

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Верисокин Александр Евгеньевич
Должность: И.о. декана факультета нефтегазовой инженерии
Дата подписания: 11.06.2026 16:35:49
Уникальный программный ключ:
fd7a4d68f83235300c43c0b6f10966ab195e1d00

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета нефтегазовой
инженерии, канд. техн. наук
Верисокин А.Е.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«Управление объектами недвижимости»

Направление подготовки/специальность	21.04.02 Землеустройство и кадастры	
Направленность (профиль)/специализация	Городской кадастр	
Год начала обучения	2026	
Форма обучения	очная	заочная
Реализуется в семестре	3	4

Введение

1. Назначение данного ФОС – оценка компетенций, формирующихся у студентов в рамках лекционных, практических занятий и самостоятельной работы по дисциплине «Управление объектами недвижимости». Текущий контроль по данной дисциплине – вид систематической проверки знаний, умений, навыков студентов. Задачами текущего контроля являются получение первичной информации о ходе и качестве освоения компетенций, а также стимулирование регулярной целенаправленной работы студентов.

2. ФОС является приложением к программе дисциплины (модуля) «Управление объектами недвижимости», в соответствии с образовательной программой по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры, утвержденной на заседании кафедры.

3. Разработчик: Белова А.В., канд. геогр. наук, доцент, зав. базовой кафедрой ведения ЕГРН.

4. Проведена экспертиза ФОС.

Члены экспертной группы:

Председатель Вержбицкий В.В. – председатель УМК ФНГИ

Члены комиссии:

Белова А.В. – заведующая базовой кафедрой ведения ЕГРН

Полушковский Б.В. – доцент базовой кафедры ведения ЕГРН

Представитель организации-работодателя Веселов А.Н. – директор ООО «Шпаковский гипрозем».

Экспертное заключение: фонд оценочных средств соответствует образовательным программам по всем специальностям и направлениям подготовки университетского профиля и рекомендуется для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации студентов.

Экспертное заключение: ФОС соответствует требованиям.

5. Срок действия ФОС определяется сроком реализации образовательной программы.

1. Описание критериев оценивания компетенции на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Компетенция (ии), индикатор (ы)	Уровни сформированности компетенци(ий)			
	Минимальный уровень не достигнут (Неудовлетворит ельно) 2 балла	Минимальный уровень (удовлетворител ьно) 3 балла	Средний уровень (хорошо) 4 балла	Высокий уровень (отлично) 5 баллов
<i>Компетенция: ПК-7</i> способен разрабатывать технико-экономическое обоснование инновационных решений в управлении объектами недвижимости и территориальном планировании				
Результаты обучения по дисциплине (модулю): <i>Индикатор:</i> И-1 пк-7 Изучает рынок новых разработок, методик и технологий в территориальном планировании	Не способен изучать рынок новых разработок, методик и технологий в территориальном планировании	Способен изучать рынок новых разработок, методик и технологий в территориальном планировании	Способен изучать рынок новых разработок, методик и технологий в территориальном планировании	Способен изучать рынок новых разработок, методик и технологий в территориальном планировании
Результаты обучения по дисциплине (модулю): <i>Индикатор:</i> И-2 пк-7 Участвует в разработке принципов, средств и методов построения моделей управления в профессиональной области	Не способен разрабатывать методы построения моделей управления в профессиональной области	Способен разрабатывать методы построения моделей управления в профессиональной области	Способен разрабатывать методы построения моделей управления в профессиональной области	Способен разрабатывать методы построения моделей управления в профессиональной области
<i>Компетенция: ПК-9</i> способен участвовать в управлении технологическими процессами землеустроительной и кадастровой деятельности				
Результаты обучения по дисциплине (модулю): <i>Индикатор:</i> И-1 пк-9 Анализирует и определяет методы регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами и объектами недвижимости	Результат анализа задачи является не верным. Декомпозиция задачи содержит принципиальные ошибки	Результат анализа задачи является верным, но использованы не корректные методы решения задачи. Не представлены ключевые (значимые) примеры декомпозиции задач	Результат анализа задачи является верным. Декомпозиция задачи содержит незначительные ошибки. Не представлены отдельные примеры, которые являются дополнительным и, но не влияют на общий результат	Результат анализа задачи является верным. Декомпозиция задачи не содержит ошибки, представлены примеры декомпозиции и решения задач

