

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



УТВЕРЖДАЮ:

Протокол № 1023/2019 от 10.04.2019 г.

И.С. Ситов

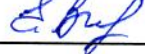
ПРОГРАММА
вступительных испытаний

Направление подготовки магистров
08.04.01 Строительство

Магистерская программа
«Теория и практика экспертизы и управления недвижимостью»

Братск 2019 г.

РАЗРАБОТЧИК:

Руководитель магистерской программы  к.т.н., доц. Видищева Е.А.

Программа вступительных испытаний рассмотрена и утверждена на заседании научно-методического совета факультета магистерской подготовки «21» июня 2019 г., протокол №7

Председатель НМС ФМП



Видищева Е.А.

ВВЕДЕНИЕ

Программа вступительных испытаний для приема на обучение по магистерской программе «Теория и практика экспертизы и управления недвижимостью» направления подготовки 08.04.01 Строительство сформирована на основе федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство (уровень бакалавриата), утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации №201 от 12.03.2015 г.

ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ПРОВЕДЕНИЮ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ

Порядок поступления

К освоению программ магистратуры допускаются лица, имеющие высшее образование любого уровня и получившие диплом о высшем образовании (бакалавр, магистр, специалист, дипломированный специалист), выданный вузом, имеющим свидетельство о государственной аккредитации, и успешно прошедшие вступительные испытания. Получение образования по программам магистратуры лицами, имеющими диплом магистра, диплом специалиста, рассматривается как получение второго высшего образования.

Прием документов от поступающих, проведение вступительных испытаний и зачисление на ФМП организуется Центральной приемной комиссией университета. Прием документов на ФМП осуществляется отборочной комиссией, созданной приказом ректора по магистерским программам в рамках реализуемых направлений подготовки магистров.

Правила приема в магистратуру, перечень направлений подготовки и магистерских программ, на которые осуществляется прием документов, сроки подачи документов, перечень вступительных испытаний, порядок учета индивидуальных достижений поступающих содержатся в Правилах приема в федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Братский государственный университет» на обучение по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, утверждаемых ежегодно ученым советом ФГБОУ ВО «БрГУ».

Порядок проведения вступительных испытаний

Вступительные испытания по магистерской программе «Теория и практика экспертизы и управления недвижимостью» представляют собой междисциплинарный экзамен по направлению 08.04.01 Строительство.

Цель вступительных испытаний – выбрать из числа поступающих на факультет магистерской подготовки наиболее подготовленных абитуриентов, имеющих диплом бакалавра, магистра или специалиста для обучения на магистерской программе «Теория и практика экспертизы и управления недвижимостью», реализуемой в рамках направления подготовки 08.04.01 Строительство.

Вступительные испытания проводятся в виде тестирования.

Расписание вступительных испытаний (дата, начало экзамена, место) определяется Центральной приемной комиссией и действует на период работы Центральной приемной комиссии и отборочной комиссии ФМП.

Время проведения вступительных испытаний – 60 минут.

В день проведения вступительных испытаний по данной магистерской программе поступающий должен:

- прийти в отборочную комиссию ФМП за 30 мин. до начала вступительного испытания (при себе иметь паспорт);
- получить экзаменационный лист и пройти к месту проведения вступительных испытаний;

- предъявить паспорт и экзаменационный лист дежурному в аудитории и занять указанное им место;
- выполнить тестовое задание;
- получить на руки протокол с результатами пройденного вступительного испытания и расписаться в ведомости, подтверждающей присутствие на испытании и полученный результат.

Во время проведения вступительных испытаний, поступающие должны соблюдать следующие правила поведения:

- работать самостоятельно, не разговаривать и не отвлекать других поступающих;
- при возникновении любых вопросов, связанных с проведением вступительного испытания, поступающий поднятием руки обращается к дежурному в аудитории, при его подходе задает вопрос, не отвлекая находящихся рядом;
- не использовать какие-либо справочные, методические материалы, а также любого вида шпаргалки;
- не использовать мобильные телефоны и любое другое электронное оборудование.

За нарушение правил поведения на вступительных испытаниях поступающий может быть удален с экзамена с проставлением неудовлетворительной оценки, не зависимо от объема выполненного задания, о чем составляется акт.

Во время проведения вступительного испытания вход в экзаменационные аудитории разрешен:

- председателю Центральной приемной комиссии;
- заместителю Центральной приемной комиссии;
- ответственному секретарю Центральной приемной комиссии;
- заместителям Центральной приемной комиссии;
- ответственному секретарю отборочной комиссии факультета магистерской подготовки;
- дежурным в аудитории.

Структура тестового задания

Тестовое задание автоматически формируется из вопросов, входящих в банк тестовых заданий студии разработки тестовых заданий MMIS Lab.

