товары, относящиеся к фазе насыщения и дегенерации;

28. К внутренним рискам не относят:

а) преступления на объекте;

б) пожары на объекте;

в) потери кредитоспособности;

г) несовершенство законов.

29. Управление недвижимостью осуществляется в :

а) пяти направлениях;

б) двух направлениях;

в) трех направлениях;

г) четырех направлениях.

30. Инвестиционный портфель - :

а) совокупность земельных участков со зданиями, сооружениями разного функционального назначения, обеспечивающая высокую отдачу на вложенный капитал;

б) совокупность земельных участков с функционально связанными между собой зданиями, сооружениями, предназначенными для предпринимательской деятельности;

в) а + б;

г) нет верного ответа

31. Девелопмент - это:

а) функциональное распределение денежных средств с целью получения денежных доходов;

б) юридический документ, фиксирующий достигнутые между сторонами соглашения и условия их выполнения;

в) качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возврат ее стоимости;

г) изменение ценности объекта обладающего потребительскими качествами, делающими этот объект востребованным на рынке;

32. Срок окупаемости объекта - это:

а) период от момента начала реализации проекта до момента эксплуатации объекта когда доходы от эксплуатации станут равными затратам на капитальное строительство;

б) период от момента начала эксплуатации объекта до момента когда доходы от эксплуатации станут равными затратам на капитальное строительство;

в) период с момента начала строительства объекта, до момента окончания строительства;

г) верны б + в

33. Экономические задачи управления недвижимостью включают:

а) маркетинг и реклама объекта, привлечение арендаторов;

б) контроль за поступлением арендных платежей;

в) разработка и оптимизация договоров с арендодателями;

г) верны а + б

34. На второй стадии трастового цикла управляющая компания:

а) принимает объект в управление;

б) организует работу и распределяет задания;

в) передает объект собственнику;

г) нет верного ответа.

35. В матрице "Доля рынка - рост рынка" товары "денежные коровы" - это:

а) товары, находящиеся на фазе роста жизненного цикла;

б) товары, относящиеся к фазе насыщения и дегенерации;

в) товары, находящиеся в начальной стадии жизненного цикла;

г) товары, достигшие фазы зрелости;

36. ЧОД

а) произведение арендной платы за квадратный метр на общую площадь и на 12 месяцев;

б) доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов;

в) разность потенциального валового дохода и потерь от перерывов в аренде и от неплатежей за аренду;

г) нет верного ответа.

37. К основным направлениям деятельности службы управления персоналом относят:

а) сбор и анализ информации по рынку труда;

б) разработка программ и развитие системы обучения;

в) системы оплаты труда, стимулов и компенсаций;

г) все выше перечисленное.

38. Реконструкция предполагает:

а) вид ремонта для зданий находящихся в удовлетворительном состоянии, включает оштукатуривание, облицовку и окраску фасадов;

б) замену и восстановление частей и конструкций, а также инженерно-технического оборудования здания;

в) перепланировку зданий с изменением основных технико-экономических показателей;

г) нет верного ответа.

39. Арендная площадь -:

а) сумма полезной площади и площади вспомогательных помещений;

б) площадь технических помещений;

в) площадь основных помещений;

г) площадь вспомогательных помещений;

40. К внешним рискам не относят:

а) загрязнение среды;

б) природные катаклизмы;

в) конфликты со странами;

г) трудовые конфликты.

41. К экономическим задачам управления собственностью относят:

а) отношения с проверяющими и контролирующими организациями;

б) планирование и бюджетирование доходов и расходов по зданию;

в) согласование перепланировок;

г) отношения с поставщиками воды, тепла, электричества.

42. Управление недвижимостью осуществляется по направлению:

а) правовому;

б) экономическому;

в) техническому;

г) все выше перечисленное

43. Трастовый цикл реализуется в :

а) три стадии;

б) две стадии;

в) четыре стадии;

г) пять стадий.

44. Мониторинг необходим для:

а) контроля и оценки результатов работы;

б) ежедневное инструктирование подчиненных и оказание помощи в выполнении заданий;

в) сопоставления параметров состояния объекта управления с принятыми критериями;

г) нет верного ответа

45. Девелопер - это:

а) юридическое лицо, предоставляющее свои услуги по реализации проектов при сделках с недвижимостью;

б) предприниматель, инвестирующий и организующий реализацию проектов развития недвижимости;

в) будущий владелец и пользователь объектов недвижимости;

г) юридическое лицо, обеспечивающее правовые возможности при сделках с недвижимостью;

46. Технические задачи управления недвижимостью включают:

а) разрешение спорных вопросов;

б) поддержание арендных ставок в соответствии с рыночным уровнем;

в) отношения с проверяющими и контролирующими организациями;

г) создание прозрачных для собственника финансовых отношений.