Результаты обучения по дисциплине (модулю): <i>Индикатор:</i> И-2 ПК-9 Участвует в разработке технических регламентов по управлению процессами землеустроительной и кадастровой деятельности	Результат использования различных вариантов решения задачи на основе критического анализа доступных источников информации цифровых и информационных карт является не верным. Отчётные документы содержат принципиальные ошибки	Результат использования различных вариантов решения задачи на основе критического анализа доступных источников информации цифровых и информационных карт является верным, но использованы не корректные методы решения задачи. Не представлены ключевые (значимые данные)	Результат использования различных вариантов решения задачи на основе критического анализа доступных источников информации цифровых и информационных карт является верным. Отчётные документы содержат незначительные ошибки. Не представлены отдельные данные, которые являются дополнительным и, но не влияют на общий результат	Результат различных вариантов решения задачи на основе критического анализа доступных источников информации цифровых и информационных карт является верным. Отчётные документы не содержат ошибки, представлены примеры
---	--	---	---	---

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕРКИ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ

Номер задания	Правильный ответ	Содержание вопроса	Компетенция
1.	b, f	К родовым признакам объектов недвижимости относятся: а) Способность к самовоспроизводству б) Долговечность в) Генезис г) Стоимость д) Управляемость е) Материальность ж) Необходимость регистрации	ПК-7
2.	a, e	Экономические признаки объектов недвижимости: а) Социальная потребность б) Возможность наследования в) Долговечность г) Прочная связь с землей д) Источник дохода е) Способность к самовоспроизводству	ПК-7
3.	c, f	Физические параметры объектов недвижимости: а) Право собственности б) Сервитут	ПК-7

		c) Площадь d) Товар e) Бремя содержания f) Очерченные границы g) Право залога	
4.	d	Жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта – это ... a) определенная стадия управления таким объектом b) совокупность признаков и условий его существования c) общее время, которое функционирует объект недвижимости d) последовательность процессов его существования от замысла до ликвидации (утилизации) e) время от момента строительства (создания) объекта до его ввода в эксплуатацию	ПК-7
5.	c, e	Стадии жизненного цикла объекта недвижимости: a) подготовки земельного участка b) обеспечения инфраструктурой c) предпроектная d) регистрации e) эксплуатации f) капитального ремонта	ПК-7
6.		Коренное переустройство, переделка с целью усовершенствования _____ комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа объектов недвижимости в целом или отдельных их элементов и систем называется _____ объекта недвижимости (впишите правильный ответ)¹	ПК-7
7.		Работы, выполняемые для обеспечения нормативного срока эксплуатации объектов недвижимости, которые не ведут к увеличению его стоимости, но предотвращают обветшание и выход из строя отдельных элементов _____ называются _____ (впишите правильный ответ)¹	ПК-7
8.		Работы по устранению повреждений (изношенности) объекта недвижимости с целью восстановления его нормального эксплуатационного состояния называются _____ (впишите правильный ответ)¹	ПК-7
9.	a	Процесс замещения негодных или морально	ПК-7

¹ Правильные варианты ответов для вопросов открытого типа не указываются

		устаревших компонентов основных фондов, входящих в состав объекта недвижимости, аналогичной единицей называется: a) Замена b) Ремонт c) Реконструкция d) Реновация	
10.	a	Коренное переустройство, переделка с целью усовершенствования комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа объектов недвижимости в целом или отдельных их элементов и систем a) Реконструкция b) Эксплуатация c) Ремонт d) Обслуживание e) Замена	ПК-7
11.	d	Работы, выполняемые для обеспечения нормативного срока эксплуатации объектов недвижимости, которые не ведут к увеличению его стоимости, но предотвращают обветшание и выход из строя отдельных элементов a) Реконструкция b) Эксплуатация c) Ремонт d) Обслуживание e) Замена	ПК-7
12.	c	Работы по устранению повреждений (изношенности) объекта недвижимости с целью восстановления его нормального эксплуатационного состояния a) Реконструкция b) Эксплуатация c) Ремонт d) Обслуживание e) Замена	ПК-7
13.	a	Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление исходно-разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств: a) Предпроектная (начальная) b) Проектирования c) Строительства d) Эксплуатации e) Закрытия	ПК-7
14.	b	Стадия жизненного цикла объекта	ПК-7