Тестовое задание по своей структуре представляет собой задание из 25 вопросов разного типа (уровня) сложности (таблица 1).

Таблица 1

Тип тестового задания, формы заданий и способы ответа на них

Тип тестового задания	Формы заданий и способы ответа на них
№1	1. Задание с ответом типа Верно/Неверно (Да/Нет). 2. Задание с одним или несколькими верными вариантами ответов.
№2	1. Задание на соответствие, где требуется установить соответствие между элементами двух множеств (элементы одного множества перенумерованы, а другого обозначены буквами). 2. Задание на установление правильной последовательности.
№3	3. Задание с числовым вариантом ответа. 4. Открытое задание, в котором требуется набрать пропущенное слово.

Критерии оценивания результатов вступительных испытаний

Результаты вступительного испытания оцениваются по 100-бальной системе. Каждому вопросу, относящемуся к определенному типу заданий, в зависимости от уровня сложности устанавливается балл за правильный ответ. Так за каждый положительный от-

веты на вопросы, относящиеся к типу заданий №1 поступающий получает 4 балла, за каждый положительный ответ на вопросы, относящиеся к типу заданий №2 – 6 баллов, за каждый положительный ответ на вопросы, относящиеся к типу заданий №3 – 2 балла.

Минимальное количество баллов, подтверждающее освоение программ высшего образования, необходимое для поступления на ФМП – 30 баллов.

СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ

Строительные конструкции

Сущность железобетона. Совместная работа бетона и стальной арматуры. Предварительное напряжение железобетона, сущность, способы создания, потери. Диаграммы деформирования. Три стадии напряжённо - деформированного состояния изгибаемых элементов при нагружении.

Расчёт строительных конструкций по предельным состояниям. Суть расчёта, нагрузки, характеристики материалов, коэффициенты надёжности. Основы конструирования и расчёта изгибаемых, внецентренно сжатых и растянутых элементов (на примере ЖБК, МК, КДиП).

Монолитные ребристые перекрытия. Принципы конструирования и расчёта.

Балочные и безбалочные сборные перекрытия. Принципы конструирования и расчёта.

Конструкции гражданских и промышленных зданий. Основные принципы расчёта и конструирования (на примере ЖБК, МК, КДиП).

Основы территориально - пространственного развития городов

Пространственно-экономическое развитие недвижимости: правовое определение недвижимости, экономическое понятие недвижимости. Основные экономические характеристики недвижимости.

Определение сравнительной ценности недвижимости через фактор «Местоположения».

Функциональное зонирование территории города: селитебная зона, промышленная, складская, зона внешнего транспорта.

Планировочная структура и развитие города: характеристики, каркас.

Транспортная инфраструктура города: классификация улично-дорожной сети города, планировочные схемы магистральной улично-дорожной сети города, основные параметры трассировки системы магистральных улиц и дорог и характер их соподчинения по категориям.

Инспектирование инвестиционно-строительного процесса

Инвестиционный проект, инвестиционно-строительный проект: основные понятия и определения; классификация; критерии отбора, основные показатели эффективности проекта; методы оценки эффективности.

Инспектирование ИСП: основные понятия, цели и задачи. Нормативно-законодательная база проектирования. Понятие и состав ИРД. Понятие проектно-изыскательских работ. ГИП и ГАП: основные функции, права и обязанности. Органы государственного надзора: функции, права, обязанности. Технический надзор заказчика: функции, права и обязанности. Инспектирование и контроль ИСП на всех жизненных стадиях проекта.

Техническое обследование и экспертиза зданий и сооружений

Оценка технического состояния строительных конструкций. Определение прочностных свойств конструкционных материалов зданий и сооружений. Определение фактиче-

ских нагрузок и воздействий на строительные конструкции. Оценка технического состояния объектов недвижимости.

Управление проектами

Проект и управление проектом: основные понятия и определения. Классификация проектов. ЖЦП. Виды, типы, элементы и характеристики проектов. Планирование проектов. Организационная структура управления проектом. Методы управления проектом. Функции управления проектом. Анализ проектов. Информационная система и программное обеспечение управления проектом.

Основы управления недвижимостью

Процесс управления недвижимостью. Эксплуатация и содержание объекта. Смета доходов и расходов. Налоги на недвижимость. Материально-технические запасы и обеспечение. Формы аренды. Страхование. Оперативное и тактическое управление жилищным комплексом. Ведение книги учета по уходу за жильем. Текущий и капитальные ремонты. Планирование и составление бюджета портфеля собственности жилищного фонда.

