

Министерство образования и науки
Российской Федерации
Федеральное государственное
бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования
**«БАЙКАЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «БГУ»)**

УТВЕРЖДАЮ
Ректор ФГБОУ ВО «БГУ»

Суходолов А.П. Суходолов



УТВЕРЖДЕНА
Ученым советом БГУ
04.09.2017 г., протокол №1

ПРОГРАММА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К КОМПЛЕКСНОМУ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОМУ ЭКЗАМЕНУ

по направлению магистратуры 21.04.02 Землеустройство и
кадастры по программе «Организационное и правовое
обеспечение управления недвижимостью»

Программа составлена на основании федерального государственного
образовательного стандарта высшего образования направления 21.04.02
«Землеустройство и кадастры»

Иркутск, 2017

Программа по дисциплине «Основы землеустройства»

Тема 1. Основы землеустройства, кадастра и мониторинга земель.

Свойства земли и производительный потенциал земельного участка. Земля как природный ресурс. Воспроизводимые и невозпроизводимые характеристики земельных ресурсов. Земля как средство производства. Важнейшие свойства земли и ее отличия от других средств производства. Земля как объект собственности и хозяйствования. Пространственные условия земельного участка.

Организация использования земельных ресурсов. Земельные отношения и земельный строй. Виды и формы собственности на землю. Земельный участок и землепользование. Государственный земельный фонд как объект хозяйствования. Распределение земель по целевому назначению. Классификация земель по угодьям. Понятия рационального, полного и эффективного использования земельных ресурсов.

Понятие и содержание землеустройства. Землеустройство как механизм перераспределения земель и организации их использования. Организационная и технико-экономическая системы землеустройства. Экономическая сущность, правовые основы и техника землеустройства. Земельный кодекс, Закон о землеустройстве, Закон о земельном кадастре. Ведомственные нормативно-правовые акты.

Закономерности развития землеустройства. История развития землеустройства РФ. Деятельность «Поместного приказа», «Межевой канцелярии», «Комитета по землеустроительным делам». Содержание землеустройства на современном этапе.

Система землеустройства. Принципы и виды землеустройства. Межхозяйственное и внутрихозяйственное землеустройство.

Кадастр в системе управления земельными ресурсами. Порядок ведения ГКН и учета земельных участков в нем. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

Мониторинг земель: предмет, задачи, структура и содержание. Базовый и оперативный мониторинг, средства мониторинга земель.

Тема 2. Основы геодезии.

Предмет и структура геодезии. Понятие о формах и размерах Земли. Проекция земной поверхности на плоскость. Системы координат, применяемые в геодезии. Ориентирование линий местности. Основные геодезические задачи.

Топографические карты и планы, масштабы, разграфка и номенклатура. Задачи, решаемые по топографическим планам и картам. Способы определения площадей земельных участков.

Способы и правила геодезических измерений, их математическая обработка. Геодезические сети, опорная межевая сеть. Топографические съемки. Нивелирование.

Литература

1. Сулин М.А. Основы землеустройства Учебное пособие для вузов – М.: Лань 2002.
2. Сулин М.А. Землеустройство: Учебное пособие для вузов – М.: Лань 2009.
3. Волков С. Н. Землеустройство. Т.1. Теоретические основы землеустройства: Учебник. — М.: Колос, 2001. — 720 с.
4. Шеляков И.М. Организация землеустройства и кадастрового учета. Справочное пособие – Уфа, 2004. – 200 с.
5. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие.– СПб: Питер, 2005.– 384с.

6. Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра. — М.: КолосС, 2003.

7. Варламов А.А., Захарова С.Н., Гальченко С.А. Мониторинг земель. Учебное пособие.- М.: ЗАО “Академический печатный дом”, 2000.

8. Золотова Е.В. Геодезия с основами кадастра : учеб. для вузов - М. : Академический проект : Трикста, 2011. - 413 с.

9. Курошев Г.Д. Геодезия и топография : учеб. для вузов : - М.: Академия, 2009. - 174 с.

10. Киселев М.И., Михелев Д.Ш. Геодезия : учеб. - М. : Академия, 2010. - 382 с.

11. Неумывакин Ю.К. [http://www.lib39.ru/cgi-bin/irbis64r_81/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=IBIS&P21DBN=IBIS&S21STN=1&S21REF=](http://www.lib39.ru/cgi-bin/irbis64r_81/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=IBIS&P21DBN=IBIS&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=fullw&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=M=&S21COL ORTERMS=0&S21STR=)

[10&S21FMT=fullw&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=M=&S21COL ORTERMS=0&S21STR=](http://www.lib39.ru/cgi-bin/irbis64r_81/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=IBIS&P21DBN=IBIS&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=fullw&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=M=&S21COL ORTERMS=0&S21STR=) Земельно-кадастровые геодезические работы : учебник для вузов / Ю. К. Неумывакин, М. И. Перский ; ред. Н. М. Щербакова. – М. : КолосС, 2006. – 183 с.

12. Дубенок Н.Н. http://www.lib39.ru/cgi-bin/irbis64r_81/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=IBIS&P21DBN=IBIS&S21STN=1&S21REF=

[10&S21FMT=fullw&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=M=&S21COL](http://www.lib39.ru/cgi-bin/irbis64r_81/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=IBIS&P21DBN=IBIS&S21STN=1&S21REF=)

[ORTERMS=0&S21STR=](http://www.lib39.ru/cgi-bin/irbis64r_81/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=IBIS&P21DBN=IBIS&S21STN=1&S21REF=) Землеустройство с основами геодезии : учебник для вузов / Н. Н. Дубенок, А. С. Шуляк ; под ред. Б. Б. Шумакова. – М. : КолосС, 2004. – 319 с.

Программа по дисциплине «Экономика и управление недвижимостью»

Тема 1. Понятие недвижимости, ее особенности как объекта управления.

Понятие управления недвижимостью

Цели управления недвижимостью, понятие цели, функции цели, требования к ней. Управление недвижимостью, управление отдельным объектом и объектом в составе имущественного комплекса. Государственное регулирование рынка недвижимости. Организационные формы взаимодействия участников строительства. Функции управления и роли управляющих в процессе управления недвижимостью. Основные способы управления недвижимостью: управление собственными силами, доверительное управление, аренда, продажа, залог.