		недвижимости, которая включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство процессом: a) Предпроектная (начальная) b) Проектирования c) Строительства d) Эксплуатации e) Закрытия	
15.	c	Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая заключается в выборе подрядчика, координации ведения работ и контроле их качества, смет затрат и расходов: a) Предпроектная (начальная) b) Проектирования c) Строительства d) Эксплуатации e) Закрытия	ПК-7
16.	d	Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая предполагает обслуживание и ремонт объектов и их реконструкцию: a) Предпроектная (начальная) b) Проектирования c) Строительства d) Эксплуатации e) Закрытия	ПК-7
17.	e	Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая заключается в полной ликвидации его первоначальных и приобретенных функций (либо снос, либо качественно новое развитие): a) Предпроектная (начальная) b) Проектирования c) Строительства d) Эксплуатации e) Закрытия	ПК-7
18.	a	Инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию): a) Создание b) Оборот прав c) Управление d) Ликвидация e) Эксплуатация	ПК-7
19.	b	Возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, а также начало морального и физического износа объекта недвижимости: a) Создание b) Оборот прав	ПК-7

		c) Управление d) Ликвидация e) Эксплуатация	
20.	c	Эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства: a) Создание b) Оборот прав c) Управление d) Ликвидация e) Развитие	ПК-7
21.	L1-R1, L2-R2, L3-R3, L4-R4, L5-R5	Соответствие между стадиями жизненного цикла объектов недвижимости и их определением: L1: Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление исходно-разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств: L2: Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство процессом: L3: Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая заключается в выборе подрядчика, координации ведения работ и контроле их качества, смет затрат и расходов: L4: Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая предполагает обслуживание и ремонт объектов и их реконструкцию: L5: Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая заключается в полной ликвидации его первоначальных и приобретенных функций (либо снос, либо качественно новое развитие) R1: Предпроектная (начальная) R2: Проектирования R3: Строительства R4: Эксплуатации R5: Закрытия	ПК-7
22.		Период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить	ПК-7

		вклад в стоимость объекта называется ... (впишите правильный ответ) ²	
23.	d	Период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта а) Срок физической жизни б) Время жизни в) Срок эксплуатации г) Срок экономической жизни д) Нормативный срок службы	ПК-7
24.	a	Период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса, который определяется нормативными документами а) Срок физической жизни б) Время жизни в) Срок эксплуатации г) Срок экономической жизни	ПК-7
25.		Период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса, который определяется нормативными документами называется ... (впишите правильный ответ) ³	ПК-7
26.	a	Отрезок времени, когда объект недвижимости существует и в нем можно жить или работать: а) время жизни б) экономический срок жизни в) физический срок жизни г) нормативный срок службы	ПК-7
27.		Дайте определение понятия «Время жизни объекта недвижимости»	ПК-7
28.	L1-R1, L2-R2, L3-R3	Соответствие между определением и видом срока жизни объекта недвижимости L1: Срок экономической жизни L2: Срок физической жизни L3: время жизни R1: Период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта R2: Период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса, который определяется нормативными документами R3: Отрезок времени, когда объект недвижимости существует и в нем можно	ПК-7

² Правильные варианты ответов для вопросов открытого типа не указываются

³ Правильные варианты ответов для вопросов открытого типа не указываются

		жить или работать	
29.	a	Снижение потребительской привлекательности объекта недвижимости, обусловленное устаревшими архитектурой здания, планировкой, инженерным обеспечением а) Моральный износ б) Физический износ с) Внешний износ д) Экономический износ	ПК-7
30.		Снижение потребительской привлекательности объекта недвижимости, обусловленное устаревшими архитектурой здания, планировкой, инженерным обеспечением называется _____ износом (впишите правильный ответ) ⁴	ПК-7
31.	a, b	Виды морального износа объекта недвижимости: а) функциональный б) технологический с) прогрессивный д) экономический е) внешний ф) стадийный	ПК-7
32.	a	Изменение физических свойств объекта недвижимости, вызванное эксплуатационными факторами и природным воздействием: а) физический износ б) экономический износ с) моральный износ д) внешний износ	ПК-7
33.		Изменение физических свойств объекта недвижимости, _____ вызванное эксплуатационными факторами и природным воздействием называется _____ износом объекта недвижимости (впишите правильный ответ) ⁵	ПК-7
34.	b	Снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических и других факторов а) физический износ б) внешний (экономический) износ с) моральный износ д) технологический износ	ПК-7
35.	L1-R1, L2-R2,	Соответствие между видом износа объекта	ПК-7