Оценка собственности

Цели и задачи оценки, принципы, методы и технологии оценки, информационно-методические аспекты и правовое регулирование оценки, оценка стоимости зданий и сооружений. Оценка стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Оценка предприятий (бизнеса). Организация процесса оценки собственности. Оценка земельной собственности, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Экономика недвижимости

Особенности недвижимости как товара, развитие недвижимости, сегменты рынка недвижимости - рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок промышленной недвижимости. Инвестирование в недвижимость. Планирование стратегии проекта. Формирование капитала. Инфраструктура рынка недвижимости. Международный рынок недвижимости.

Правовые основы управления недвижимостью

Гражданское законодательство России, муниципальное право. Земельно-правовое регулирование. Правовое регулирование жилищной сферы. Защита прав, связанных с недвижимостью, налогообложение в сфере недвижимости.

Финансы, денежное обращение и ипотека

Сущность и роль финансов и кредита. Государственный бюджет. Формирование и использование денежных накоплений предприятий. Основные принципы финансирования и кредитования капитальных вложений. Оборотные средства предприятий, система их финансирования и кредитования. Безналичные расчеты между предприятиями. Краткосрочный кредит в хозяйственном механизме управления предприятием. Финансовая работа и финансовое планирование в системе управления предприятием. Роль финансов и кредита в развитии внешнеэкономической деятельности предприятий. Основные положения об ипотеке. Ипотечный договор. Виды ипотечных кредитов. Методы расчета графиков платежей по ипотечному кредиту. Ипотечно - инвестиционный анализ.

ФОНД ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ

Тип тестового задания №1

1. Доходы от использования имущества залогодателя направляются залогодержателем в
 1. погашение кредита;
 2. прибыль залогодателя;
 3. прибыль залогодержателя;
 4. уставный капитал залогодержателя.
2. Налог на добавленную стоимость в Налоговом кодексе Российской Федерации отнесен:
 1. к местным налогам;
 2. к федеральным налогам и сборам;
 3. к региональным налогам;
 4. к консолидированным налогам.
3. Банковский кредит - это:
 1. ссуда, выделенная кредитным учреждением на условиях срочности, возвратности, платности;
 2. денежный вклад работника в развитие данного хозяйствующего субъекта;
 3. Отсрочка налогового платежа, предоставляемая органами государственной власти;
 4. Отсрочка платежей одного хозяйствующего субъекта другому.
4. При сделке дарения недвижимости
 1. проведенная сделка имеет обратную силу;
 2. проведенная сделка не имеет обратной силы.
5. Частное (гражданское) право это:
 1. совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;
 2. совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;
 3. правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.
6. Полномочие это
 1. набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;
 2. совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.
7. Право собственности на недвижимость возникает
 1. после подписания договора;
 2. по договору с момента передачи имущества;
 3. после государственной регистрации.
8. Договор ренты
 1. заключается в устной форме;
 2. заключается в письменной форме;
 3. заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
 4. заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.
9. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости
 1. полезность;
 2. возраст;
 3. дефицитность;
 4. передаваемость.
10. Стоимость в использовании (потребительская стоимость)
 1. определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность;
 2. рассчитывается на основе рыночной стоимости;
 3. отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника.
11. Ликвидационная стоимость определяется
 1. на основе рыночной стоимости;
 2. на основе восстановительной стоимости;
 3. на основе стоимости замещения;
 4. как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвиди-

- руемой недвижимости.
12. Критерий в оценке недвижимости это
1. признак, обозначающий предмет оценки;
 2. признак оценки;
 3. элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости.
13. Консолидированный бюджет - это свод бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на соответствующей территории (за исключением бюджетов государственных внебюджетных фондов) без учета межбюджетных трансфертов между этими бюджетами
1. да;
 2. нет.
14. По какому признаку бетоны делятся на тяжелые и легкие?
1. по виду заполнителя;
 2. по зерновому составу;
 3. по виду вяжущего;
 4. по объемной массе.
15. На что работает колонна многоэтажного здания?
1. на растяжение;
 2. на смятие;
 3. на сжатие;
 4. на изгиб.
16. В какой зоне изгибаемой железобетонной конструкции следует располагать стальную рабочую арматуру?
1. в любой;
 2. посередине толщины;
 3. в растянутой зоне;
 4. в сжатой зоне.
17. Какие образцы используются для получения класса бетона по прочности на сжатие?
1. кубы со стороной ребра 200 мм;
 2. кубы со стороной ребра 100 мм;
 3. призмы 150x150x600 мм;
 4. кубы со стороной ребра 150 мм.
18. Что должен обеспечивать расчет конструкций по предельным состояниям II группы?
1. устойчивость;
 2. жесткость и трещиностойкость;
 3. выносливость;
 4. несущую способность.
19. Каким способом можно значительно повысить трещиностойкость железобетонных конструкций?
1. за счет увеличения класса бетона;
 2. за счет изменения размеров сечения;
 3. за счет увеличения количества арматуры;
 4. за счет предварительного напряжения.
20. Для чего делаются обрывы продольной рабочей арматуры?
1. для обеспечения прочности;
 2. для экономии арматуры;
 3. для обеспечения трещиностойкости;
 4. для обеспечения жесткости.
21. Физический износ - это
1. ... ухудшение эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами;
 2. ... ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное чрезмерным сроком эксплуатации;
 3. ... ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами;
 4. ... снижение эксплуатационных показателей здания.
22. Неработоспособное состояние - это
1. ... техническое состояние конструкций, имеющей дефекты или повреждения, свидетельствующие о потере несущей способности, ведущей к прекращению производственного процесса и (или) нарушению правил техники безопасности, в дальнейшем к обрушению;
 2. ... техническое состояние конструкций, имеющей дефекты или повреждения, свидетельствующие о потере несущей способности, ведущей к прекращению производственного процесса и (или) нарушению правил техники безопасности;
 3. ... техническое состояние конструкций, имеющей дефекты или повреждения,