Тема 2. Формы государственного регулирования рынка недвижимости

Функции государства при регулировании рынка недвижимости. Элементы системы государственного регулирования. Прямая (административная) и косвенная (экономическая) формы регулирования. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней. Цели и сущность государственной регистрации.

Тема 3. Финансирование недвижимости: основные источники и механизмы

Ипотека: юридическое и экономическое содержание. Рынок ипотечного капитала. Первичный и вторичный рынок. Участники процесса ипотечного кредитования. Зарубежные модели ипотечного кредитования (американская и немецкая модель). Ипотечные кредиты различного назначения.

Тема 4. Основы оценки недвижимости

Закон об оценочной деятельности. Стандарты оценки. Основные понятия. Виды стоимости по оценке. Основания проведения оценки. Обязательность оценки. Независимость оценки. Роль оценки при операциях с недвижимостью. Цели оценки недвижимости. Стоимость недвижимости и ее виды. Рыночная стоимость недвижимости. Принципы оценки недвижимости и их связь с основными принципами анализа рыночной экономики. Принцип замещения. Принцип ожидания. Принцип вклада. Принцип соотнесения. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Методы оценки недвижимости и их экономическое обоснование. Особенности методов оценки недвижимости в национальных экономиках. Основные методы оценки: затратный, сравнительный (рыночный), доходный; сфера их применения. Массовая оценка недвижимости.

Тема 5. Финансирование недвижимости: основные источники и механизмы

Внутренние и внешние источники финансирования недвижимости. Основные типы инвесторов и их мотивация при инвестициях в недвижимость. Специфика финансирования различных типов недвижимости. Краткосрочное и долгосрочное финансирование. Ипотечное кредитование и его разновидности. Система долевого участия.

Тема 6. Специфика рынка недвижимости

Модель рынка недвижимости. Характеристика недвижимости как товара. Типизация объектов недвижимости. Жизненный цикл спроса на рынке недвижимости и динамика рынка. Анализ рынка недвижимости. Моделирование поведения активных участников рынка недвижимости. Построение маркетинговой концепции и реализация маркетинговых мероприятий на различных сегментах рынка недвижимости. Взаимодействие участников рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости, ролевые позиции и различия; особенности моделей поведения ключевых участников рынка недвижимости. Особенности деятельности активного деятеля рынка — риэлтерской конторы, девелопера, ипотечного банка.

Тема 7. Рынок недвижимости как объект маркетинговых исследований

Современная концепция маркетинга применительно к рынку недвижимости. Отличительные особенности исследовательского маркетинга на рынке недвижимости. Основные признаки и параметры классификации рынков недвижимости. Особенности маркетинговой деятельности на рынке жилой недвижимости. Стандарты решения проблемы жилья. Классификации жилой недвижимости. Структура и соотношение спроса на первичном и вторичном рынках. Городская и загородная жилая недвижимость. Особенности поведения потребителей при покупке «образца» недвижимости класса «Премиум», «Люкс», «Эконом», «социальное жилье».

Тема 8. Особенности маркетинговой деятельности на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков

Категории потребителей коммерческой недвижимости и особенности их модели поведения. Формирование спроса на коммерческую недвижимость. Особенности поведения покупателей. Формирование спроса на рынке земли. Категории потребителей земельных массивов и введение понятия «концептуальная» застройка. Влияние факторов сезонности и разрешенного использования (назначения) на особенности оценки стоимости земли. Законодательные и правовые особенности регулирования рынка земельных участков.

Литература

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. – М., 2004.
2. Тарасевич А.В. Оценка недвижимости / А.В. Тарасевич. – М., 2005.
3. Гражданский кодекс РФ. Часть 1, 2. – М., 2002.
4. Градостроительный кодекс РФ. – М., 2005.
5. Закон РФ «Об оценочной деятельности» № 135.
6. Постановление Правительства «Стандарты оценки в РФ» № 519.
7. Управление портфелем недвижимости / Под ред. Беляева С.Г. – М.: Изд-во «ЮНИТИ», 1998.
8. Управление недвижимостью. Институт управления недвижимостью национальной ассоциации риэлтеров США, 1994.
9. Иванов В. В. Управление недвижимостью / В. В. Иванов, О. К. Хан. – М.: ИНФРАМ, 2009. – 446 с.
10. Кущенко В. В. Девелопмент. Современная концепция развития недвижимости / В. В. Кущенко. – М.: Норма, 2004. – 368 с.
11. Максимов С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости). Организация. Управление. Финансирование / С. Н. Максимов. – СПб.: Питер, 2003. – 256 с.
12. Марченко А. В. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / А. В. Марченко. – Ростов-на-Дону.: Феникс, 2006 г. – 347 с.
13. Управление недвижимостью: учебник / Под ред. С. Н. Максимова. – М. : Изд-во «Дело»АНХ, 2008. – 432 с.
14. Юнацкевич П. И. Маркетинг недвижимости: учеб. пособие / П. И. Юнацкевич. – СПб.: Изд. дом Бугулов А.С.

Программа по дисциплине «Основы градостроительства»

Тема 1. Основы градостроительной деятельности

Основные категории. Объекты градостроительного проектирования. Концепция развития города, территории, населенного места и ее генеральная схема. Виды генеральных схем и планов расселения: состав, основные показатели, назначение. Система расселения; типы расселения, типы населенных мест. Основные градостроительные принципы. Условия пригодности территории для строительства поселений. Комплексная планировочная оценка территории. Обеспечение устойчивого развития территорий. Учет местных условий, факторов среды. Обеспечение учета современных градостроительных требований.

Тема 2. Генеральный план (проект планировки) городского и сельского поселения

Виды, состав, графические приемы, предназначение. Порядок разработки, согласования и утверждения. Системы генеральных планов. Строительные генеральные планы. Организация производства строительных работ на стадии реализации программы проекта. Организация строительства на стадии подготовки строительного производства. Организация проектных и изыскательских работ.