47. Как агент собственника, управляющий собственностью, имеет полномочия:

а) нанимать, увольнять и руководить персоналом;

б) покупать и продавать недвижимость;

в) тратить деньги от имени собственника без ограничений;

г) все выше перечисленное

48. Ответственность и проблемы управления:

а) не зависят от вида собственности;

б) зависят от вида собственности;

в) в зависимости от обстоятельств;

г) нет верного ответа.

49. На третьей стадии трастового цикла управляющая компания:

а) передает объект собственнику;

б) корректирует неверные действия;

в) разрабатывает концепцию;

г) нет верного ответа.

50. В матрице "Доля рынка - рост рынка" товары "дикие кошки" - это:

а) товары, находящиеся на фазе роста жизненного цикла;

б) товары, достигшие фазы зрелости;

в) товары, находящиеся в начальной стадии жизненного цикла;

г) товары, относящиеся к фазе насыщения и дегенерации;

51. При какой аренде ставки «привязываются» к единице полезной площади?

а) полная аренда

б) чистая аренда

в) распределённая аренда

г) общая аренда

52. Общая площадь -:

а) сумма арендной площади с площадью технических помещений;

б) площадь основных помещений;

в) площадь вспомогательных помещений;

г) все выше перечисленное

53. Управление риском - это:

а) выбор в условиях неопределенности одного варианта решения;

б) деятельность по преодолению неопределенности в процессе выработки и принятия решения с учетом оценки вероятности успеха или неудачи в достижении поставленной цели;

в) деятельность по преодолению нежелательного результата в ходе управления собственностью;

г) нет верного ответа.

54. Что является важным инструментом в руках местных органов власти по решению социальных и экономических задач?

а) земля

б) здания

в) инфраструктура

г) всё вышеперечисленное

55. Жизненный цикл поставляемого товара (собственности) должен совпадать с циклом:

а) с циклом предложения на этот товар;

б) с циклом спроса на этот товар;

в) всё перечисленные ответы верны;

г) все ответы не верны

56. К направлениям деятельности саморегулируемых органи­заций управляющих недвижимостью относят:

а) обеспечение подготовки квалифицированных специалистов в сфере управления недвижимостью;

б) разработка и принятие стандартов деятельности по управлению недвижимостью, обязательных для всех членов организации;

в) участие в разработке предложений по совершенствованию правового регулирования деятельно­сти по управлению недвижимостью;

г) всё вышеперечисленное

57. Где сформулированы конкретные этические нормы профессиональной деятельности управляющих недвижи­мостью?

а) «Кодекс профессиональной этики»

б) «Стандарты профессиональной практики управляющих недвижимостью»

в) «Законодательство КР»

г) нет правильного ответа

58. Что относят к объектам управления?

а) земля, транспорт

б) здания и сооружения, земля

в) здания, земля, инфраструктура,

г) системы трубопроводов, кабельная сеть для электроснабжения, телефонная связь

59. Чем характеризуется арендная собственность?

а) правом владения и использования;

б) правом владения и распоряжения;

в) правом использования и распоряжения;

г) правом владения

60. Смена арендаторов означает:

а) высокие операционные издержки

б) низкую собираемость арендной платы

в) а + б

г) правильного ответа нет

61. При какой аренде арендные ставки соотносятся чаще всего с единицей арендной площади?

а) полная аренда

б) чистая аренда

в) распределённая аренда

г) общая аренда

62. Что входит в состав технической документации объекта:

а) план и геодезическая съемка участка;

б) поэтажные планы, проектно-сметная документация, акты приемки объекта от строителей;

в) схемы внутренних сетей — водоснабжения, канализации, центрального отопления, газоснабже­ния, электропроводки, водомерного и элеваторного узлов, телефонной связи;

г) верны все ответы

63. Что готовится на основании технического задания?

а) план

б) акт

в) концепция

г) договор

64. Функция, когда определяются цели и план деятельности предприятия, средства, необходимые для реализации этого плана, разрабатываются эффективные методы достижения целей.

а) планирование

б) организация

в) координация

г) мотивация

65. План, составляющийся на весь период управления объектом, определенный сроком договора довери­тельного управления и отражающий все элементы процесса достижения цели, предусмотренные договором;

а) ежегодный план

б) ежемесячный план

в) еженедельный план

г) календарный план

66. К социально-политическим факторам относят:

а) демография, месторасположение, тенденции

б)инфляция, демография, налоговое законодательство

в) уровень процентных ставок по кредитам, деградация и обесценивание недвижимости, экономический рост

г) демография, тенденции, экономический рост

67. В качестве исходного сце­нария всегда рассматриваются следующие варианты:

а) доведение эксплуатации объекта до конца его жизненного цикла (существования);

б) перепланировка, перестройка, обновление и благоустройство объектов

в) скорейшая продажа комплекса в целом или его отдельных частей;

г) все перечисленные ответы верны

68. Какими полномочиями наделяется управляющий на оперативном уровне?

