

**БАНК ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ**  
для вступительных испытаний по магистерской программе  
«Теория и практика экспертизы и управления недвижимостью»  
направление подготовки 08.04.01 Строительство

**Тип тестовых заданий № 1 (уровень - 4)**

Доходы от использования имущества залогодателя направляются залогодержателем в

Ответ:

1. Погашение кредита
2. Прибыль залогодателя
3. Прибыль залогодержателя
4. Уставный капитал залогодержателя

Налог на добавленную стоимость в Налоговом кодексе Российской Федерации отнесен:

Ответ:

1. К местным налогам
2. К федеральным налогам и сборам
3. К региональным налогам
4. К консолидированным налогам

Банковский кредит - это ... .

Ответ:

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

При сделке дарения недвижимости

Ответ:

1. Проведенная сделка имеет обратную силу
2. Проведенная сделка не имеет обратной силы

Частное (гражданское) право это ... .

Ответ:

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

Полномочие это ... .

Ответ:

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

Право собственности на недвижимость возникает ... .

Ответ:

1. После подписания договора
2. По договору с момента передачи имущества;
3. После государственной регистрации

## Договор аренды:

Ответ:

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

Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

Ответ:

1. Полезность
2. Возраст
3. Дефицитность
4. Передаваемость

Стоимость в использовании (потребительская стоимость):

Ответ:

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

Ликвидационная стоимость определяется

Ответ:

1. На основе рыночной стоимости
2. На основе восстановительной стоимости;
3. На основе стоимости замещения
4. Как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости

Критерий в оценке недвижимости это

Ответ:

1. Признак, обозначающий предмет оценки
2. Признак оценки
3. Элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости

Квартиросъемщик муниципальной квартиры является владельцем квартиры.

Ответ:

1. Да
2. Нет

По какому признаку бетоны делятся на тяжелые и легкие?

Ответ:

1. По виду заполнителя
2. По зерновому составу
3. По виду вяжущего
4. По объемной массе

На что работает колонна многоэтажного здания?

Ответ:

1. На растяжение
2. На смятие
3. На сжатие
4. На изгиб

В какой зоне изгибаемой железобетонной конструкции следует располагать стальную рабочую арматуру?

Ответ:

1. В любой
2. Посередине толщины
3. В растянутой зоне
4. В сжатой зоне

Какие образцы используются для получения класса бетона по прочности на сжатие?

Ответ:

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

Что должен обеспечивать расчет конструкций по предельным состояниям II группы?

Ответ:

1. Устойчивость
2. Жесткость и трещиностойкость
3. Выносливость
4. Несущую способность

Каким способом можно значительно повысить трещиностойкость железобетонных конструкций?

Ответ:

1. За счет увеличения класса бетона
2. За счет изменения размеров сечения
3. За счет увеличения количества арматуры
4. За счет предварительного напряжения

Для чего делаются обрывы продольной рабочей арматуры?

Ответ:

1. Для обеспечения прочности
2. Для экономии арматуры
3. Для обеспечения трещиностойкости
4. Для обеспечения жесткости

Физический износ - это ... .

Ответ:

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

Окружение проекта - это ... .

Ответ:

1. группа элементов (включающая как людей, так и технические элементы), организованных таким образом, что они в состоянии действовать как единое целое в целях достижения поставленных перед ними целей
2. совокупность проектных работ, продуктов и услуг, производство которых должно быть обеспечено в рамках осуществляемого проекта
3. среда проекта, порождающая совокупность внутренних и внешних сил, которые способствуют или мешают достижению цели проекта

Ультразвуковой метод определения прочности бетона относится к физическим неразрушающим методам контроля качества бетона.

Ответ:

1. Да
2. Нет

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.).

Ответ:

1. неразрушающим ударно-импульсным методом
2. неразрушающим ультразвуковым методом
3. неразрушающим электромагнитным методом
4. неразрушающим рентгеновским методом
5. разрушающим методом

В процессе обследования строительных конструкций выявленные дефекты оцениваются как ... .

Ответ:

1. Большие - средние - мелкие
2. Допустимые - недопустимые
3. Значительные - малозначительные - незначительные
4. Критические - значительные - малозначительные
5. Все перечисленное выше

Первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится ... после их ввода в эксплуатацию.

Ответ:

1. Не позднее чем через 2 года
2. Не позднее чем через 5 лет
3. Не позднее чем через 10 лет

Государственная регистрация недвижимости является ... .

Ответ:

1. Добровольной
2. Выборочной
3. Сплошной
4. Обязательной

Моральный износ в преобладающей степени характерен для:

Ответ:

1. уникальных объектов
2. объектов нового строительства
3. объектов строительства прошлых лет
4. земельных участков

Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости:

Ответ:

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

Инвестиционный риск региона определяется ... .