Тема 3. Общей схема планировки города и зонирование территорий

Планировочная структура и ее элементы. Градостроительные требования к параметрам планировочной структуры города. Архитектурно-планировочная структура населенного места и ее элементы. Основные зоны города и их элементы. Градостроительное зонирование.

Тема 4. Организация жилой застройки

Размещение жилых домов; здания и сооружения общественного и культурно-бытового назначения и их размещение в населенном пункте. Жилая и общественная застройка. Классификация жилых домов. Общие требования к жилой застройке и к современному жилищу.

Жилой район. Жилая зона. Реконструкция жилых районов.

Тема 5. Формирование производственной зоны города

Производственная зона города: предназначение, структура, функции; виды основные элементы. Градостроительные требования к размещению промышленности в производственной зоне города. Градостроительные требования по защите экологической среды. Санитарно-защитные зоны города. Градостроительные категории промышленных районов. Организация промышленных районов. Планировка и застройка промышленных районов города.

Общественные и общественно-производственные центры в производственных зонах.

Тема 6. Система государственного и муниципального управления территориями.

Территориальное устройство государства. Субъекты Российской Федерации. Федеральные округа. Экономические районы. Особенности территориальной организации населения в России. Государственное управление: понятие, сущность, функции, принципы, методы. Государственная политика: принципы формирования и реализации. Региональная политика и управление. Регион: понятие, сущность. Классификация регионов. Основы регионального управления: сущность и цели, принципы, методы. Региональная политика: сущность, цели, виды, особенности. Теоретические основы муниципального управления. Местное самоуправление в РФ: содержание, сущность. Территориальная организация местного самоуправления. Управление территориальными ресурсами. Ресурсы и их виды. Ресурсный потенциал территории. Ресурсы как инструменты развития территорий. Управление земельными ресурсами. Управление отдельными видами государственного и муниципального имущества. Понятие управления государственным и муниципальным имуществом. Классификация объектов муниципальной собственности. Формы распоряжения муниципальной собственностью. Выбор формы распоряжения муниципальной собственностью. Управление муниципальной собственностью (на примере недвижимости).

Тема 7. Типология объектов Введение в типологию объектов недвижимости

Понятие недвижимости. Признаки объектов недвижимости. Недвижимость «по природе». Недвижимость «по закону». Понятие типологии. Понятие классификации объектов недвижимости. Признаки классификации. Классификации объектов недвижимости по происхождению. Естественные (природные) объекты. Земельные участки. Категории земель. Состав земель в Российской Федерации. Участки недр. Искусственные объекты (постройки). Понятия здания и сооружения. Классификация объектов недвижимости по различным признакам. Классификация по воспроизводимости (в натуральной форме). Классификация по степени готовности. Классификация по функциональному назначению. Классификация объектов недвижимости с точки зрения получения дохода. Классификация объектов недвижимости по форме собственности. Классификация объектов коммерческой недвижимости. Классы и форматы офисной недвижимости. Классификация объектов торговой недвижимости. Классификация объектов складской недвижимости. Классификация объектов жилой недвижимости. Городское жилье: группы характерной застройки городского жилья, классы жилья.

Загородное жилье: характеристики районов, поселков, земельных участков и домов в классификации загородной недвижимости. Типология зданий и сооружений. Общие требования, предъявляемые к зданиям. Типология гражданских зданий: жилые и общественные здания, планировочные схемы гражданских зданий, помещения гражданских зданий. Типология жилых зданий. Типология общественных зданий и сооружений. Типология производственных зданий и сооружений. Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений

Тема 8. Экономика и управление городским хозяйством

Город как социально-экономический феномен, понятие городского хозяйства. Понятие города: количественная, административная, социальная, экономическая, социальноэкономическая теория. Классификация городов. Понятие городского хозяйства: три подхода к определению городского хозяйства. Городское хозяйство, как часть национальной экономики, как совокупность учреждений, обеспечивающих благоустройство и как деятельность местных органов власти. Место и роль жилищно-коммунального хозяйства, как составной части городского хозяйства. Сущность жилищно-коммунальной реформы. Основные цели реформирования ЖКХ. Направления реформирования отрасли ЖКХ. Взаимоотношения между субъектами жилищно-коммунальной сферы и их реформирование. Управление функционированием и развитием города. Особенности и проблемы современного города (проблемы занятости, жилищные, финансовые). Пространственный аспект теории экономики города. Преимущества концентрации населения и производства в городах. Преимущества и отрицательные факторы агломерации. Локальные блага и эффекты. Проблемы зонирования территории города. Функции города: управленческая, производственная, потребительская, информационная. Типология экономической деятельности, функциональная ориентация городов: сектора экономики. Специализация городской территории. Концепция градообразующих и градообслуживающих отраслей. Зонирование территории городов: функциональное, природно-ландшафтное, экономическое, административное, правовое. Размещение различных видов экономической деятельности на территории города. Структура управления городским хозяйством. Особенности процесса управления городским хозяйством. Структура управления городским хозяйством с точки зрения распределения полномочий между исполнительной и законодательной ветвями власти.

Литература

1. СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Госстрой России, 1997.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации по состоянию на 1 февраля 2010 г.
– М.: Проспект, 2010. – 128 с.
3. Гражданский кодекс РФ. Часть 1, 2. – М., 2002.
4. Жилищный кодекс РФ.
5. Иконников А. В. Основы градостроительства и планировка сельских населенных мест: учебник / А. В. Иконников, В. В. Артеменко, Г. И. Искржицкий. – М.: Высш. шк., 1982. – 246 с.
6. Костин И. И. Генеральный план и транспорт промышленных предприятий : учебник / Под ред. И. И. Костина. – М : Стройиздат, 1981. – 192 с.
7. Лазарев А. Г. Основы градостроительства: учеб. пособие. – Рек. М-вом образования РФ / А. Г. Лазарев [и др.]. – Ростов н/Д : Феникс, 2004. – 414 с.