⁴ Правильные варианты ответов для вопросов открытого типа не указываются

⁵ Правильные варианты ответов для вопросов открытого типа не указываются

	L3-R3	недвижимости и его определением L1: Снижение потребительской привлекательности объекта недвижимости, обусловленное устаревшими архитектурой здания, планировкой, инженерным обеспечением R1: Моральный износ L2: Изменение физических свойств объекта недвижимости, вызванное эксплуатационными факторами и природным воздействием: R2: физический износ L3: Снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических и других факторов R3: внешний (экономический) износ	
36.		Объект земельных отношений – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами называется _____ (впишите правильный ответ)⁶	ПК-7
37.		Земельный участок, который можно разделить на части, при этом каждая часть после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории (за исключением случаев, установленных федеральными законами) называется _____ земельным участком (впишите правильный ответ)⁷	ПК-7
38.		Земельный участок, который по своему целевому и хозяйственному назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные участки называется _____ земельным участком (впишите правильный ответ)⁸	ПК-7
39.	a, d, f	В описании земельного участка отражаются: a) наименование субъекта земельного права b) расстояние до соседних земельных участков c) функциональная зона по генеральному плану d) категория земель, целевое назначение и фактическое использование e) показатели обеспеченности социальной	ПК-7

⁶ Правильные варианты ответов для вопросов открытого типа не указываются

⁷ Правильные варианты ответов для вопросов открытого типа не указываются

⁸ Правильные варианты ответов для вопросов открытого типа не указываются

		инфраструктурой f) вид земельного права (собственность – частная, государственная) g) количество зданий, строений и сооружений	
40.	L1-R1, L2-R2, L3-R3, L4-R4, L5-R5, L6-R6, L7-R7	Соответствие между категориями земель и их определением: L1: сельскохозяйственного назначения L2: населенных пунктов L3: промышленности и иного специального назначения L4: особо охраняемых территорий L5: лесного фонда L6: водного фонда L7: запаса R1: земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей R2: земли, предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений R3: земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации производственных объектов, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации R4: земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное важное значение R5: земли, покрытые и не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины), а также нелесные земли (просеки, дороги, болота), предназначенные для ведения лесного хозяйства R6: земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозабора, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов	ПК-7

		R7: Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, которые не предоставляются гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения, формируемого в соответствии с Земельным кодексом, использование которых допускается после перевода их в другую категорию	
41.	d	Функциональное зонирование земель – это ... a) деление территории на зоны, в зависимости от кадастровой стоимости земельных участков b) разновидность кадастрового деления территории c) правовое зонирование с установлением градостроительных регламентов и видов разрешенного использования d) наиболее общая форма учета требований к рациональному землепользованию, включающих комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, долю озелененных и открытых пространств)	ПК-7
42.	a	Структурный документ территориального планирования, определяющий перспективное территориальное развитие города (городского или сельского поселения) и его основных структурообразующих элементов: a) правила землепользования и застройки b) нормативы градостроительного проектирования c) схема территориального планирования d) мастер-план e) генеральный план f) стратегия социально-экономического и пространственного развития	ПК-7
43.	a b c	Направления управления объектами недвижимости: a) правовое b) экономическое c) техническое d) градостроительное e) социальное f) личностное	ПК-7
44.		Дайте определение понятия «Генеральный план» ⁹	ПК-7
45.	b	Относительно однотипные участки территории города, ограниченные	ПК-7

⁹ Правильные варианты ответов для вопросов открытого типа не указываются

		естественными или искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность: a) функциональные зоны b) территориально-экономические оценочные зоны c) микрорайоны d) кварталы e) земельные участки f) зоны с особыми условиями использования	
46.	a, b, c	Функции государственного кадастра недвижимости: a) учетная b) фискальная c) информационная d) политическая e) градостроительная f) социальная g) логистическая	ПК-7
47.	a	Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования: a) землепользователи b) землевладельцы c) арендаторы d) обладатели сервитута	ПК-7
48.	b	Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения: a) землепользователи b) землевладельцы c) арендаторы d) обладатели сервитута	ПК-7
49.	d	Лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками: a) землепользователи b) землевладельцы c) арендаторы d) обладатели сервитута	ПК-7
50.	c	Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам: a) землепользователи b) землевладельцы c) арендаторы d) обладатели сервитута	ПК-7
51.	a, b, c, d	Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях: a) изменения границ объектов b) предоставления и изъятия земельных	ПК-9