Ответ:

1. уровнем законодательного регулирования в стране
2. степенью развития приватизационных процессов
3. вероятностью потери инвестиций или дохода от них
4. развитием отдельных инвестиционных рынков

Инвестиционные проекты различают по степени риска. Наименее рискованные - это проекты:

Ответ:

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

Главным ответственным лицом за качество проектной документации является:

Ответ:

1. ГИП
2. ГАП
3. Проектная организация
4. Администрация города
5. Общественные организации

Основным документом, регламентирующим правовые и финансовые отношения между заказчиком и разработчиком проектной документации является:

Ответ:

1. Рабочие чертежи
2. Проектно-сметная документация
3. Договор (контракт)
4. ТЭО инвестиций

Предметная область проекта ... .

Ответ:

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

Инициация проекта - это стадия процесса управления проектом, результатом которой является ... .

Ответ:

1. санкционирование начала проекта
2. утверждение сводного плана
3. окончание проектных работ
4. архивирование проектной документации и извлеченные уроки

Сетевой график определяет ... .

Ответ:

1. Последовательность и временные границы работ, используемые ресурсы и стоимость
2. Последовательность и временные границы работ
3. Используемые ресурсы и стоимость

Календарный план - это ... .

Ответ:

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

Диаграмма Ганта - это ... .

Ответ:

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

Структурная декомпозиция работ (СДР) проекта - это ... .

Ответ:

1. Графическое изображение иерархической структуры всех работ проекта
2. Направления и основные принципы осуществления проекта
3. Дерево ресурсов проекта
4. Организационная структура команды проекта

Метод критического пути используется для ... .

Ответ:

1. Оптимизации (сокращения) сроков реализации проекта
2. Планирования рисков проекта
3. Планирования мероприятий по выходу из критических ситуаций
4. Определения продолжительности выполнения отдельных работ

Анализ состояния и обеспечение качества в проекте включает ... .

Ответ:

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

Укажите, что не относят к нормам технологического проектирования:

Ответ:

1. Производительность оборудования
2. Режим работы
3. Размещение, расходы и запасы сырья
4. Конструктивные решения зданий и сооружений
5. Численность обслуживающего производство персонала

Экспертиза по общенациональному статусу может быть:

Ответ:

1. Государственная
2. Комплексная
3. Ведомственная
4. Отраслевая
5. Общественная

В зависимости от длительности инвестиционные проекты могут быть:

Ответ:

1. Краткосрочные
2. Монопроекты
3. Среднесрочные
4. С заданным сроком
5. Долгосрочные

По отношению к собственности источники финансирования инвестиционных проектов могут быть:

Ответ:

1. Собственные
2. Государственные
3. Привлекаемые
4. Заемные
5. Иностранные

Эффективность инвестиционного проекта оценивается следующими показателями:

Ответ:

1. Будущая стоимость денег
2. ЧДД
3. ИД
4. Издержки на производство продукции
5. Срок окупаемости проекта

Нормы строительного проектирования устанавливаются:

Ответ:

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

Авторский надзор за реализацией проекта в период возведения объекта осуществляют:

Ответ:

1. ГИП
2. ГАП
3. Проектная организация
4. Администрация города
5. Общественные организации

Испытания по характеру приложения нагрузки могут быть ..

Ответ:

1. Статические
2. Силовые
3. Динамические

Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при ... .

Ответ:

1. взыскании на имущество по обязательствам
2. передаче другим лицам правомочие на владение
3. отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием участка
4. передаче в залог

Сделка считается действительной если она:

Ответ:

1. Имеет законченное содержание
2. Соблюдена форма сделки
3. Выходит за пределы правоспособности юридического лица

Выписку из единого государственного реестра может получить:

Ответ:

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

Договор купли - продажи недвижимости производится:

Ответ:

1. В письменной форме
2. В устной форме
3. С обязательной государственной регистрацией
4. Можно не регистрировать сделку

Текущая стоимость объекта оценки это:

Ответ:

1. Отношение потока доходов к дисконту
2. Отношение чистого текущего дохода к текущей цене имущества
3. Отношение чистого текущего дохода к норме капитализации

При определении восстановительной стоимости применяется (применяются) метод (методы):

Ответ:

1. Сметный
2. Доходный
3. Индексный

Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости?

Ответ:

1. Доходный
2. Рыночный
3. Восстановительный
4. Замещение
5. С учетом износа

Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

Ответ:

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

К основным целям управления объектами недвижимости относятся:

Ответ:

1. Максимизация прибыли
2. Капитальный ремонт, модернизация, реконструкция и реставрация
3. Максимизация стоимости объекта недвижимости
4. Перепрофилирование

Управляющим недвижимостью может быть:

Ответ:

1. Юридическое лицо
2. Физическое лицо
3. Собственник недвижимости

К социально-политическим факторам управления недвижимостью относят:

Ответ:

1. Демография
2. Налоговое законодательство



3. Месторасположение
4. Тенденции

## Тип тестовых заданий №2 (уровень - б)

Распределите инвестиции по классификационным признакам :

Дистракторы:

1. По характеру участия в инвестировании
2. По формам собственности инвестиционных ресурсов

Дистракторы соответствия:

1. прямые, не прямые
2. иностранные, частные, государственные

Указать соответствующие определения приведенным терминам:

Дистракторы:

1. Бюджетная эффективность проекта
2. Коммерческая эффективность проекта
3. Экономическая эффективность проекта

Дистракторы соответствия:

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

Распределите нормативные документы по уровням :

Дистракторы:

1. Федеральные нормативные документы
2. Нормативные документы субъектов РФ
3. Производственно - отраслевые нормативные документы

Дистракторы соответствия:

1. СТО, СТП
2. СНИП, ГОСТ Р, ГОСТ, СП, РДС
3. ТСН

Укажите последовательность процессов определения целей и задач.