8. Батоева Э.В. Организация строительного производства: Учеб. пособие / Э.В. Батоева. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2007. - 214 с.
9. Серов В.М. Организация и управление в строительстве: Учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений / В.М. Серов, Н.А. Нестерова, А.В.Серов. – М.: Издательский центр «Академия», 2006.
10. Парахина В. Н. Муниципальное управление: учебное пособие/ В. Н. Парахина, Е.В. Галлеев, Л.Н. Ганшина. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008.
11. Бедин Б.М. Управление муниципальными территориями и имуществом: учеб. пособие / Б.М. Бедин. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2006. – 208 с.
12. Управление государственной собственностью: Учебник/ под ред. д.э.н. проф. В.И. Кошкина.- Издание расшир. И доп.- М.:ЭКМОС, 2002.-664с.
13. Кухтин П. В., Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. 2-е изд. – СПб.: Питер – 2006. – 448 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
14. Чиркин В. Е. Система государственного и муниципального управления: учебник / В.Е. Чиркин. – Изд-во Норма, 2009. – 432 с.
15. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учебник / В. А. Горемыкин. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011. – 833 с. – Серия: Основы наук.
16. Змеул С. Г. Архитектурная типология зданий и сооружений / С. Г. Змеул, Б. А. Маханько. – М. : Архитектура-С, 2004.
17. Иванов В. В. Управление недвижимостью / В. В. Иванов, О. К. Хан. – М. : ИНФРАМ, 2009. – 446 с. – (Национальные проекты).
18. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов.– 3-е изд., исправл. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009.
19. Синянский И. А. Типология зданий и сооружений : учеб. пособие / И. А. Синянский, Н. И. Манешина. – 4-е изд., стер. – М. : Издательский центр «Академия», 2009. – 176 с.
20. Велихов Л.А. Основы городского хозяйства, общее учение о городе, его управлении, финансах и методах хозяйства / Л.А. Велихов. – М., 2005.
21. Занадворов В.С. Экономика города / Занадворов, А.В. Занадворова. – М., 2003.
22. Бедин Б.М. Экономика и управление городским хозяйством / Б.М. Бедин. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2003.
23. Жильцов Е.Н. Экономика общественного сектора и некоммерческих организаций / Е.Н. Жильцов. – М., 2005.

Программа по дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства»

Тема 1. Правовое регулирование земельно-имущественных отношений.

Систематизация земельного законодательства и законодательства о землеустройстве. Основные положения правовых основ земельно-имущественных отношений и землеустройства. Понятие земельно-имущественных отношений. Земельное законодательство. Применение гражданского, лесного, градостроительного, водного законодательства законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальных федеральных законов к земельным отношениям, не урегулированных

земельным законодательством. Законодательство о землеустройстве. Объекты и субъекты права.

Права собственников и землевладельцев по распоряжению земельными участками. Аренда земельных участков.

Литература 1. Основная литература

1. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости / В. А. Горемыкин. – М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011. – 883 с.
2. Земельное право : учебник / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, Ю. Г. Жариков, Е. Л. Минина. – М.: Проспект, 2010. – 395 с.

2. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации : Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (в ред. ФКЗ РФ от 30 декабря 2008 г.) // Рос. газ. – 1993. – 25 дек. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 07 февраля 2011 г. № 4-ФЗ) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 442-ФЗ) // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 ноября 2010 г. № 314-ФЗ) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
5. Водный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ (в ред. ФЗ от 28 декабря 2010 г. № 420-ФЗ) // СЗ РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.
6. Лесной кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 04 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 442-ФЗ) // СЗ РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ) // СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
8. О государственном кадастре недвижимости : Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ) // СЗ РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
9. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ) // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4148.
10. О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 03 июня 2006 г. № 73-ФЗ (в ред. ФЗ от 14 июля 2008 г. № 118-ФЗ) // СЗ РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2380.
11. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 442-ФЗ) // СЗ РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5279.
12. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ) // СЗ РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

13. О землеустройстве: Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 26. – Ст. 2582.

14. Об охране окружающей среды : Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 2. – Ст. 133.

Программа по дисциплине «Менеджмент»

Тема 1. Менеджмент как сфера деятельности. Менеджер и его функции.

Функции управления

Предпосылки возникновения научного менеджмента. Социальная ответственность бизнеса. Ситуационный подход. Современный менеджмент и его подходы.

Роль категории функции управления среди других категорий, динамизм функциональной основы управления. Состав функций.

Сущность функций организации, координации, контроля и регулирования. Виды управленческого контроля.

Тема 2. Предприятие (фирма) как основной объект хозяйственного управления.

Свойства и основные черты хозяйственной системы, предприятия. Теория организации и теория систем применительно к социально-экономической системе предприятия.

Внешняя среда организации. Понятие бизнес-единиц центра затрат прибыли, инвестиций.

Виды предприятия и их классификация:

- по организационно-правовой форме (в соответствии с гражданским кодексом РФ);
- по сферам деятельности; - по характеру собственности; - по размерам.

Тема 3. Организационное развитие и его формы.

Организационная структура – понятие и основные виды. Вертикальные и горизонтальная структура. Принципы построения организационных структур. Бюрократические структуры. Адаптивные организационные структуры. Организационная структура производства.

Организационная структура управления, управленческие полномочия и их виды. Этапы построения и характеристики организационной структуры управления.

Тема 4. Стратегическое планирование и управление. Принятие решений.

Оценка внешней и внутренней среды предприятия, формулировка миссии фирмы. Выбор стратегической альтернативы. Формирование и ранжирование целей. Выработка стратегии. Виды стратегии. Современные методы прогнозирования и стратегического планирования.

Управленческие решения и их разновидности.

Стадии принятия управленческих решений. Модели и методы принятия решений.

Тема 5. Производственный менеджмент (операционное управление).

Подсистема производственного менеджмента в общей системе управления. Тактические решения менеджмента на производстве. Конкурентоспособность предприятия и ее оценка. Конкурентоспособность продукции. Факторы роста конкурентоспособности.

Тема 6. Информационное обеспечение менеджмента.

Информация и роль информационных ресурсов в управлении. Внутрифирменная система информации. Характеристика вариантов системы информационного обеспечения. Роль компьютерных технологий в формировании информационной системы предприятия.

Документ – как основной носитель информации. Принципы документирования.

Коммуникационные процессы в управлении. Оценка эффективности системы коммуникаций.