		участков с) определения границ частей объектов, ограниченных в использовании d) перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства; e) подготовки генерального плана города или сельского поселения f) разработки нормативов градостроительного проектирования g) установления границ функциональных зон h) определения функционального назначения земельных участков i) разработки схемы территориального планирования	
52.	1 2 3 4 5 6	Последовательность стадий землеустроительного процесса – общий порядок выполнения отдельных землеустроительных действий: 1 возбуждение ходатайства о проведении землеустроительного действия; □ □ 2 подготовительные работы к составлению проекта землеустройства; □ □ 3 составление проекта землеустройства и его утверждение; □ □ 4 перенесение проекта на натуру (местность); □ □ 5 оформление и выдача землеустроительных материалов и документов; □ □ 6 осуществление авторского надзора за выполнением проекта землеустройства собственниками земли, землевладельцами, землепользователями и арендаторами	ПК-9
53.	d, e, f	Землеустроительная документация: a) генеральные планы b) правила землепользования и застройки c) нормативы градостроительного проектирования d) схемы использования и охраны земель e) материалы межевания объектов землеустройства f) тематические карты и атласы состояния и использования земель g) схемы территориального планирования	ПК-9
54.	e	Документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства и ограниченных в использовании его частей, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей:	ПК-9

		a) картограмма b) картодиаграмма c) карта современного использования территории d) карта планируемых к размещению объектов местного значения e) карта (план) объекта землеустройства	
55.	a	Уточнение или установление местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявление неиспользуемых земельных участков, используемых нерационально или не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием, в зонах, где существует угроза возникновения процессов, негативно воздействующих на состояние земель: a) инвентаризация земель b) оценка качества земель c) геодезические работы d) планирование рационального использования земель и их охраны	ПК-9
56.	a	Обособление земельного участка от всех других, в результате чего определяются конкретные границы объектов землевладения и землепользования: a) отвод земель b) инвентаризация земель c) оценка качества земель d) геодезические работы e) планирование рационального использования земель и их охраны	ПК-9
57.		Обособление земельного участка от всех других, в результате чего определяются конкретные границы объектов землевладения и землепользования называется _____ земель (напишите правильный ответ)¹⁰	ПК-9
58.	a	Индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании: a) жилой дом b) квартира c) комната d) многоквартирный дом	ПК-9
59.	b	Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее	ПК-9

¹⁰ Для открытых вопросов правильные ответы не приводятся

		возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении: a) жилой дом b) квартира c) комната d) многоквартирный дом	
60.	c	Часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан: a) жилой дом b) квартира c) комната d) многоквартирный дом	ПК-9
61.		Все инженерно-технические и прочие системы, без которых невозможно эксплуатировать обособленные личные объекты недвижимости (квартиры), а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства называется _____ (напишите правильный ответ)¹¹	ПК-9
62.	a	Объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга: a) Многофункциональный торговый комплекс b) Супермаркет c) Гипермаркет d) Универмаг	ПК-9
63.	b	Магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. м² и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований: a) Многофункциональный торговый	ПК-9

¹¹ Для открытых вопросов правильные ответы не приводятся

		комплекс b) Супермаркет c) Гипермаркет d) Универмаг	
64.	c	Магазин площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда: a) Многофункциональный торговый комплекс b) Супермаркет c) Гипермаркет d) Универмаг	ПК-9
65.	d	Торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м², предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям: a) Многофункциональный торговый комплекс b) Супермаркет c) Гипермаркет d) Универмаг	ПК-9
66.		Отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными и обозначенными разметкой местами, или боксами называется _____ (напишите правильный ответ)¹²	ПК-9
67.	b	Обладатели сервитута: a) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования b) лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками c) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам аренды и субаренды d) лица, являющиеся владельцами земельных участков	ПК-9