- свидетельствующие о потере несущей способности, ведущей к прекращению производственного процесса и (или) нарушению правил техники безопасности, а при неприятии мер - к обрушению.
23. Ультразвуковой метод определения прочности бетона относится к физическим неразрушающим методам контроля качества бетона
1. да;
 2. нет.
24. Прибор ОНИКС-2.3 предназначен для определения прочности бетона на сжатие при технологическом контроле качества, обследовании сооружений и конструкций, также для определения твердости, однородности, плотности и пластичности различных материалов (кирпич, штукатурка, композиты и др.).
1. неразрушающим ударно-импульсным методом;
 2. неразрушающим ультразвуковым методом;
 3. неразрушающим электромагнитным методом;
 4. неразрушающим рентгеновским методом;
 5. разрушающим методом.
25. В процессе обследования строительных конструкций выявленные дефекты оцениваются как...
1. большие - средние – мелкие;
 2. допустимые - недопустимые;
 3. значительные - малозначительные - незначительные;
 4. критические - значительные - малозначительные;
 5. все перечисленное выше.
26. Первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится после их ввода в эксплуатацию
1. не позднее чем через 2 года;
 2. Не позднее чем через 5 лет;
 3. Не позднее чем через 10 лет.
27. Государственная регистрация недвижимости является:
1. добровольной;
 2. выборочной;
 3. сплошной;
 4. обязательной.
28. Моральный износ в преобладающей степени характерен для
1. уникальных объектов;
 2. объектов нового строительства;
 3. объектов строительства прошлых лет;
 4. земельных участков.
29. Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости
1. находятся в едином режиме правового регулирования;
 2. находятся в разных режимах правового регулирования;
 3. не являются объектами правового регулирования;
 4. не разделяются как объекты правового регулирования.
30. Инвестиционный риск региона определяется:
1. уровнем законодательного регулирования в стране;
 2. степенью развития приватизационных процессов;
 3. вероятностью потери инвестиций или дохода от них;
 4. развитием отдельных инвестиционных рынков.
31. Инвестиционные проекты различают по степени риска. Наименее рискованные - это проекты
1. выполняемые по государственному заказу;
 2. связанные с созданием новых производств и технологий;
 3. связанные с новым строительством или реконструкцией;
 4. связанные с муниципальным заказом.

32. Главным ответственным лицом за качество проектной документации является
1. ГИП;
 2. ГАП;
 3. проектная организация;
 4. администрация города;
 5. общественные организации.
33. Основным документом, регламентирующим правовые и финансовые отношения между заказчиком и разработчиком проектной документации является
1. рабочие чертежи;
 2. проектно-сметная документация;
 3. договор (контракт);
 4. ТЭО инвестиций.
34. Предметная область проекта
1. совокупность проектных работ, продуктов и услуг, производство которых должно быть обеспечено в рамках осуществляемого проекта;
 2. результаты проекта;
 3. местоположение проектного офиса;
 4. группа элементов (включающих как людей, так и технические элементы), организованных таким образом, что они в состоянии действовать как единое целое в целях достижения поставленных перед ними целей.
35. Инициация проекта - это стадия процесса управления проектом, результатом которой является
1. санкционирование начала проекта;
 2. утверждение сводного плана;
 3. окончание проектных работ;
 4. архивирование проектной документации и извлеченные уроки.
36. Сетевой график определяет...
1. последовательность и временные границы работ, используемые ресурсы и стоимость;
 2. последовательность и временные границы работ;
 3. используемые ресурсы и стоимость.
37. Календарный план - это ...
1. документ, устанавливающий полный перечень работ проекта, их взаимосвязь, последовательность и сроки выполнения, продолжительности, а также исполнителей и ресурсы, необходимые для выполнения работ проекта;
 2. сетевая диаграмма;
 3. план по созданию календаря;
 4. документ, устанавливающий основные ресурсные ограничения проекта.
38. Диаграмма Ганта - это ...
1. горизонтальная линейная диаграмма, на которой работы проекта представляются протяженными во времени отрезками, характеризующимися временными и другими параметрами;
 2. документ, устанавливающий основные ресурсные ограничения проекта;
 3. графическое изображение иерархической структуры всех работ проекта;
 4. дерево ресурсов проекта;
 5. организационная структура команды проекта.
39. Структурная декомпозиция работ (СДР) проекта - это ...
1. графическое изображение иерархической структуры всех работ проекта;
 2. направления и основные принципы осуществления проекта;
 3. дерево ресурсов проекта;
 4. организационная структура команды проекта.
40. Метод критического пути используется для ...
1. оптимизации (сокращения) сроков реализации проекта;
 2. планирования рисков проекта;
 3. планирования мероприятий по выходу из критических ситуаций;
 4. определения продолжительности выполнения отдельных работ.