Ответ:

1. Фиксация
2. Структурирование
3. Формулирование
4. Согласование

Установите последовательность действий по планированию стоимости проекта.:

Ответ:

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

Установите последовательность действий по планированию материальных ресурсов проекта:

Ответ:

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

Распределите сегменты инвестиционного рынка по соответствующим типам:

Дистракторы:

1. Рынок недвижимости
2. Рынок капитальных вложений
3. Рынок прочих объектов реального инвестирования

Дистракторы соответствия:

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

Указать соответствующие определения приведенным терминам:

Дистракторы:

1. Внутренние риски
2. Внешние риски

Дистракторы соответствия:

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

Указать соответствующие определения приведенным терминам:

Дистракторы:

1. Общественная эффективность проекта
2. Социальная эффективность проекта

Дистракторы соответствия:

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

Установите последовательность действий по анализу и регулированию коммуникаций при выполнении проекта:

Ответ:

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

Указать соответствие целей оценки инвестиционного проекта и фаз проекта:

Дистракторы:

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

Дистракторы соответствия:

1. разработка проекта
2. инициация проекта
3. завершение проекта
4. реализация проекта

Указать соответствующие определения приведенным терминам:

Дистракторы:

1. Физический износ объекта недвижимости
2. Моральный износ объекта недвижимости

Дистракторы соответствия:

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

Установите последовательность в иерархической структуре целей и задач (сверху вниз):

Ответ:

1. Оперативные задачи
2. Стратегическая цель
3. Миссия
4. Тактические цели

Установите последовательность этапов процесса создания стратегии проекта:

Ответ:

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

Указать соответствующее определение приведенным терминам:

Дистракторы:

1. Исправное состояние
2. Работоспособное состояние

Дистракторы соответствия:

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

Установите последовательность этапов разработки СДР:

Ответ:

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

Установите последовательность этапов управления безопасностью проекта:

Ответ:

1. Мотивация выполнения мероприятий по безопасности
2. Организация взаимодействия и полномочий

3. Планирование
4. Выполнение мероприятий по безопасности
5. Контроль безопасности

Указать соответствующие определения приведенным терминам:

Дистракторы:

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

Дистракторы соответствия:

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

Указать соответствующие определения приведенным терминам:

Дистракторы:

1. Класс бетона
2. Марка бетона

Дистракторы соответствия:

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

Указать соответствующие определения приведенным терминам:

Дистракторы:

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

Дистракторы соответствия:

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

### **Тип тестовых заданий №3 (уровень - 2)**

Сумма начисленных процентов на депозит, равный 20000 руб., размещенный в банке на 3 года по ставке простого процента 10% годовых, составит ... руб.

Сколько групп потерь предварительного напряжения арматуры?

... - это искусственный материал, в котором целесообразно используются свойства бетона и арматуры.

На сколько категорий по трещиностойкости делятся железобетонные конструкции?

Суммарные потери напряжений в напрягаемой арматуре должны быть:

Ответ:

1.  $\geq 200$  МПа
2.  $< 100$  МПа
3.  $\geq 100$  МПа
4.  $< 200$  МПа

Обследование строительных конструкций состоит из ..... основных этапов:

Ответ:

1. 2
2. 3
3. 4
4. 5

Различают ... класса измерений.

Экологический контроль инвестиционно - строительных проектов в соответствии с российским законодательством в области охраны окружающей среды осуществляется в ... этапа.

Существует ... стадии напряженно-деформированного состояния изгибаемых железобетонных элементов.

... - промежуток времени между моментом появления проекта и моментом его ликвидации.

... - участник проекта, заинтересованный в достижении основной цели, результатов проекта.

... - участник проекта, осуществляющий финансирование проекта и заинтересованный в достижении финансовых результатов проекта.

... - участник проекта, являющийся носителем основной идеи проекта и инициативы по его реализации.

... - комплекс взаимосвязанных мероприятий, предназначенных для достижения в течение заданного времени и при установленном бюджете поставленных целей.

... - рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

... - совокупность юридических, технических, экологических, экономических и управленческих экспертиз объектов недвижимости, проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от ее использования.

... - отрасль материального производства, которая осуществляет введение и реконструкцию зданий, сооружений различного назначения, обустройство территории для производства работ.

... - проверка (оценка) качества товаров, работ, услуг, осуществляемая на основе определенных правил, зафиксированных документально в виде ведомственных, нормативных, законодательных актов.

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

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

Разработчик

руководитель магистерской программы

\_\_\_\_\_

Е.А. Видищева