а) собирать арендную плату и выплачивать налоги;

б) сдавать часть помещений в аренду;

в) вести учет и отчитываться перед собственниками.

г) все ответы верны

69. Расходы на недвижимость, страховку, управленческий учет, исследование рынка и рекламу, а также на обслуживание рекламных носителей, это расходы…..

а) постоянные

б) переменные

в) прямые

г) косвенные

70. Что не включается в операционные расходы?

а) платежи по обслуживанию долга

б) амортизационные отчисления

в) налоги на прибыль

г) всё вышеперечисленное

71. При какой аренде ставки арендной платы обычно относят к единице общей площади?

а) полная аренда

б) чистая аренда

в) распределённая аренда

г) общая аренда

72. Какие ставки задаются численными значениями, «привязанными» к определенным датам начала или окончания периода?

а) корректируемые

б) индексируемые

в) фиксированные

г) наращиваемые

73. Аттестация персонала позволяет:

а) выявить работников, которым необходима дополнительная профессиональная подготовка;

б) оценить результативность программ подготовки персонала;

в) мотивировать работников к повышению качества и результативности труда;

г) все выше перечисленное

74. Какими методами определяются затраты на маркетинг?

а) целевым и сравнительным;

б) процентным и остаточным

в) верно а + б

г) нет правильного ответа

75. Показатель максимальной ставки процента, который проект может платить за финансирование инвестиций и ресурсов, оставаясь при этом самоокупаемым?

а) внутренняя норма окупаемости

б) чистая текущая стоимость.

в) срок окупаемости

г) рентабельность

76. Комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии всех элементов здания (сооружения), а также по обеспечению соответствия параметров этих элементов требованиям эксплуатационных стан­дартов?

а) техническое обслуживание

б) организационное обслуживание

в) эксплуатационное обслуживание

г) нет правильного ответа

77. Ремонт в ветхих домах, которые в ближайшее время не могут быть снесены, но могут представлять опасность для людей?

а) аварийный ремонт

б) комплексный капитальный ремонт

в)охранно-поддерживающий ремонт

г)выборочный капитальный ремонт

78. Теория иерархии потребностей, состоящая из 5 мотиваций?

а) теория Альдерфера

б) теория Маслоу

в) теория Герцберга

г) теория МакКлелланда

79. Основным назначением маркетинга в системе управления объектом недвижимости в подавляющем большинстве случаев является:

а) обеспечение менеджера комплекса информацией о рыночных ставках арендной платы и ценах сделок купли-продажи объектов в различных сегментах рынка недвижимости,

б) привлечение на объект потенциальных арендаторов и пользователей услуг

в) поиск и привлечение потенциальных покупателей управляемого объекта

г) всё вышеперечисленное

80. Если предложение превышает спрос, то

а) ставки аренд­ной платы будут снижаться;

б) уровень арендной платы будет оставаться неиз­менным;

в) уровень арендной платы будет повы­шаться.

г) нет правильного ответа

**Содержание и порядок разработки тестовых заданий**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование параметра** | **Характеристика** |
| Общее количество вопросов | 80 |
| Продолжительность теста (час, мин, с) | 20 тестов – 30 мин. |
| Система оценивания результатов:-отлично-хорошо-удовлетворительно | 87-10073-8660 и выше |

[III. КОМПЛЕКТ ЭКЗАМЕНАЦИОННЫХ БИЛЕТОВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ](file:///C%3A%5CUsers%5CEkran-PC%5CDesktop%5C%D0%A3%D0%A7%D0%95%D0%91%D0%9D%D0%90%D0%AF%5C%D0%A3%D0%9C%D0%9A%20%D0%BD%D0%BE%D0%B2%20%D0%9F%D0%9122%5C%D0%9E%D0%9C%D0%9C%20%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87.21%20%D1%83%D0%BC%D0%BA%5C%D0%A3%D0%9C%D0%9A%20%D0%A3%D0%90%D0%B2%D0%A1-15.doc#_Комплект_экзаменационных_билетов#_Комплект_экзаменационных_билетов)

|  |
| --- |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 1****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Цели и задачи управления недвижимостью
2. Разработка концепции объекта управления
3. Организация рекламной компании при привлечении клиентов

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 2****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Трастовый цикл и прием объекта в управление
2. Комбинированные формы привлечения клиентов
3. Что представляет собой девелопмент как вид профессиональной деятельности?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 3****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Разработка программ маркетингового исследования
2. Методы оценки эффективности девелоперского проекта
3. Взаимосвязь тактических решений по управлению недвижимостью и задач оперативного уровня

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 4****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Организация делового партнерства и работа с персоналом
2. Планирование арендного дохода
3. Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью (матрица «Привлекательность рынка – преимущества в конкуренции»)

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 5****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Методы и процедуры привлечения клиентов
2. Что понимается под управлением собственностью?
3. Субъекты и объекты управления недвижимостью.