41. Анализ состояния и обеспечение качества в проекте включает ...
1. контроль качества в проекте;
 2. формирование отчетов для оценки выполнения качества;
 3. процесс проверки соответствия имеющихся результатов контроля качества существующим требованиям;
 4. формирование списка отклонений;
 5. определение необходимых корректирующих действий по обеспечению качества в проекте.
42. Укажите, что не относят к нормы технологического проектирования
1. производительность оборудования;
 2. режим работы;
 3. размещение, расходы и запасы сырья;
 4. конструктивные решения зданий и сооружений;
 5. численность обслуживающего производство персонала.
43. Экспертиза по общенациональному статусу может быть:
1. государственная;
 2. комплексная;
 3. ведомственная;
 4. отраслевая;
 5. общественная.
44. В зависимости от длительности инвестиционные проекты могут быть:
1. краткосрочные;
 2. монопроекты;
 3. среднесрочные;
 4. с заданным сроком;
 5. долгосрочные.
45. По отношению к собственности источники финансирования инвестиционных проектов могут быть:
1. собственные;
 2. государственные;
 3. привлекаемые;
 4. заемные;
 5. иностранные.
46. Эффективность инвестиционного проекта оценивается следующими показателями:
1. будущая стоимость денег;
 2. ЧДД;
 3. ИД;
 4. издержки на производство продукции;
 5. срок окупаемости проекта.
47. Нормы строительного проектирования устанавливают:
1. производительность оборудования;
 2. объемно-планировочные решения зданий и сооружений;
 3. режим работы;
 4. размещение, расходы и запасы сырья;
 5. конструктивные решения зданий и сооружений.
48. Авторский надзор за реализацией проекта в период возведения объекта осуществляют:
1. ГИП;
 2. ГАП;
 3. проектная организация;
 4. администрация города;
 5. общественные организации.
49. Испытания по характеру приложения нагрузки могут быть ..
1. статические;
 2. силовые;
 3. динамические.
50. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:
1. взыскании на имущество по обязательствам;
 2. передаче другим лицам правомочие на владение;
 3. отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
 4. передаче в залог.
51. Сделка считается действительной если она
1. имеет законченное содержание;
 2. соблюдена форма сделки;

3. выходит за пределы правоспособности юридического лица.
52. Выписку из единого государственного реестра может получить
1. физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
 2. налоговые органы по своему желанию;
 3. лица, имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
 4. суд и правоохранительные органы (по желанию);
 5. любое лицо по поданному им заявлению.
53. Договор купли - продажи недвижимости производится
1. в письменной форме;
 2. в устной форме;
 3. с обязательной государственной регистрацией;
 4. можно не регистрировать сделку.
54. Текущая стоимость объекта оценки это
1. отношение потока доходов к дисконту;
 2. отношение чистого текущего дохода к текущей цене имущества;
 3. отношение чистого текущего дохода к норме капитализации.
55. При определении восстановительной стоимости применяется метод
1. сметный;
 2. доходный;
 3. индексный.
56. Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости
1. доходный;
 2. рыночный;
 3. восстановительный;
 4. замещение;
 5. с учетом износа.
57. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:
1. чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
 2. если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
 3. если он обеспечен инженерными сетями;
 4. если он вдали от транспортных сетей.
58. К основным целям управления объектами недвижимости относятся
1. максимизация прибыли;
 2. капитальный ремонт, модернизация, реконструкция и реставрация;
 3. максимизация стоимости объекта недвижимости;
 4. перепрофилирование.
59. Управляющим недвижимостью может быть
1. юридическое лицо;
 2. физическое лицо;
 3. собственник недвижимости.
60. К социально-политическим факторам управления недвижимостью относят
1. демография;
 2. налоговое законодательство;
 3. месторасположение;
 4. тенденции.

Тип тестового задания №2

1. Распределите инвестиции по классификационным признакам
 1. По характеру участия в инвестировании
 2. По формам собственности инвестиционных ресурсов
 1. прямые, не прямые;
 2. иностранные, частные, государственные.
2. Указать соответствующие определения приведенным терминам:
 1. Бюджетная эффективность проекта
 2. Коммерческая эффективность проекта
 3. Экономическая эффективность проекта
 1. эффективность проекта с точки зрения реальной или потенциальной фирмы, полностью реализующей проект за счет собственных средств;

2. эффективность проекта, отражающая влияние результатов осуществления проекта на доходы и расходы соответствующего (федерального, регионального или местного) бюджета;
 3. эффективность проекта, с точки зрения интересов всего народного хозяйства в целом, а также участвующих в его осуществлении регионов, отраслей, организаций и предприятий.
3. Распределите нормативные документы по уровням
 1. Федеральные нормативные документы
 2. Нормативные документы субъектов РФ
 3. Производственно - отраслевые нормативные документы
 1. СТО, СТП;
 2. СНиП, ГОСТ Р, ГОСТ, СП, РДС;
 3. ТСН.
 4. Установите последовательность процессов определения целей и задач
 1. Фиксация.
 2. Структурирование.
 3. Формулирование.
 4. Согласование.
 5. Установите последовательность действий по планированию стоимости проекта
 1. Определение стоимости каждой проектной работы, исходя из объема затрачиваемых на выполнение ресурсов и их стоимости.
 2. Составление, согласование и утверждение сметы проекта.
 3. Формирование, согласование и утверждение бюджета проекта.
 4. Определение стоимости использования ресурсов (материальных и трудовых).
 5. Определение стоимости всего проекта.
 6. Установите последовательность действий по планированию материальных ресурсов проекта
 1. Анализ и разрешение возникших противоречий в потребности и наличии материальных ресурсов.
 2. Составление единого перечня материальных ресурсов для реализации проекта и анализ альтернативных вариантов.
 3. Определение материальных ресурсов, необходимых для выполнения каждой работы.
 4. Определение наличия необходимого объема материальных ресурсов.
 7. Распределите сегменты инвестиционного рынка по соответствующим типам:
 1. Рынок недвижимости
 2. Рынок капитальных вложений
 3. Рынок прочих объектов реального инвестирования
 1. здания, жилища, сооружения, объекты незавершенного строительства, земельные участки, многолетние насаждения;
 2. художественные ценности, драгоценные металлы и изделия, прочие материальные ценности;
 3. новое строительство, реконструкция, техническое перевооружение.
 8. Укажите соответствующие определения приведенным терминам:
 1. Внутренние риски
 1. Риски, возникающие вне зависимости от проектной деятельности, порождаются внешним окружением проекта и учитываются участниками проекта, и в некоторой степени могут быть управляемыми.
 2. Риски, зависящие от деятельности руководителя проекта, команды проекта и всех участников проекта, которые могут активно управлять рисковыми ситуациями.

9. Указать соответствующие определения приведенным терминам:
1. Общественная эффективность проекта
 2. Социальная эффективность проекта
1. эффективность проекта, предполагающая соответствие проекта социальным нормам, стандартам и условиям соблюдения прав человека;
 2. эффективность проекта с точки зрения экономики страны в целом, то есть учитываются затраты и результаты, связанные с реализацией проекта, выходящие за пределы прямых финансовых интересов участников инвестиционного проекта.
10. Установите последовательность действий по анализу и регулированию коммуникаций при выполнении проекта
1. Анализ функционирования системы коммуникаций после внесения необходимых изменений.
 2. Информирование участников о внесенных изменениях.
 3. Анализ сбоев и нарушений при обеспечении участников проекта необходимой информацией.
 4. Анализ запросов на внесение изменений.
11. Указать соответствие целей оценки инвестиционного проекта и фаз проекта:
1. Принятия решения об инвестировании
 2. Разработки оптимальной схемы инвестирования
 3. Промежуточная оценка проекта, с целью принятия решения о дальнейшем инвестировании
 4. Финальная оценка результатов проекта
1. разработка проекта;
 2. инициация проекта;
 3. завершение проекта;
 4. реализация проекта.
12. Указать соответствующие определения приведенным терминам:
1. Физический износ объекта недвижимости
 2. Моральный износ объекта недвижимости
1. уменьшение стоимостного эквивалента объекта недвижимости в результате несоответствия его элементов и систем современным требованиям (социально-потребительским и рыночным стандартам).
 2. утрата конструкциями, элементами, системами здания и зданием в целом своих первоначальных технико-эксплуатационных характеристик.
13. Укажите последовательность в иерархической структуре целей и задач (сверху вниз)
1. Оперативные задачи.
 2. Стратегическая цель.
 3. Миссия.
 4. Тактические цели.
14. Укажите последовательность этапов процесса создания стратегии проекта
1. Оценка альтернатив и окончательный выбор стратегии;
 2. Реализация и контроль стратегии проекта;
 3. Анализ ситуации (стратегий) завершенных проектов - аналогов, а также факторов внешней и внутренней среды.
15. Указать соответствующее определение приведенным терминам:
1. Исправное состояние
 2. Работоспособное состояние
1. Категория технического состояния здания, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм

и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

2. Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

16. Укажите последовательность этапов разработки СДР

1. Определение степени детализации.
2. Анализ и усовершенствование.
3. Определение конечных результатов проекта.
4. Определение основных пакетов работ.

17. Укажите последовательность этапов управления безопасностью проекта

1. Мотивация выполнения мероприятий по безопасности.
2. Организация взаимодействия и полномочий.
3. Планирование.
4. Выполнение мероприятий по безопасности.
5. Контроль безопасности.

18. Указать соответствующие определения приведенным терминам:

1. Локальная смета
2. Объектная смета
3. Сводный сметный расчет

1. документ, определяющий стоимость строительства;
2. документ, разрабатываемый на строительство каждого отдельного здания и сооружения и содержащий расчет затрат на производство различных видов строительных работ, а также часть резерва средств на непредвиденные расходы;
3. документ, составляемый по рабочим чертежам на каждый вид работ и содержащий расчеты сметной стоимости конструктивных элементов этих работ.

19. Указать соответствующие определения приведенным терминам:

1. Класс бетона
2. Марка бетона

1. понятие, позволяющее получить значения основных контрольных характеристик бетона, задаваемых при проектировании;
2. понятие, позволяющее оценить основные физические свойства бетона.

20. Указать соответствующие определения приведенным терминам:

1. Ограниченно работоспособное состояние
2. Недопустимое состояние
3. Аварийное состояние

1. категория технического состояния здания или его строительных конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации;
2. категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций);
3. категория технического состояния строительной конструкции или здания и со-

оружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Тип тестового задания №3

1. Сумма начисленных процентов на депозит, равный 20000руб., размещенный в банке на 3 года по ставке простого процента 10% годовых, составит:
 1. 6000 рублей;
 2. 26 000 рублей;
 3. 26 620 рублей;
 4. 6 620 рублей.
2. Сколько групп потерь предварительного напряжения арматуры?
 1. 1;
 2. 2;
 3. 4;
 4. 3.
3. Сколько стадий наблюдается при работе изгибаемого элемента?
 1. 2;
 2. 3;
 3. 5;
 4. 4.
4. На сколько категорий по трещиностойкости делятся железобетонные конструкции?
 1. 2;
 2. 3;
 3. 5;
 4. 4.
5. Суммарные потери напряжений в напрягаемой арматуре должны быть:
 1. ≥ 200 МПа;
 2. < 100 МПа;
 3. ≥ 100 МПа;
 4. < 200 МПа.
6. Обследование строительных конструкций состоит из основных этапов:
 1. 2;
 2. 3;
 3. 4;
 4. 5.
7. Различают класса измерений
 1. 1;
 2. 2;
 3. 3;
 4. 4.
8. Экологический контроль инвестиционно-строительных проектов в соответствии с российским законодательством в области охраны окружающей среды осуществляется в этапа
 1. Один;
 2. Два;
 3. Три;
 4. Четыре.
9. Если в результате предварительной оценки осуществимости проекта с использованием экспертной системы, установлено, что спрос на продукцию проекта будет неограниченным, то значение фактора «спрос на продукцию проекта» для данного варианта проекта будет равен:
 1. 0 баллов;
 2. 50 баллов;
 3. 100 баллов.
10.- промежуток времени между моментом появления проекта и моментом его ликвидации.
11.- участник проекта, заинтересованный в достижении основной цели, результатов проекта.
12. - участник проекта, осуществляющий финансирование проекта и заинтересованный в достижении финансовых результатов проекта.
13.- участник проекта, являющийся носителем основной идеи проекта и инициативы по его реализации.
14. - комплекс взаимосвязанных мероприятий, предназначенных для достижения в течение заданного времени и при установленном бюджете поставленных целей.
15. - рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.
16. - совокупность юридических, технических, экологических, экономических и управленческих экспертиз объектов недвижимости, проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от ее использования.
17.- отрасль материального производства, которая осуществляет введение и реконструкцию зданий, сооружений различного назначения, обустройство территории для производства работ.
18.- проверка (оценка) качества товаров, работ, услуг, осуществляемая на основе оп-

ределенных правил, зафиксированных документально в виде ведомственных, нормативных, законодательных актов.

19.- сторона, вступающая в отношения с заказчиком и берущая на себя ответственность за выполнение работ и услуг по контракту.

20. - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных ситуаций и последствий.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Железобетонные и каменные конструкции: учеб. для вузов / О. Г. Кумпяк [и др.]. - Москва: АСВ, 2014. - 672 с.

2. Насонов, С. Б. Руководство по проектированию и расчету строительных конструкций. В помощь проектировщику: справочное издание / С. Б. Насонов. - М.: АСВ, 2013. - 816 с.

3. Кузнецов, В. С. Железобетонные и каменные конструкции. Теоретический курс. Практические занятия. Курсовое проектирование: учебник / В. С. Кузнецов. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: АСВ, 2015. - 368 с.

4. Металлические конструкции, включая сварку: [учебник для студентов ВПО, по программе бакалавриата по направлению 270800 "Строительство"] / Н. С. Москалев [и др.]; Под ред. В. С. Парлашкевича. - Москва: АСВ, 2014.

5. Серов, Е. Н. Проектирование деревянных конструкций: учебное пособие / Е. Н. Серов, Ю. Д. Санникова, А. Е. Серов; ред. Е. Н. Серов. - Москва: АСВ, 2015. - 536 с.

6. Перетолчина, Л. В. Управление градостроительством и территориальным развитием: учебное пособие / Л. В. Перетолчина. - Братск: БрГУ, 2014. - 92 с.

7. Исхаков, Ф. Ф. Урбоэкология: учебное пособие / Ф. Ф. Исхаков, А. А. Кулагин, Г. А. Зайцев. - Уфа: БГПУ им. М. Акмуллы, 2015. - 223 с.

8. Асаул, А. Н. 43 книги по экономике [Электронный ресурс]: учебное пособие / А. Н. Асаул. - Санкт-Петербург: ИПЭВ, 2013. - 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

9. Шилиманов, М.Н. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса: [учеб. метод. пособие]/М.Н. Шилиманов. - Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2014. - 78 с.- режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=275821

10. Плевков, В. С. Оценка технического состояния, восстановление и усиление строительных конструкций инженерных сооружений: учебное пособие / В. С. Плевков, А.И. Мальганов, И. В. Балдин. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: АСВ, 2014. - 328 с.

11. Лебедева, Т. А. Техническое обследование зданий и сооружений: учебное пособие / Т. А. Лебедева. - 2-е изд., перераб. и доп. - Братск: БрГУ, 2013. - 192 с.

12. Управление проектами: учебник для бакалавров / А. И. Балашов [и др.]; Под ред. Е. М. Роговой. - М.: Юрайт, 2014. - 383 с.

13. Зуб, А. Т. Управление проектами: учебник и практикум для академического бакалавриата, обучающихся по экономическим направлениям и специальностям / А.Т. Зуб. - Москва : Юрайт, 2015. - 422 с.

14. Кузнецов, В. С. Железобетонные и каменные конструкции. Теоретический курс. Практические занятия. Курсовое проектирование: учебник / В. С. Кузнецов. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : АСВ, 2015. - 368 с. - (Учебник. XXI век. Бакалавр).

15. Бусов, В. И. Управление недвижимостью. Теория и практика: учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, А. А. Поляков. - М.: Юрайт, 2014. - 517 с.

16. Болотин, С.А. Информационные методы оценки недвижимости: учебник для студентов учреждений высшего образования, обучающихся по направлению "Строительство" / С. А. Болотин, Н. В. Брайла, Т. Л. Симанкина. - Москва: Академия, 2014. - 208 с.

17. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / Е. Н. Иванова. - М.: КноРус, 2011. - 1 эл. опт. диск.

18. Быкова, Е. Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: учебное пособие / Е. Н. Быкова, В. А. Павлова. - Санкт-Петербург: Лань, 2014. - 160 с.
19. Боровкова, В. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. - Москва: Юрайт, 2015. - 417 с.
20. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л.Н . Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с., режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=447147#
21. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью: учебное пособие / О.В. Дидковская и др. – Самара: СГАСУ, 2015. – 184 с.- режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=438351#
22. Деньги, кредит, банки: учебник по направлению экономика / О.И. Лаврушин, М.А. Абрамова, Л.А. Александрова и др. - 14-е изд., стер. - Москва: КноРус, 2015. - 448 с.
23. Богданова, А. В. Государственный кредит в Российской Федерации: учебное пособие / А. В. Богданова. - Москва: Высшая школа экономики, 2013. - 114 с.
24. Кузнецова, Е.И. Финансы. Денежное обращение. Кредит: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по направлениям экономики и менеджмента / Е.И. Кузнецова. – ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 687 с., режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=118187#