¹² Для открытых вопросов правильные ответы не приводятся

		е) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по праву пожизненного наследуемого владения	
68.	1 2 3 4 5 6	Последовательность этапов отношений субъектов оценки недвижимости: 1 Заключение с заказчиком договора об оценке 2 Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки 3 Анализ рынка, к которому относится объект оценки 4 Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов 5 Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки 6 Составление и передача заказчику отчета об оценке	ПК-9
69.	a	Денежные средства, уплаченные за объект собственности: a) цена b) стоимость c) затраты d) расходы	ПК-9
70.	b	Денежный эквивалент собственности: a) цена b) стоимость c) затраты d) расходы	ПК-9
71.	c	Сумма средств на воспроизводство собственности (например, улучшение, окультивирование земли): a) цена b) стоимость c) затраты d) расходы	ПК-9
72.	a	Цена объекта недвижимости, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях, которая рассчитывается исходя из ожидаемых доходов и конкретной ставки их капитализации: a) инвестиционная стоимость b) рыночная стоимость c) цена d) страховая стоимость e) налогооблагаемая стоимость f) ликвидационная стоимость	ПК-9
73.	d	Стоимость объектов недвижимости, которая рассчитывается на основе восстановительной	ПК-9

		стоимости, либо стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения (или разрушения): а) инвестиционная стоимость б) рыночная стоимость с) цена д) страховая стоимость е) налогооблагаемая стоимость ф) ликвидационная стоимость	
74.	f	Стоимость объекта недвижимости, которая определяется в случае, если объект недвижимости должен быть отчужден в срок меньше обычного срока службы аналогичных объектов, и представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник может получить при его принудительной продаже: а) инвестиционная стоимость б) рыночная стоимость с) цена д) страховая стоимость е) налогооблагаемая стоимость ф) ликвидационная стоимость	ПК-9
75.	a, b	Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя: а) полезности б) ожидания с) вклада д) экономического размера е) равных прав ф) соразмерности	ПК-9
76.	c, d	Принципы оценки объектов недвижимости, связанные с объектом недвижимости: а) полезности б) ожидания с) вклада д) экономического размера е) равных прав ф) соразмерности	ПК-9
77.	L1-R1, L2-R2, L3-R3	Соответствие между видом инвестиций в объекты недвижимости и их определением: L1: реальные инвестиции L2: портфельные инвестиции L3: инвестиции в нематериальные активы R1: вложения в создание (развитие) объектов недвижимости, реконструкцию или техническое перевооружение предприятий (имущественных комплексов) R2: вложения в покупку акций и ценных бумаг государства, организаций-застройщиков, инвестиционных фондов, страховых и других финансовых компаний R3: вложения на приобретение	ПК-9

		имущественных прав и прав владения (оцениваемых денежным эквивалентом) земельными участками, зданиями, имущественным комплексом; сертификатов и лицензий, патентов на изобретения, свидетельств на новые технологии, полезные модели, товарные знаки, фирменные наименования и т.д.	
78.	1 2 3	Последовательность этапов работы над мастер-планом развития территории 1 уточнение с заказчиком и формулировка цели и задачи девелоперского проекта 2 макроанализ, позволяющий заказчику совместно с разработчиками мастер-плана осознать положение участка, урегулировать в Генплане вопросы его функционального зонирования, уточнить масштабы будущего проекта, сравнивая его с аналогами 3 концепция мастер-плана и визуализация будущего комплекса, включая определение основных параметров застройки, моделирование, финансовый анализ и очередность реализации проекта	ПК-9
79.		Система мероприятий по созданию денежного фонда за счет взносов его участников, из средств которого возмещается ущерб, причиненный дольщикам стихийными бедствиями; несчастными случаями; нарушением действующего законодательства, допущенным при оформлении регистрации сделки с объектами недвижимости; непреднамеренными ошибками риелторов, оценщиков и других профессионалов рынка недвижимости; подрядчиком, третьим лицом, застройщиком называется _____ объектов недвижимости (напишите правильный ответ) ¹³	ПК-9
80.	f	Одновременное определение стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселений и т.п.) по оценочным зонам (оценочным группам почв) на определенную дату: а) рыночная оценка б) рыночная стоимость с) инвентаризация земель д) учет недвижимости е) территориальное планирование ф) кадастровая оценка	ПК-9