Тема 7. Социально-психологические аспекты управления.

Групповой подход к организации работ и социальная система управления.

Формальные и неформальные группы в коллективе, эффективность работы группы, групповая динамика.

Теория лидерства, руководитель и особенности его труда. Стил ь управления.

Управление конфликтами. Структурные (организационные) методы разрешения конфликтов.

Литература

1. Веснин В.Р. Менеджмент / В.Р. Веснин. – М.: Проликт, 2007.
2. Веснин В.Р. Менеджмент персонала / В.Р. Веснин. – М.: Триада, 2001.
3. Виханский О.С. Менеджмент / О.С. Виханский. – М.: ЮНИТИ, 2008.
4. Герчикова И.Н. Менеджмент / И.Н. Герчикова. – Иркутск, 2006.
5. Денисов В.А. Менеджмент (современный российский менеджмент) / В.А. Денисов, М.Л. Разу, Ф.М. Русинов. – М.: ИД ФБК Пресс, 2004. 6. Мескон М.Х. Основы менеджмента / М.Х. Мескон. – М.: «Дело», 2007.

ШКАЛА ОЦЕНИВАНИЯ

Тест комплексного междисциплинарного экзамена состоит из 100 вопросов. Каждое задание оценивается в 1 балл. Всего за тест можно набрать 100 баллов. На выполнение экзаменационной работы отводится 3 часа (180 минут).

Демонстрационный вариант

Тестовые задания междисциплинарного экзамена для поступающих в магистратуру по направлению 21.04.02 Землеустройство и кадастры по программе «Организационное и правовое обеспечение управления недвижимостью»

Каждое задание предусматривает несколько вариантов ответа, из которых следует выбрать **один или несколько** правильных вариантов.

1. МЕНЕДЖМЕНТ

(Дисциплины «Менеджмент», «Маркетинг»)

1. Наиболее радикальным вариантом стратегии сокращения является
 - а) переориентация
 - б) ликвидация
 - в) отсечение лишнего
 - г) сокращение
 - д) увеличение
2. Первым этапом стратегического планирования является:
 - а) SWOT-анализ

- б) попарный анализ
- в) выборочный анализ
- г) целевой анализ
- д) линейный анализ

3. Процесс передачи полномочий нижестоящим руководителям на выполнение специальных заданий – это:

- а) делегирование полномочий
- б) сужение полномочий
- в) снятие полномочий
- г) распределение полномочий
- д) создание новых рабочих мест

4. Организации с широким использованием формальных правил и процедур, централизованным принятием решений, узко определенной ответственностью в работе и жесткой иерархией власти являются:

- а) органическими
- б) линейными
- в) верны ответы а) и б)
- г) механистическими
- д) функциональными

5. Система, взаимодействующая с внешней средой и приспособляющаяся к изменениям в ней, называется (выберите наиболее верный ответ):

- а) закрытой
- б) гибкой
- в) жесткой
- г) открытой
- д) либеральной

6. Распространение хозяйственной деятельности на новые сферы – это

- а) инновация
- б) диверсификация
- в) экспансия
- г) эскалация
- д) экстраполяция

7. Силь руководства, характеризующийся партнерскими отношениями, коллегиальным обсуждением проблем, самостоятельностью и инициативностью, взаимным контролем, называется

- а) авторитарным
- б) диктаторским
- в) демократическим
- г) свободным

8. Стратегия расширения ассортимента и повышения уровня качества называется

- а) лидерством по ценам
- б) стратегией дифференциации
- в) фокусной стратегией
- г) стратегией ниши

9. Структуры управления, при которых централизовано планирование и распределение основных ресурсов, а подразделения дифференцируемые по территориальному либо продуктивному признаку, принимают оперативные решения и ответственны за получение прибыли, называются:
- а) линейно-масштабными
 - б) матричными
 - в) дивизиональными
 - г) бригадными
 - д) Функциональными
10. Форма общественного разделения труда, состоящая в сосредоточении производства отдельных видов продукции или ее частей в самостоятельных отраслях, производствах, на отдельных предприятиях, называется:
- а) специализацией производства
 - б) концентрацией
 - в) кооперацией
 - г) универсализацией
 - д) диверсификацией
11. Какой смысл вкладывается в слово «риск» при принятии решений
- а) степень значимости проблемы для общей деятельности фирмы
 - б) степень влияния неправильно решенной проблемы на служебное положение руководителя
 - в) уровень определенности, с которой можно прогнозировать результат
 - г) уровень превышения своих полномочий
12. Какая способность менеджера, по Мак-Грегору, приводит к успеху
- а) работоспособность
 - б) прогнозирование человеческого поведения
 - в) лидерство
 - г) прогнозирование спроса на продукцию
13. Основными компонентами модели коммуникации являются:
- а) объект, субъект, взаимодействие
 - б) источник, сообщение, канал, получатель
 - в) объект, субъект, влияние, обратная связь
 - г) внешняя среда, внутренняя среда, взаимодействие
14. Классическая (административная) школа в управлении ставила своей целью
- а) рассмотрение администратора как профессии
 - б) согласование работы финансового аппарата на предприятии с производством и маркетингом
 - в) создание нового стиля управления
 - г) создание универсальных принципов управления
15. При формировании структур управления необходимо принимать во внимание следующее
- а) сколько может потребоваться уровней управления, насколько формальным должно быть взаимодействие
 - б) степень централизации, все ли вопросы должно решать высшее руководство
 - в) сложность организационной структуры

г) количество уровней управления, степень формальности их взаимодействия, степень централизации, соблюдение норм управляемости

16. Что такое маркетинг?

- а) технология осуществления эффективных продаж и стимулирования сбыта
- б) система управления производственно - сбытовой деятельностью
- в) концепция управления, ориентированная на выявление и удовлетворение потребностей потребителей посредством обмена

17. К какой концепции маркетинга относится необходимость повышать эффективность производства и распределительной системы, чтобы сделать понравившийся потребителям продукт доступным для широкого круга потребителей:

- а) к концепции маркетинга
- б) к концепции интенсификации коммерческих усилий
- в) к концепции совершенствования продукта
- г) к концепции совершенствования производства

18. Отметьте факторы и обстоятельства, входящие в макросреду маркетинга: 1) курсы валют, 2) инфляция, 3) состояние окружающей среды, 4) конкуренты, 5) правительственные учреждения, 6) банки, 7) средства массовой информации:

- а) 1+2+3
- б) 4+5+6+7

19. Сегментация рынка предполагает:

- а) стратегию по определению предпочтительных рынков для бизнеса
- б) стратегию по разделению рынка на части, характеризующиеся одинаковой реакцией на мероприятия комплекса маркетинга

20. Выделите рыночные атрибуты товара: 1) полезность, 2) имидж на рынке, 3) упаковка, 4) гарантийные обязательства производителя, 5) торговая марка, 6) удобства приобретения, 7) цена, 8) послепродажный сервис, 9) дизайн

- а) 1+2+3+4+5+7
- б) 1+2+3+4+5+6+7
- в) 1+2+3+4+5+6+7+8+9

2. ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

(Дисциплины «Экономика и управление городским хозяйством», «Типология объектов недвижимости», «Основы градостроительства и планировка населенных мест»)

21. Какая из перечисленных структур управления городом предполагает создание надфункционального органа, который направляет и координирует деятельность функциональных подразделений?

- а) линейно-функциональная
- б) проектно-матричная
- в) программно-функциональная
- г) штабная

22. При каком значении коэффициента компактности форма города считается идеальной?

- а) $1/3R$ (радиуса города)
- б) $1/2R$ (радиуса города)

в) $1/4R$ (радиуса города)

23. Показатель «плотность жилого фонда» отражает:
- а) суммарное количество общей площади в жилых домах, приходящееся на 1 гектар территории
 - б) количество общей площади в жилых домах, приходящееся на 1 человека
 - в) средняя площадь городской территории, приходящаяся на 1 жилой дом
24. О чем может свидетельствовать показатель линейной плотности магистральных улиц, определенный на уровне 2000 м/кв.км.
- а) измельченность улично-дорожной сети
 - б) сложность организации межмагистральных территорий
25. К какому типу структурных подразделений в составе городской администрации относится служба делопроизводства?
- а) отраслевое структурное подразделение
 - б) структурное подразделение общей компетенции
 - в) вспомогательное структурное подразделение
26. Социальная норма площади жилья это:
- а) средняя обеспеченность общей площадью жилья на одного человека.
 - б) минимальная площадь необходимая для нормального жизнеобеспечения.
 - в) показатель, используемый в законодательном регулировании вопросов оказания жилищно-коммунальных услуг.
27. Какие из перечисленных мероприятий приводят к снижению затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг:
- а) привлечение на равноправной основе организаций различных форм собственности для оказания жилищно-коммунальных услуг.
 - б) сокращение количества организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги.
28. Что такое «эффект масштаба производства»?
- а) сокращение себестоимости продукции за счет перераспределения постоянных издержек на большее количество единиц продукции.
 - б) увеличение себестоимости продукции.
 - в) увеличение цены продукции.
29. Что такое «субурбанизация»?
- а) переезд жителей центра на окраины города и в пригороды.
 - б) переезд жителей окраин в центр.
30. Какой из секторов экономики обеспечивает наибольший доход с единицы площади?
- а) первичный.
 - б) вторичный.
 - в) третичный.
 - г) четвертичный.
 - д) пятеричный.
31. Планировочная схема, предусматривающая непосредственную связь смежных помещений, расположенных последовательно, одно за другим:

- а) центрическая;
 - б) коридорная;
 - в) анфиладная.
32. Объекты коммерческой недвижимости обычно классифицируют следующим образом:
- а) I, II, III;
 - б) А; В; С;
 - в) другое ...
33. На рынке офисной недвижимости преобладают сделки:
- а) Купли-продажи;
 - б) Аренды;
 - в) Обмена.
34. По функциональному назначению здания подразделяют на:
- а) жилые, промышленные, сельскохозяйственные;
 - б) гражданские, промышленные, сельскохозяйственные;
 - в) общественные, промышленные, гражданские.
35. Супермаркет, аптека, хозяйственный магазин обычно считаются якорными арендаторами:
- а) районного торгового центра;
 - б) микрорайонного торгового центра;
 - в) окружного торгового центра.
36. Придомовая территория жилых домов бизнес-класса:
- а) обязательно огорожена;
 - б) полностью огорожена и ограничена для доступа посторонних;
 - в) закрыта для посторонних.
37. Высотными считаются гражданские здания, имеющие:
- а) более 25 этажей;
 - б) 6-9 этажей;
 - в) 10-25 этажей.
38. Здания, предназначенные для содержания различных сельскохозяйственных животных, по функциональному назначению относят к зданиям:
- а) ветеринарным;
 - б) животноводческим;
 - в) культивационным.
39. В основе европейская система классификации гостиниц («системы звезд») лежит деление гостиниц на категории:
- а) от одной до трех звезд;
 - б) от одной до четырех звезд;
 - в) от одной до пяти звезд.

3.ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

(Дисциплины «Основы землеустройства и земельного кадастра», «Геодезия»)

40. К какой стадии градостроительного проектирования относится проект схемы

территориального планирования субъекта Российской Федерации

- а) проект планировки территории
- б) территориальное планирование
- в) генеральный план

41. К какой стадии градостроительного проектирования относится проект генерального плана города (поселка)

- а) территориальное планирование
- б) проект планировки территории
- в) градостроительное зонирование

42. Какие зоны устанавливаются при функциональном зонировании территории города в ходе градостроительного проектирования

- а) научная, спортивная, общественно-деловая, торгово-развлекательная, инновационная
- б) многоэтажной застройки, усадебной застройки, санитарно-защитные, памятников истории и культуры
- в) жилая (селитебная), промышленно- складская, рекреационная, инженерной и транспортной инфраструктуры

43. Отношение площади, фактически используемой по целевому назначению, к общей площади землепользования

- а) полнота использования
- б) эффективность использования
- в) рациональность использования

44. Максимальная продуктивность земли при заданных затратах средств и труда

- а) полнота использования
- б) эффективность использования
- в) рациональность использования

45. Размещение наибольшего количества объектов на каждой единице земельной площади

- а) полнота использования
- б) эффективность использования
- в) рациональность использования

46. Использование земли, соответствующее интересам развития народного хозяйства и обеспечивающее оптимальное взаимодействие с окружающей средой и охрану земли

- а) полнота использования
- б) эффективность использования
- в) рациональность использования

47. В комплекс мероприятий по учету и оценке земли входят

- а) ведение земельного, водного, лесного и других видов кадастров
- б) распределение земель по категориям
- в) установление границ административно-территориальных формирований
- г) планировка и обустройство территории промышленных предприятий

48. Какие землеустроительные мероприятия осуществлялись в 19 веке:

- а) Сплошная коллективизация земель
- б) Писцовые межевания
- в) Специальное межевание

49. Какие землеустроительные мероприятия осуществлялись в 20 веке:
- а) Генеральное межевание
 - б) Сплошная коллективизация земель
 - в) Писцовые межевания
 - г) Специальное межевание
50. Какая организация осуществляла Писцовые межевания:
- а) Межевая канцелярия
 - б) Комитет по землеустроительным делам
 - в) Росреестр
 - г) Поместный приказ
 - д) Наркомзем
51. Карты состояния земель содержат информацию о:
- а) негативных процессах и явлениях
 - б) стоимости земли
 - в) динамике развития земельных отношений
 - г) геотектонических процессах
 - д) природно-климатическом зонировании
52. Какой раздел геодезии изучает форму и размеры Земли, занимается созданием государственных опорных геодезических сетей
- а) Высшая геодезия
 - б) Топография
 - в) Фотограмметрия
 - г) Инженерная геодезия
 - д) Космическая геодезия
53. Какой раздел геодезии изучает измерения, выполняемые для создания планов и карт сравнительно небольших участков земной поверхности
- а) Высшая геодезия
 - б) Топография
 - в) Фотограмметрия
 - г) Инженерная геодезия
 - д) Космическая геодезия
54. Какой раздел геодезии изучает геодезические работы при изысканиях, проектировании и строительстве сооружений, разведке и эксплуатации природных ресурсов
- а) Высшая геодезия
 - б) Топография
 - в) Фотограмметрия
 - г) Инженерная геодезия
 - д) Космическая геодезия
55. В какой проекции создаются топографические карты масштабов 1:500 000 и крупнее
- а) Поликоническая видоизмененная
 - б) Равноугольная поперечно-цилиндрическая Гаусса
 - в) Ортогональная
 - г) Равноугольная цилиндрическая Меркатора
 - д) Равнопромежуточная коническая Каврайского
56. Положение точек на плоскости определяется горизонтальным углом и расстоянием в

системе

- а) Географических координат
- б) Плоских прямоугольных координат
- в) Плоских полярных координат
- г) Пространственных полярных координат
- д) Геоцентрических координат

57. Угол, отсчитываемый от северного направления осевого меридиана до данного направления по ходу часовой стрелки

- а) Дирекционный угол
- б) Румб
- в) Азимут истинный
- г) Азимут магнитный
- д) Вертикальный угол

58. Угол, отсчитываемый от ближайшего направления осевого меридиана до данного направления

- а) Дирекционный угол
- б) Румб
- в) Азимут истинный
- г) Азимут магнитный
- д) Вертикальный угол

59. В системе прямоугольных плоских геодезических координат ось У совпадает с:

- а) географическим меридианом точки
- б) осевым меридианом 6° или 3° зоны
- в) линией перемены дат
- г) магнитным меридианом точки
- д) линией экватора

60. В системе прямоугольных плоских геодезических координат ось Х совпадает с:

- а) географическим меридианом точки
- б) осевым меридианом 6° или 3° зоны
- в) географической параллелью
- г) магнитным меридианом точки
- д) линией экватора

4.ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

(Дисциплины «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров», «Система государственного и муниципального управления территориями»)

61. В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок это:

- а) часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом
- б) часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами

в) часть поверхности земли и все что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами

62. Относятся ли земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей к недвижимому имуществу?:

- а) да
- б) нет

63. Что по определению Жилищного кодекса Российской Федерации признается жилым помещением?:

- а) Неизолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан
- б) Изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и непригодно для постоянного проживания граждан
- в) Изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан

64. Из каких земель предоставляются или приобретаются земельные участки для создания фермерского хозяйства?

- а) Из земель населенных пунктов
- б) Из земель сельскохозяйственного назначения
- в) Из земель запаса

65. Каким органом государственной власти осуществляется перевод земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в федеральной собственности?:

- а) Правительством РФ
- б) Органами исполнительной власти субъектов РФ
- в) Органами местного самоуправления

66. Утверждение какого документа является установлением границ сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях)?:

- а) Генеральный план поселения
- б) Схема территориального планирования поселения
- в) Схема территориального планирования муниципального района

67. В чьем ведении находится закрытое административно-территориальное образование по вопросам установления административной подчиненности границ указанного образования и земель, отводимых предприятиям и (или) объектам?:

- а) В ведении органов местного самоуправления
- б) В ведении федеральных органов государственной власти
- в) В ведении федеральных органов государственной власти

68. Могут ли земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляться или приобретаться для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства?:

- а) Не могут
- б) Могут

69. Какими документами устанавливаются предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из

находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства?:

- а) Документами о результатах публичных слушаний
- б) Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления
- в) Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации

70. В соответствии с каким законодательством осуществляются перевод мелиорированных земель в иные земли, изъятие мелиорированных земель?:

- а) С земельным законодательством
- б) Градостроительным законодательством
- в) Законодательством в области агропромышленного комплекса

71. Что такое сервитут?:

- а) Право аренды
- б) Право ограниченного пользования соседним участком
- в) Право неограниченного пользования соседним участком

72. Кто является инициатором судебного разбирательства при недостижении согласия в споре об условиях установления сервитута?:

- а) Собственник земельного участка
- б) Лицо, требующее установления сервитута
- в) Органы местного самоуправления

73. Какие правомочия собственника прекращаются при обременении земельного участка сервитутом?:

- а) Право пользования
- б) Все правомочия собственника сохраняются
- в) Право распоряжения

74. Подлежат ли государственной регистрации сервитуты?:

- а) Подлежат
- б) В зависимости от решения собственника
- в) Не подлежат

75. Возможен ли принудительный выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд у частного собственника, при его несогласии с решением об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд?:

- а) Нет, ни при каких условиях
- б) Да, по решению суда
- в) Да, по решению органа государственной власти или местного самоуправления

76. Кто возглавляет исполнительную власть в Российской Федерации:

- а) Президент РФ;
- б) Председатель Правительства РФ;
- в) Председатель Государственной Думы Федерального Собрания РФ;
- г) Председатель Совета Федерации Федерального Собрания РФ.

77. Система территориальной организации государства, на основе которой действуют органы государственной власти и местного самоуправления – это:

- а) Управление территориальными ресурсами;
- б) Экономическое районирование;
- в) Административно-территориальное устройство.

78. Все субъекты Российской Федерации объединены в:
- а) 7 федеральных округов;
 - б) 8 федеральных округов;
 - в) 6 федеральных округов.
79. В настоящее время Россия разделена на:
- а) 11 крупных экономических районов;
 - б) 12 крупных экономических районов;
 - в) 10 крупных экономических районов.
80. Деятельность по реализации законодательных, исполнительных, судебных и иных властных полномочий государства в целях выполнения его организационно-регулирующих и служебных функций как в обществе в целом, так и в отдельных его частях – это:
- а) региональное управление;
 - б) региональная политика;
 - в) государственное управление;
 - г) местное управление.

5.ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

**(Дисциплины «Управление недвижимостью», «Оценка недвижимости»,
«Экономика недвижимости», «Маркетинг недвижимости»)**

81. Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода:
- а) расходов на замещение
 - б) переменных расходов
 - в) потерь от недозагрузки объекта
 - г) постоянных расходов
82. Что является особенностью переменных расходов?
- а) независимость от степени загрузки объекта
 - б) зависимость от степени загрузки объекта
 - в) вхождение в состав операционных расходов.
83. Каким образом изменяется коэффициент дисконтирования (коэффициент настоящей стоимости единицы) с течением времени?
- а) уменьшается с каждым годом
 - б) увеличивается с каждым годом
 - в) остается неизменным
84. Каким образом изменяется ставка дисконта с течением времени?
- а) уменьшается с каждым годом
 - б) увеличивается с каждым годом
 - в) остается неизменной
85. Какие доходы характеризует показатель «реверсия собственного капитала»?
- а) доходы, связанные с продажей объекта
 - б) доходы, связанные с арендой объекта
 - в) доходы, связанные с функционированием недвижимости, но не входящие в состав

арендной платы

86. Как называется износ, вызываемый изменением требований потребителей по отношению к объектам недвижимости?
- а) физический
 - б) функциональный
 - в) экономический
87. При применении метода капитализации стоимость недвижимости определяется:
- а) путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации
 - б) путем умножения чистого операционного дохода на коэффициент капитализации
88. При применении метода валового рентного мультипликатора стоимость недвижимости определяется:
- а) путем деления дохода на валовой рентный мультипликатор
 - б) путем умножения дохода на валовой рентный мультипликатор
89. Годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 100000 руб., норма капитализации 20%. Какова рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методом прямой капитализации?
- а) 500000 руб.
 - б) 200000 руб.
 - в) 120000 руб.
90. Как называется стоимость строительства объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки?
- а) стоимость воспроизводства.
 - б) замещающая стоимость.
 - в) затратная стоимость.
91. Принципиальные отличия типа маркетинговой работы на рынке вторичной и первичной недвижимости:
- а) упор на продвижение продукции;
 - б) характер ликвидности;
 - в) психологическая готовность к совершению сделки;
 - г) исчерпанность информации;
 - д) а+б
 - е) а+б+в
92. Принципиальное отличие приоритета в структуре спроса на рынке загородной жилой недвижимости против городской недвижимости класса Люкс и Премиум:
- а) местоположение относительно центра города,
 - б) социальная однородность;
 - в) инфраструктура;
 - г) качество постройки;
 - д) паркинг;
 - е) качество отделки;
 - ж) а+б+в
 - и) в+г
93. Какие из требований должны быть учтены при размещении складских терминалов:
- а) наличие избыточных площадей в ареале зданий складов;

- б) близость к федеральным дорогам;
- в) близость к вокзалам и портам;
- г) интеллектуализация инженерных решений;
- д) качество строительных материалов;
- е) конструктивные решения;
- ж) высота потолков;
- и) а+ б+ в
- к) а+ б+ в+ г

94. Укажите альтернативы позиционирования коммерческой недвижимости:

- а) месторасположение;
- б) формат;
- в) посещаемость;
- г) наличие дополнительных услуг;
- д) профиль арендаторов;
- е) а+б;
- ж) а+б+в+г+д;

95. Специфика маркетинга рынка недвижимости заключается в следующем:

- а) полиструктурность рынка (наличие разнонаправленных динамик развития сегментов рынка);
- б) наличие неделимых компонент в недвижимости;
- в) влияние ролевой позиции на результативность сделки;
- г) а+б
- д) а+б+в

96. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкурентной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

97. Формами проявления стоимости в обмене являются:

- а) рыночная, балансовая, инвестиционная;
- б) залоговая рыночная, страховая, налогооблагаемая;
- в) инвестиционная, балансовая, налогооблагаемая;
- г) арендная, ликвидационная, залоговая;

98. К условно-переменным расходам относятся расходы:

- а) страховые взносы, на замену быстро изнашиваемых улучшений;
- б) на содержание территории, на текущие ремонтные работы, коммунальные;
- в) заработная плата обслуживающего персонала, периодическая замена санитарно-технического оборудования;

99. К функциям рынка недвижимости относятся:

- а) регулирующая, посредническая, макроэкономическая;
- б) социальная, правовая, функциональная, внешняя;
- в) посредническая, коммерческая, регулирующая, стимулирующая;

100. Если сравниваемый объект лучше оцениваемого, корректировки будут:

- а) положительными;
- б) отрицательным.