

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



И.о. ректора ФГБОУ ВО «БрГУ»

УТВЕРЖДАЮ:

Г.Д. Гаспарян

ПРОГРАММА

вступительных испытаний

**Направление подготовки магистров
08.04.01 Строительство**

**Магистерская программа
«Теория и практика экспертизы и управления недвижимостью»**

Братск 2018 г.

РАЗРАБОТЧИК:

Руководитель магистерской программы

E. Виф.

к.т.н., доц. Видищева Е.А.

Программа вступительных испытаний рассмотрена и утверждена на заседании научно-методического совета факультета магистерской подготовки «20» июня 2018 г., протокол №7

Председатель НМС ФМП

E. Виф.

Видищева Е.А.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	
1. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ПРОВЕДЕНИЮ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ	
1.1. Порядок поступления.....	
1.2. Порядок проведения вступительных испытаний.....	
1.3. Структура тестового задания.....	
1.4. Критерии оценивания результатов вступительных испытаний.....	
2. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ	
3. ФОНД ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ	
РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	

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.

1. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ПРОВЕДЕНИЮ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ

1.1. 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».

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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 – 40 баллов.

2. 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 фактических 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.

3. 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 ликвидируемой 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. реперофилирование.
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
 2. Внешние 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 сооружения 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 определенных 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. Урбэкология: 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. Абрашитов, В. С. Техническая эксплуатация и обследование строительных конструкций: учебное пособие для вузов / В. С. Абрашитов. - М.: АСВ, 2002. - 96 с.
13. Управление проектами: учебник для бакалавров / А. И. Балашов [и др.]; Под ред. Е. М. Роговой. - М.: Юрайт, 2014. - 383 с.
14. 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.
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#