¹³ Для открытых вопросов правильные ответы не приводятся

81.	a	Вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость: a) наиболее эффективное использование b) кадастровая оценка c) рыночная оценка d) инвентаризация земель e) оценочная деятельность f) рыночный анализ	ПК-9
82.	1 2 3 4 5	Последовательность этапов единичной оценки земельного участка: 1 Определение задачи оценки 2 Сбор, проверка и анализ информации 3 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка 4 Расчет рыночной стоимости на основе затратного, сравнительного, доходного подходов и согласование полученных результатов 5 Подготовка отчета об оценке объекта недвижимости	ПК-9
83.	a, b	Факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта недвижимости: a) история оцениваемого объекта b) местоположение объекта c) демографический состав населения прилегающей территории d) уровень социально-экономического развития населенного пункта e) расстояние от населенного пункта до административного центра региона f) наличие аэропорта	ПК-9
84.	a	Физические или юридические лица, предоставившие объект недвижимости в залог для обеспечения своего долга a) залогодатели (заемщики) b) ипотечные кредиторы (залогодержатели) c) ипотечные банки d) покупатели закладной e) арендаторы	ПК-9
85.	c	Недвижимость – это ... a) земельные участки и единицы кадастрового деления b) здания, строения и сооружения, созданные для удовлетворения общественных потребностей c) земельные участки, часть земной	ПК-9

		поверхности, и все то, что прочно связано с землей – объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно d) объекты искусственного происхождения, прочно связанные с земельными участками, на которых они расположены	
86.	b, d	Выберите объекты недвижимости: a) сельскохозяйственные машины и оборудование для обработки земли b) здания c) временные постройки на дачном участке d) земельный участок e) границы города	ПК-9
87.	a, d	К особенностям недвижимости как товара относятся: a) непотребляемость и долговечность b) высокая ликвидность c) постоянно высокий потребительский спрос d) необходимость постоянного управления	ПК-9
88.	a, b	К объектам недвижимости естественного происхождения относятся: a) земельные участки b) участки недр c) здания d) предприятия e) природоохранные учреждения	ПК-9
89.	c, d, f	Укажите особенности земли как средства производства: a) необходимость постоянного управления b) территориальная неограниченность c) плодородие d) незаменимость другими средствами производства e) долговечность f) неперемещаемость	ПК-9
90.	b, d	Укажите категории земель в Российской Федерации по целевому назначению: a) сельскохозяйственного использования b) сельскохозяйственного назначения c) жилой застройки d) особо охраняемых территорий и объектов e) общественно-деловой застройки	ПК-9
91.	L1-R1, L2-R2, L3-R3, L4-R4	Установите соответствие между категориями земель и земельными участками	ПК-9

		L1: Земли населенных пунктов L2: Земли сельскохозяйственного назначения L3: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения L4: Земли особо охраняемых природных территорий и объектов R1: Жилая застройка под многоквартирными жилыми домами R2: Виноградник сельскохозяйственного предприятия за границами села R3: Участок под машиностроительным заводом за границами города R4: Памятник природы краевого значения «Гора Стрижамент» R5: Пастбище для выпаса сельскохозяйственных животных в селе R6: Участок под молочным комбинатом в городе	
92.	1 2 3 4 5 6 7	Расположите категории земель в Российской Федерации в порядке убывания их площадей: 1: Земли лесного фонда 2: Земли сельскохозяйственного назначения 3: Земли запаса 4: Земли особо охраняемых территорий и объектов 5: Земли водного фонда 6: Земли населенных пунктов 7: Земли промышленности и иного специального назначения	ПК-9
93.	1 2 3 4 5 6 7	Расположите категории земель в Ставропольском крае в порядке убывания их площадей: 1: Земли сельскохозяйственного назначения 2: Земли населенных пунктов 3: Земли лесного фонда 4: Земли водного фонда 5: Земли промышленности и иного специального назначения 6: Земли особо охраняемых территорий и объектов 7: Земли запаса	ПК-9
94.	a	Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия относятся к категории земель ... a) сельскохозяйственного назначения b) населенных пунктов	ПК-9

		c) лесного фонда d) водного фонда e) промышленности и иного специального назначения f) особо охраняемых территорий и объектов g) запаса	
95.	b	Земельный участок, на котором располагается детский сад, относится к категории земель ... a) сельскохозяйственного назначения b) населенных пунктов c) лесного фонда d) водного фонда e) промышленности и иного специального назначения f) особо охраняемых территорий и объектов g) запаса	ПК-9
96.	c	Земли лесничества относятся к категории земель ... a) сельскохозяйственного назначения b) населенных пунктов c) лесного фонда d) водного фонда e) промышленности и иного специального назначения f) особо охраняемых территорий и объектов g) запаса	ПК-9
97.	d	Плотина гидроэлектростанции относится к категории земель ... a) сельскохозяйственного назначения b) населенных пунктов c) лесного фонда d) водного фонда e) промышленности и иного специального назначения f) особо охраняемых территорий и объектов g) запаса	ПК-9
98.	e	Земельный участок на котором располагается воинская часть, относится к категории земель a) сельскохозяйственного назначения b) населенных пунктов c) лесного фонда d) водного фонда e) промышленности и иного специального назначения f) особо охраняемых территорий и объектов g) запаса	ПК-9
99.	f	Территория Кавказского биосферного	ПК-9

		заповедника относится к категории земель ... а) сельскохозяйственного назначения б) населенных пунктов в) лесного фонда г) водного фонда д) промышленности и иного специального назначения е) особо охраняемых территорий и объектов ж) запаса	
100.	с	К элементам планировочной структуры муниципального образования относятся: а) многоквартирный дом б) гараж в) транспортно-пересадочный узел г) общественное пространство	ПК-9

2. Описание шкалы оценивания

Рейтинговая система оценки не предусмотрена для студентов, обучающихся на образовательных программах уровня высшего образования магистратуры.

3. Критерии оценивания компетенций*

Оценка «отлично» выставляется студенту, если он, применяя знания об основах управления объектами недвижимости, безупречно использует их при формировании способностей самостоятельно анализировать особенности управления объектами недвижимости; опираясь на знания подходов управления объектами недвижимости на основе принятых в науке принципов, совершенно осуществляет научные исследования и реализует свою роль в команде в целях успешного выполнения профессиональных задач и углубления социальной интеграции. Оценка «отлично» выставляется студенту, если теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов; он исчерпывающе, последовательно, четко и логично излагает материал; свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний; использует в ответе дополнительный материал; все предусмотренные программой задания выполнены, качество их выполнения оценено на высоком уровне; анализирует полученные результаты; проявляет самостоятельность при выполнении заданий. Компетенции ПК-7, ПК-9 освоена на максимально высоком уровне.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, если он применяет знания об основах управления объектами недвижимости, использует их при формировании способностей самостоятельно анализировать особенности управления объектами недвижимости на среднем уровне; опираясь на знания принципов анализировать особенности управления объектами недвижимости, на основе принятых в науке подходов, средне осуществляет исследования этого процесса и реализует свою роль в команде в целях выполнения профессиональных задач и углубления социальной интеграции. Оценка «хорошо» выставляется студенту, если теоретическое содержание курса освоено на достаточном уровне, с незначительными пробелами; он последовательно излагает материал, испытывая незначительные трудности; справляется с задачами, вопросами и другими видами

применения знаний, допуская неточности; все предусмотренные программой задания выполнены, качество их выполнения оценено на среднем уровне; проявляет самостоятельность при выполнении заданий. Компетенции ПК-7, ПК-9 освоена на относительно высоком и среднем уровне.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он применяет знания об основах анализа особенностей управления объектами недвижимости, на минимальном уровне, не достаточно использует их при формировании способностей самостоятельно проводить анализ особенностей управления объектами недвижимости; опираясь на знания подходов анализа особенностей управления объектами недвижимости на основе принятых в науке принципов, на минимальном уровне осуществляет научную деятельность. Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если теоретическое содержание курса освоено на низком уровне, со значительными пробелами; он непоследовательно излагает материал, испытывая значительные трудности; справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, допуская ошибки; все предусмотренные программой задания выполнены, качество их выполнения оценено на низком уровне. Компетенции ПК-7, ПК-9 освоена на минимальном уровне.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не знает сущностных характеристик организации управления объектами недвижимости; не знает принципов и подходов организации анализа особенностей управления объектами недвижимости; не знает основ анализа особенностей управления объектами недвижимости. Экзамен не выставляется студенту, если он не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы, компетенция ПК-7 не сформирована, компетенция ПК-9 не сформирована, большинство предусмотренных программой учебных заданий не выполнено, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному.

** в соответствии с результатами освоения дисциплины*