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 6****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Состав доходов от объекта недвижимости. Виды расходов при эксплуатации объектов и способы их определения
2. Разработка концепции управления объектом недвижимости: цели, задачи, основные этапы разработки концепции и их общая характеристика
3. Управление объектами недвижимости в процессе их развития

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 7****Дисциплина «Основы управления собственностью» «Основы управления собственностью»**1. Функции управления риском
2. Место управления недвижимостью на рынке недвижимости
3. Какие модели используются при формировании управленческих стратегий?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 8****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Роль управляющего собственностью
2. Меры минимизации рисков
3. Какие модели используются при формировании управленческих стратегий?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 9****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью (матрица «Доля рынка – рост рынка»)
2. Состав субъектов управления в системе управления недвижимостью
3. Содержание понятия управления собственностью

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 10****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью (метод КПР)
2. Организация деятельности по управлению объектом недвижимости
3. Принципы управления собственностью

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 11****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Перечислите основные факторы риска недвижимости
2. Управление технической эксплуатацией объектов недвижимости: характеристика системы эксплуатации
3. Процедура приема объекта в управление

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 12****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Перечислите направления управления собственностью и дайте их краткую характеристику
2. Взаимосвязь стратегических решений и задач тактического управления недвижимостью
3. Характеристика основных методов управления недвижимостью

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 13****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Управление технической эксплуатацией объектов недвижимости: характеристика системы эксплуатации
2. Содержание понятия управления собственностью
3. Управление объектом недвижимости: от стратегии – к тактике, от тактики – к оперативным задачам

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 14****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Применение оценки собственности в управление собственностью
2. Участники девелопмента
3. Состав функциональных направлений оперативного уровня управления недвижимостью

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 15****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Круг полномочий и ответственности менеджеров, занимающихся управлением недвижимостью на тактическом уровне
2. Уровни управления собственностью
3. Процесс управления собственностью

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 16****Дисциплина «Основы управления собственностью» «Основы управления собственностью»**1. Основные принципы и методы страхования недвижимости
2. Принципы и система работы с персоналом
3. Методы и процесс исследования рынка недвижимости

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 17****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Влияние финансового риска и проявление феномена финансового левереджа
2. Какие мероприятия включает в себя административное управление собственностью?
3. В чем проявляется эффективность развития собственности?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 18****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Дайте определение девелоперу и назовите его функции
2. Методы сбора информации
3. Формирование стратегий

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 19****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Этапы девелоперского процесса
2. Программа исследования рынка недвижимости
3. Страхование недвижимости как мера минимизации рисков и компенсации потерь

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
|  **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 20****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Функции управления собственностью
2. Какие мероприятия включает в себя маркетинговое управление собственностью?
3. Ценообразование на рынке недвижимости

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 21****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Основные этапы управления недвижимостью
2. Методы анализа рисков
3. Какие мероприятия включает в себя техническое управление собственностью?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 22****Дисциплина «Основы управления собственностью» «Основы управления собственностью»**1. Сервейинг – концепция системного анализа и управления недвижимостью
2. Организация технического содержания объекта
3. Определение понятия и алгоритм поиска варианта ННЭИ

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 23****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Меры компенсации потерь от рисков
2. Анализ наиболее эффективного использования с целью выбора проекта девелопмента
3. Особенности принятия решений при управлении недвижимостью

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 24****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Категории и уровни защищенности объектов
2. Маркетинговый цикл управляемого объекта
3. Управление деятельностью и передача объекта собственнику

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 25****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Анализ эффективности хозяйствования на объекте
2. Выбор и оценка проекта девелопмента
3. Учет инвестиционных рисков структурной нормы отдачи на капитал

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 26****Дисциплина «Основы управления собственностью» «Основы управления собственностью»**1. Виды договоров на управление недвижимостью, основные положения
2. Классификация рынка недвижимости
3. Назначение маркетинга и исследование рынка

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 27****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Методы и процедуры привлечения клиентов
2. Планирование бюджета объекта
3. Типы и факторы рисков

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 28****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Анализ рисков, определяющих эффективность управления объектом
2. Виды собственности, требующие управления
3. Обеспечение ресурсами и управление эксплуатацией

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 29****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Техническое управление собственностью
2. Функции и субъекты системы управления
3. Организация системы безопасности объекта недвижимости

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 30****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Организация технического обслуживания объекта
2. Структура доходов и расходов
3. Структура системы управления недвижимостью

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»****Экзаменационный билет № 30****Дисциплина «Основы управления собственностью»**1. Планирование операционных расходов
2. Субъекты и объекты управления недвижимостью.
3. Управление объектами недвижимости в процессе их развития

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |