

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 06.03.2023 11:02:14

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Юго-Западный государственный университет

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью,
горного дела

УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой

экспертизы и управления

недвижимостью, горного дела

(наименование кафедры полностью)

В.В.Бредихин

(подпись)

«___» _____ 20__ г.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

для текущего контроля успеваемости

и промежуточной аттестации обучающихся

по дисциплине

Управление проектными рисками в девелопменте

(наименование дисциплины)

08.04.01 Строительство

(код и наименование ОПОП ВО)

Курск – 2023

1 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

1.1 ТЕМЫ СООБЩЕНИЙ (ДОКЛАДОВ)

Тема 1 «Государственные стандарты (ГОСТ) РФ в области строительства, устанавливающие обязательные и рекомендуемые положения, которые определяют конкретные параметры и характеристики отдельных частей зданий и сооружений, строительных изделий и материалов и обеспечивающие техническое единство при разработке, производстве, транспортировке и эксплуатации этой продукции»

1. Требования к основаниям и фундаментам.
2. Требования к перекрытиям и полам.
3. Требования к каркасам зданий и сооружений металлическим.
4. Требования к каркасам зданий и сооружений железобетонным.
5. Требования к каркасам зданий и сооружений деревянным.
6. Требования к наружным ограждающим конструкциям.
7. Требования к внутренним стенам и перегородкам.
8. Требования к заполнениям проемов.
9. Требования к покрытиям и кровлям.
10. Требования к пространственным конструкциям.

Тема 2 «Своды правил (СП) по проектированию и строительству, устанавливающие обязательные и рекомендуемые положения, которые сформулированы в развитие и обеспечение обязательных требований СНИП и общетехнических стандартов или по отдельным самостоятельным вопросам, не регламентированным обязательными нормами»

1. Требования к внутреннему водопроводу.
2. Требования к наружному водопроводу.
3. Требования к внутренней канализации и водостокам.
4. Требования к наружной канализации и водостокам.
5. Требования к внутренним сетям горячего водоснабжения.
6. Требования к наружным сетям горячего водоснабжения.
7. Требования к внутренним сетям отопления.
8. Требования к наружным сетям отопления.
9. Требования к системам вентиляции и кондиционирования.
10. Требования к системам электроснабжения.

Тема 3 «Руководящие документы (РД) устанавливающие обязательные и рекомендуемые организационно-методические процедуры по осуществлению деятельности в области разработки и применения нормативных документов в строительстве, архитектуре, градостроительстве, проектировании и изысканиях»

1. Требования к оформлению и содержанию задания на проектирование.
2. Основные положения о реконструкции в Градостроительном кодексе.
3. Паспортизация объекта.
4. Положения ФЗ №145 от 5 марта 2007 года «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».
5. Возобновление реконструкции законсервированных объектов.
6. Технические требования к объектам изменяемым реконструкцией.
7. Законодательные условия изменения условий эксплуатации при реконструкции.

8. Решение вопросов сноса, демонтажа, утилизации с точки зрения законодательных актов.
9. Нормативно-правовая основа технического обследования при реконструкции.
10. Требования к замене инженерного оборудования в рамках реконструкции.

Тема 4. «Территориальные строительные нормы (ТСН) устанавливающие обязательные для применения (в пределах соответствующих территорий) и рекомендуемые положения, которые учитывают природно-климатические и социальные особенности, национальные традиции и экономические возможности субъектов РФ»

1. Порядок разработки, согласования, утверждения и введения в действие территориальных строительных норм.
2. Инструкция о составе, порядке разработки и согласования раздела «Охрана окружающей среды» в градостроительной документации.
3. Порядок предпроектной и проектной подготовки реконструкции в г. Курске.
4. Приемка и ввод в эксплуатацию законченных реконструкцией объектов. Основные положения. Курская область.
5. Нормы продолжительности реконструкции в условиях Курской области.
6. Теплоизоляция и герметизация стыков наружных стен и зазоров между оконными и дверными блоками и стеной в жилых и общественных зданиях пенополиуретаном.
7. Порядок выдачи разрешений на выполнение работ по реконструкции.
8. Положение о техническом надзоре за строительством предприятий, зданий и сооружений. Курская область.
9. Состав и порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации на реконструкцию жилых домов первых массовых серий. г. Курск.
10. Нагрузки и воздействия. Ветровая и снеговая нагрузки. Курская область.

Тема 5. Стандарты предприятий и объединений (СПТ) устанавливающие положения необходимые для их применения на данном предприятии, правила по организации и технологии производства, а также по обеспечению качества продукции.

11. Информация о методиках исследования и производства подлежащего реконструкции.
12. Тип и вид используемого сырья производства подлежащего реконструкции.
13. Используемые при производстве инструменты производства подлежащего реконструкции.
14. Оказываемые услуги (исключительно внутри представленной компании) производства подлежащего реконструкции.
15. Сведения о выпускаемой продукции производством подлежащим реконструкции.
16. Данные о различных процессах (менеджмент, управление, технические работы) производства подлежащего реконструкции.
17. Индексация стандартов предприятий и объединений.
18. Стандарты предприятий и объединений, направленные на поддержание технического состояния.

19. Снижение эксплуатационных затрат реконструируемого объекта (СТП).
20. Технические условия (ТУ), которые разрабатываются при отсутствии государственных стандартов на поставляемую продукцию.

Шкала оценивания: 6 балльная

Критерии оценивания:

6-5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если тема доклада раскрыта полно и глубоко, при этом убедительно и РФ аргументированно изложена собственная позиция автора по рассматриваемому вопросу; структура доклада логична; изучено большое количество актуальных источников, грамотно сделаны ссылки на источники; самостоятельно подобран яркий иллюстративный материал; сделан обоснованный убедительный вывод.

4 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если тема доклада раскрыта полно и глубоко, сделана попытка самостоятельного осмысления темы; структура доклада логична; сделан обоснованный вывод; имеют место незначительные недочеты в содержании доклада.

3-2 балла (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если тема доклада раскрыта неполно и (или) в изложении темы имеются недочеты и ошибки; структура доклада логична; приведены общие примеры; вывод сделан, но имеет признаки неполноты и неточности; имеются замечания к содержанию доклада.

1-0 баллов (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если тема доклада не раскрыта и (или) в изложении темы имеются грубые ошибки; материал не структурирован, излагается непоследовательно и сбивчиво; не приведены примеры или приведены неверные примеры; отсутствует вывод или вывод расплывчат и неконкретен.

1.2 ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ

Тема 1 «Понятие о рисках. Формирование рисков в управлении девелоперскими проектами»

1. Степень опасности неуспешного осуществления проекта, измеряемая частотой, вероятностью возникновения того или иного уровня потерь - это:

- а) риска проекта
- б) вероятность риска
- в) прибыль проекта
- г) увеличение продолжительности проекта.

2. Resource Breakdown Structure - RBS - это:

- а) структура разбиения работ
- б) организационная структура управления проектом;
- в) структура ресурсов проекта;
- г) структура разбиения стоимости проекта.

3. Дерево рисков проектов применяется для:

- а) снижения затрат на производство, проведение работ и оказание услуг при одновременном повышении или сохранении качества выполняемой работы
- б) определения соотношения экономической эффективности производства на всех уровнях со всей совокупностью затрат живого и овеществленного труда
- в) осуществления полноценного процесса систематической идентификации рисков в зависимости от уровня детализации и в связи с другими элементами проекта
- г) разработки системы показателей и технико-экономических нормативов, приемлемых для всех уровней управленческой систем.

4. Матрица оценки вероятности и последствий:

- а) соединяет оценки вероятности и оценки воздействия риска на проект в одну интегральную оценку
- б) распределяет усилия компании между видами деятельности, результаты которых непосредственно не связаны между собой, между участниками проекта
- в) снижает затраты на производство, проведение работ и оказание услуг при одновременном повышении или сохранении качества выполняемой работы
- г) определяет соотношение экономической эффективности производства на всех уровнях со всей совокупностью затрат живого и овеществленного труда.

5. Модель, которая позволяет разбить большую и сложную проблему принятия решения в условиях риска на совокупность меньших проблем, которые могут быть рассмотрены отдельно, а затем в совокупности - это:

- а) дерево целей
- б) дерево задач
- в) дерево проблем
- г) дерево решений.

6. Критерий среднего выигрыша - это:

- а) критерий Гурвица
- б) критерий Вальда
- в) критерий Байеса-Лапласа
- г) коэффициент Стьюдента

7. Критерием минимального сожаления называют:

- а) критерий Вальда
- б) критерий Севиджа

- в) критерий абсолютного оптимизма
- г) критерий относительного пессимизма

8. Применяя данный критерий, руководитель ориентируется на наихудшие условия, поэтому результат может быть или гарантированным, или лучше гарантированного - это:

- а) критерий Вальда
- б) критерий Севиджа
- в) критерий абсолютного оптимизма
- г) критерий относительного пессимизма

9. Письменное соглашение между кредитором и заемщиком, детализирующее зависимость между сроками и условиями займа - это:

- а) фьючерс
- б) лизинг
- в) уступка права
- г) гарантия

10. Ветвями дерева решений являются:

- а) варианты действий
- б) технологическая зависимость
- в) административное подчинение
- г) фиктивная работа

11. Риск - это:

- а) разница между принимаемой к учету суммой доходов и тем, что считается расходами (издержками)
- б) количественная оценка опасностей, определяется как частота одного события при наступлении другого
- в) сумма затрат данного предприятия на производство и реализацию продукции
- г) затраты, связанные с процессом производства продукции (от запуска производства до отгрузки на склад готовой продукции)

12. Управление рисками - это:

- а) управление капиталом проекта
- б) область деятельности, в ходе которой определяются и достигаются четкие цели проекта при балансировании между объемом работ, ресурсами, временем, качеством и рисками
- в) правила и процедуры, относящиеся к планированию управления рисками, их идентификации и анализу, реагированию на риски, мониторингу рисков
- г) вероятность возможной нежелательной потери чего-либо при плохом стечении обстоятельств

13. Соглашение о продаже (покупке) права на покупку (продажу) фьючерсного контракта к определенной дате по оговоренной цене, с оплатой покупателем соответствующей премии - это:

- а) залог
- б) опцион
- в) франшиза
- г) толлинг

14. Установление лимита, т.е. предельных сумм расходов, продажи, кредита и т.п. - это:

- а) кредитование
- б) бюджетирование
- в) страхование
- г) лимитирование

15. Соглашение между продавцом и покупателем товара или финансового актива, с одной стороны, и клиринговой палатой фьючерсной биржи - с другой - это:

- а) фьючерсный контракт
- б) хеджирование
- в) гарантии
- г) лимитирование

16. Распределение усилий компании между видами деятельности, результаты которых непосредственно не связаны между собой, между участниками проекта - это:

- а) фьючерсный контракт
- б) диверсификация

- в) гарантии
- г) лимитирование

17. Сумма произведений вероятности и количественной (денежной) оценки по каждому из возможных последствий - это:

- а) дерево решений
- б) ожидаемая денежная стоимость
- в) матрица оценки вероятности и последствий
- г) критерий Гурвица

18. Инструмент, с помощью которого обычно производят оценку рисков, содержащий комбинации вероятности и воздействия, при помощи которых рискам присваивается определенный ранг - это:

- а) Probability and Impact Matrix
- б) матрица оценки вероятности и последствий
- в) матрица SW
- г) матрица SWOT

19. Установление соотношения между потенциальными рисками и размерами расходов, необходимых для преодоления последствий этих рисков - это:

- а) хеджирование
- б) страхование
- в) диверсификация
- г) резервирование

20. Метод определения вероятности нежелательных событий, предполагающий вычисление частоты, с которой тот или иной результат был получен в аналогичных условиях - это:

- а) объективный
- б) субъективный
- в) классический
- г) статистический

21. Что такое риск?

- а) разновидность ситуации, объективно содержащая высокую вероятность невозможности осуществления цели
- б) наличие факторов, при которых результаты действий не являются детерминированными, а степень возможного влияния этих факторов на результаты неизвестна
- в) следствие действия либо бездействия, в результате которого существует реальная возможность получения неопределенных результатов различного характера

22. Какие потери можно обозначить как трудовые?

- а) потери рабочего времени
- б) уменьшение выручки вследствие снижения цен на реализуемую продукцию
- в) уплата дополнительных налогов
- г) невыполнение сроков сдачи объекта
- д) потери материалов
- е) ущерб здоровью
- ж) ущерб репутации

23. Какие потери можно считать финансовыми?

- а) потери ценных бумаг
- б) потери сырья
- в) выплата штрафа
- г) уплата дополнительных налогов

24. Какие потери можно отнести к потерям времени

- а) невыполнение сроков сдачи объекта
- б) потери ценных бумаг
- в) выплата штрафа
- г) уменьшение выручки вследствие снижения цен на реализуемую продукцию
- д) уплата дополнительных налогов

25. Что такое анализ риска?

- а) систематизация множества рисков на основании каких-либо признаков и критериев, позволяющих объединить подмножества рисков в более общие понятия
- б) систематическое научное исследование степени риска, которому подвержены конкретные объекты, виды деятельности и проекты
- в) начальный этап системы мероприятий по управлению рисками, состоящий в систематическом выявлении рисков, характерных для определенного вида деятельности, и определении их характеристик

26. Что является принципом действия механизма диверсификации?

- а) избежание рисков
- б) разделение рисков
- в) снижение рисков

27. Что такое идентификация риска?

- а) систематизация множества рисков на основании каких-либо признаков и критериев, позволяющих объединить подмножества рисков в более общие понятия
- б) начальный этап системы мероприятий по управлению рисками, состоящий в систематическом выявлении рисков, характерных для определенного вида деятельности, и определении их характеристик
- в) систематическое научное исследование степени риска, которому подвержены конкретные объекты, виды деятельности и проекты

28. Как называются риски, которые могут нести в себе как потери, так и дополнительную прибыль?

- а) чистыми
- б) спекулятивными
- в) критическими

29. На какие виды подразделяются риски по уровню финансовых потерь?

- а) допустимый, критический и катастрофический
- б) недопустимый, допустимый и критический
- в) критический, катастрофический и недопустимый

30. Как называются риски, которые практически всегда несут в себе потери?

- а) критическими
- б) спекулятивными
- в) чистыми

31. Как называются риски, которые обусловлены деятельностью самого предприятия и его контактной аудиторией?

- а) внешними
- б) внутренними
- в) чистыми

32. Как называются риски, в результате реализации которых предприятию грозит потеря прибыли?

- а) катастрофическими
- б) критическими
- в) допустимыми

33. Субъект управления в риск-менеджменте:

- а) специальная группа людей, которая посредством различных приемов и способов управленческого воздействия осуществляет управление рисками
- б) риск, рискованные вложения капитала и экономические отношения между хозяйствующими субъектами
- в) все варианты верны

34. Объект управления в риск-менеджменте:

- а) риск, рискованные вложения капитала и экономические отношения между хозяйствующими субъектами

- б) специальная группа людей, которая посредством различных приемов и способов управленческого воздействия осуществляет управление рисками
- в) все варианты верны

35. Прогнозирование внешней обстановки относится к:

- а) методы компенсации рисков
- б) методы уклонения от рисков
- в) методы локализации рисков
- г) методы диверсификации рисков

36. Страхование относится к:

- а) методы уклонения от рисков
- б) методы диверсификации рисков
- в) методы локализации рисков
- г) методы компенсации рисков

37. Заключение договоров о совместной деятельности для реализации рискованных проектов относится к:

- а) методы диверсификации рисков
- б) методы уклонения от рисков
- в) методы компенсации рисков
- г) методы локализации рисков

38. Обучение и инструктирование персонала относится к:

- а) методы уклонения от рисков
- б) методы компенсации рисков
- в) методы диверсификации рисков
- г) методы локализации рисков

39. Увольнение некомпетентных сотрудников относится к:

- а) методы локализации рисков
- б) методы диверсификации рисков
- в) методы уклонения от рисков
- г) методы компенсации рисков

40. Создание системы резервов относится к:

- а) методы уклонения от рисков
- б) методы диверсификации рисков
- в) методы компенсации рисков
- г) методы локализации рисков

Тема 2. «Правовые основы рисков девелоперских проектов»

1. Предмет договора участия в долевом строительстве:

- а) является не обязательным условием договора участия в долевом строительстве
- б) является существенным условием договора участия в долевом строительстве

- в) все ответы правильные
2. Существенные условия договора участия в долевом строительстве включают:
- а) обязательность согласования выбора генерального подрядчика с дольщиком
 - б) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства
 - в) необходимость согласования уступки права требования дольщиком
3. Уступка участником долевого строительства прав требования по договору допускается
- а) после уплаты участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства
 - б) с момента государственной регистрации договора и до момента подписания сторонами передаточного акта
 - в) все ответы правильные
4. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства помещение после:
- а) окончания строительства объекта недвижимости
 - б) получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта
 - в) все ответы правильные
5. В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве на участника долевого строительства возложена обязанность:
- а) по регистрации договора участия в долевом строительстве
 - б) по приемке объекта долевого строительства
 - в) по получению разрешения на ввод в эксплуатацию
6. Государственная регистрация договора, заключенного с первым участником долевого строительства, осуществляется по заявлению:
- а) застройщика
 - б) застройщика и участника долевого строительства
 - в) участника долевого строительства
7. Обязательства застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечиваются
- а) имуществом застройщика
 - б) ипотекой земельного участка
 - в) незавершенным строительством объекта
 - г) все ответы правильные
8. В случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства разрешение на строительство:
- а) требуется в определенных случаях
 - б) не требуется
 - в) требуется

9. Для объектов недвижимости, построенных на садоводческих и дачных участках, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:
- требуется
 - требуется в определенных случаях
 - не требуется
10. К работам, требующим оформления разрешений на их проведение, относятся:
- новое (капитальное и некапитальное) строительство
 - реконструкция
 - реставрация
 - капитальный ремонт зданий, ремонт и покраска фасадов
 - все ответы правильные
11. Оформление разрешений на строительство не требуется для проведения следующих видов работ:
- установка нестационарных объектов
 - перепланировка и переоборудование помещений
 - замена сантехнических приборов, кроме приборов центрального отопления
 - благоустройство территорий
12. Наиболее распространенными вариантами получения прав на объекты недвижимости являются следующие схемы:
- приобретение долей юридического лица, владеющего недвижимым имуществом
 - приобретение недвижимого имущества
 - переуступка права аренды недвижимого имущества
 - все ответы правильные
13. После определения предмета договора, будущий покупатель приступает к процедуре, в западной практике называемой:
- андеррайтинг
 - IPO
 - due diligence
14. Термин «сельскохозяйственные земли» характеризуют:
- вид использования земельного участка
 - назначение данного участка
15. Термин «индивидуальное жилищное строительство» характеризуют:
- вид использования земельного участка
 - назначение данного участка
16. Правильная разработка проектно-сметной документации обеспечивает:
- гарантированную возможность получение в банке кредита на финансирование строительства
 - законность начала строительства
 - законную возможность дальнейшей продажи недвижимости
 - все ответы правильные

17. Определение размеров необходимых источников финансирования по срокам осуществления капитальных вложений и их технологической структуре обеспечивается:

- а) заключением договоров участия в долевом строительстве
- б) проектно-сметной документацией
- в) одобрением банка на предоставление кредита на финансирование строительства

18. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

- 1. проект и рабочая документация
- 2. действующие сметные (в том числе ресурсные) нормативы
- 3. все ответы правильные

19. Обязанность по разработке проектно-сметной документации возлагается на:

- а) генерального подрядчика
- б) заказчика-застройщика объекта недвижимости
- в) проектных институтов

20. Кто обязуется по договору подряда разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы

- а) заказчик-застройщик
- б) генеральный подрядчик
- в) проектировщик, изыскатель

21. Какой договор оформляет отношения по управлению чужим имуществом в интересах его собственника?

- а) договор участия в долевом строительстве квартир
- б) договор аренды
- в) договор доверительного управления имуществом

22. Необходимость в управлении имуществом может быть обусловлена:

- а) конъюнктурой рынка
- б) неопытностью или невозможностью собственника самостоятельно использовать некоторые виды своего имущества
- в) гарантированным и более высоким доходом

23. Объектами доверительного управления могут являться:

- а) ценные бумаги
- б) отдельные объекты недвижимости, включая предприятия и иные имущественные комплексы
- в) все ответы правильные

24. Сторонами по договору доверительного управления являются:

- а) учредитель управления и доверительный управляющий
- б) собственник недвижимости и агент недвижимости
- в) учредитель управления и брокер

25. Сторонами по договору аренды являются:

- а) наймодаделец и наниматель
- б) собственник и риэлтер
- в) учредитель управления и доверительный управляющий
- г) все ответы правильные

26. Верно ли утверждение, что предметом договора аренды может быть как движимое, так и недвижимое имущество

- а) Не верно
- б) Верно

27. По действующему законодательству единственным существенным условием договора аренды в силу требования закона является:

- а) права и обязанности сторон
- б) сведения об участниках
- в) условие о предмете аренды

28. Верно ли утверждение, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации:

- а) Не верно
- б) Верно

29. Из договора аренды вытекает обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество:

- а) на неограниченный срок
- б) в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества
- в) на срок не более 1 года

30. Кому принадлежит право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества:

- а) собственнику недвижимости
- б) арендодателю
- в) арендатору

31. Главным основанием прекращения обязательств из договора аренды является:

- а) истечение его срока
- б) отказ от исполнения одной из сторон договора
- в) решение суда

32. Одним из главных юридических признаков, отличающих договор лизинга от иных разновидностей договора аренды, является:

- а) обязанность арендатора передать предмет лизинга в субаренду
- б) обязанность арендодателя купить указанный арендатором предмет лизинга у продавца, определенного арендатором
- в) право арендодателя купить указанный арендатором предмет лизинга у продавца, определенного арендатором

33. Вид лизинга, при котором предмет лизинга передается лизингополучателю на срок, соизмеримый по продолжительности со сроком полной амортизации предмета лизинга или превышает его, называется

- а) Оперативный лизинг
- б) Финансовый лизинг
- в) Нет правильного ответа

34. Верно ли утверждение, что вид лизинга, при котором лизингодатель покупает имущество и передает его лизингополучателю в качестве предмета лизинга за определенную плату на определенный срок во временное владение и пользование называется финансовым лизингом:

- а) Неверно
- б) Верно

35. Верно ли утверждение, что по договору коммерческой концессии одна сторона (правообладатель) обязуется предоставить другой стороне (пользователю) за вознаграждение на срок или без указания срока право использовать в предпринимательской деятельности пользователя комплекс исключительных прав, принадлежащих правообладателю

- а) Неверно
- б) Верно

36. Выгоды первоначального правообладателя по договору коммерческой концессии проявляются в:

- а) получении дохода более высоким, чем инвестиции на фондовом рынке
- б) получении дохода более высоким, чем банковские депозиты
- в) расширение границ своего влияния без каких бы то ни было дополнительных затрат
- г) нет правильного ответа

37. Выгоды пользователя по договору коммерческой концессии проявляются в том, что он:

- а) выходит на сложившийся рынок в форме уже известного, зарекомендовавшего себя потребителям производителя или услугодателя
- б) не несет при этом расходов на рекламу и другие маркетинговые мероприятия
- в) все ответы правильные

38. По договору коммерческой концессии возникает проблема:

- а) получения пользователем банковского кредита на развитие бизнеса
- б) защиты интересов потребителя, которому необходимо обеспечить получение товаров или услуг такого же качества, как и производимых или оказываемых первоначальным правообладателем
- в) контроля пользователем за ценообразованием на производимые товары

39. По договору коммерческой концессии существуют следующие формы вознаграждения:

- а) роялти
- б) разовые платежи

в) все ответы правильные

40. Существенными условиями концессионного договора являются:

- а) право правообладателя устанавливать уровень платежей, превышающий среднерыночный
- б) обязанность использования фирменного наименования и коммерческого обозначения правообладателя лишь строго определенным в договоре способом
- в) право неразглашения конфиденциальной коммерческой информации, полученной от правообладателя

Каждый вопрос (задание) в тестовой форме оценивается подихотомической шкале: выполнено – 1 балл, не выполнено – 0 баллов.

Применяется следующая шкала перевода баллов в оценку по 5-балльной шкале:

6-5 баллов соответствуют оценке «отлично»;

4-3 баллов – оценке «хорошо»;

2-1 баллов – оценке «удовлетворительно»;

0 баллов и менее – оценке «неудовлетворительно».

ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ В ОТКРЫТОЙ ФОРМЕ

Тема 1. «Сущность и виды проверок девелоперский проектов»

1. Заключая договора субконцессий правообладатель:

- а) еще более расширяет свою сферу влияния на соответствующем рынке
- б) создавая целые сети своих сбытовых или торговых организаций и управляя ими
- в) все ответы правильные
- г) нет правильного ответа

2. Верно ли утверждение о том, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение

- а) Неверно
- б) Верно

3. Закладная удостоверяет:

- а) право на получение части имущества предприятия при его ликвидации
- б) право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества
- в) право на получение процентных доходов каждое полугодие

4. Юридическим фактом, влекущим проведение экспертизы, является:
- а) определение суда
 - б) определение следователя
 - в) определение нотариуса
 - г) определение судебного пристава
 - д) все ответы правильные
5. Цель экспертизы заключается:
- а) в досудебном заключении мирового соглашения
 - б) в профессиональной оценке новых фактов объективной реальности
6. Заключая договора субконцессий правообладатель:
- а) еще более расширяет свою сферу влияния на соответствующем рынке
 - б) создавая целые сети своих сбытовых или торговых организаций и управляя ими
 - в) все ответы правильные
 - г) нет правильного ответа
7. Верно ли утверждение о том, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение
- а) Неверно
 - б) Верно
8. Закладная удостоверяет:
- а) право на получение части имущества предприятия при его ликвидации
 - б) право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества
 - в) право на получение процентных доходов каждое полугодие
9. Юридическим фактом, влекущим проведение экспертизы, является:
- а) определение суда
 - б) определение следователя
 - в) определение нотариуса
 - г) определение судебного пристава
 - д) все ответы правильные
10. Цель экспертизы заключается:
- а) в досудебном заключении мирового соглашения
 - б) в профессиональной оценке новых фактов объективной реальности
 - в) в обеспечении стороны обвинения новыми фактами

11. Надежностью здания называют:

- а) свойство здания сохранять вложенные в него инвестиции
- б) свойство здания сохранять функциональное назначение
- в) свойство здания сохранять в определенных пределах заложенные в нем параметры

12. К физико-химическим воздействиям на здание относятся:

- а) радиация, температура, осадки, газы, химические вещества, электромагнитные волны, биологические вредители, технологические процессы, влажность
- б) воздушные потоки, нагрузки, блуждающие токи, морозное пучение, давление грунта
- в) все ответы правильные

13. Наиболее характерными уязвимыми местами и дефектами в конструкциях наземных зданий и сооружений являются:

- а) зона увлажнения и зона промерзания грунта
- б) места сопряжения со стеной и отмосткой
- в) стыки панелей
- г) все ответы правильные

14. Дефекты - это:

отклонения качественных показателей и свойств бетона

отклонения денежных потоков по объекту недвижимости от запланированных
нет правильного ответа

15. Повреждения - это:

- а) промерзание и пучение основания
- б) увлажнение или вымывание основания
- в) отклонения от исходного состояния, превышающие установленные допускаемые величины

16. Причины, вызывающие повреждения, включают:

неэффективное управление зданием

воздействия технологических процессов

просчеты в оценке экономической эффективности

17. Последствиями от накопления деформаций и повреждений могут быть:

- а) угроза обрушения или аварии
- б) повреждения несущих конструкций
- в) мелкие повреждения
- г) все ответы правильные

18. Причинами появления дефектов могут быть:

- а) дефекты материалов
- б) ошибки проектирования
- в) нарушения технологии изготовления и монтажа
- г) условия эксплуатации

д) все ответы правильные

19. К дефектам проектирования могут быть отнесены:

- а) трещины, возникающие в результате повышенной усадки бетона
- б) несоответствие фактической схемы работы конструкций в составе здания схеме, принятой при проектировании и экспериментальных исследованиях
- в) пониженная прочность и стойкость бетона из-за низкого качества составляющих или неправильного подбора состава
- г) нет правильного ответа

20. К дефектам сборных железобетонных конструкций, выпускаемых заводами, следует отнести:

- а) повреждения, вызванные деформациями стен
- б) снижение классов бетона против проектных
- в) просадка части здания

21. Причинами появления дефектов сборных железобетонных конструкций являются:

- а) отступлений от технических условий монтажа конструкций
- б) неправильная эксплуатация конструкций
- в) агрессивное воздействие производственной среды
- г) все ответы правильные

22. Нарушениями условий эксплуатации производственных зданий являются:

- а) протечка кровли
- б) перегрузку конструкций за счет увеличения статических и динамических тех-нологических нагрузок
- в) все ответы правильные

23. Различают трещины:

- а) технологического происхождения
- б) возникающие при транспортировании
- в) возникающие при складировании
- г) возникающие при монтаже
- д) появившиеся в процессе эксплуатации
- е) все ответы правильные
- ж) нет правильного ответа

24. По происхождению дефекты и повреждения каменных конструкций включают:

- а) скрытый дефект, для выявления которого не предусмотрены соответствующие правила, методы, средства
- б) проявляющиеся в период строительства
- в) низкое качество материалов и выполнения работ
- г) проявляющиеся в период плановой эксплуатации

25. В случае если несущая способность кладки снижена до 50%, то это:

- а) слабая степень повреждения
- б) средняя степень повреждения

в) сильная степень повреждения

26. Причины возникновения трещин в кладке стен:

- а) наличие твердого включения в грунте под средней частью здания
- б) наличие слабого грунта у торца здания
- в) наличие слабого грунта под средней частью здания
- г) все ответы правильные

27. В деревянных перекрытиях чаще всего встречаются следующие не-достатки:

- а) нарушение основного материала стен в виде трещин в камне
- б) пораженный гнилью накат и балки
- в) неравномерные осадки оснований под фундаментами стен и столбов
- г) дефекты рабочей арматуры, вызванные коррозией бетона

28. Совместная работа системы каркасных деревянных перегородок, совпадающих по вертикали по этажам с балками перекрытий, является:

- а) особенностью железобетонных конструкций
- б) особенностью деревянных конструкций перекрытий
- в) особенностью каменных конструкций

29. Техническая экспертиза - это комплекс мероприятий, позволяющих дать общую объективную оценку:

- а) технического состояния объекта недвижимости
- б) сопутствующей строительной инфраструктуры
- в) все ответы правильные

30. Необходимость проведения технической экспертизы объектов недвижимости обусловлена необходимостью:

- а) определения рыночной стоимости объекта недвижимости
- б) определения экономической эффективности инвестиций в объекта недвижимости
- в) определения рыночной стоимости бизнеса компании

31. Для проведения технической экспертизы необходимо иметь следующие достоверные данные:

- а) утвержденного на протяжении 2 последних лет бухгалтерского баланса
- б) организационно-правовая форма организации собственника объекта недвижимости
- в) местонахождение здания или сооружения

32. Верно ли утверждение о том, что инженерные характеристики объекта необходимы для проведения технической экспертизы

- а) Неверно
- б) Верно

33. Состояние окружающей среды при проведении технической экспертизы

- а) учитываются
- б) не учитываются

34. Содержание работ по технической экспертизе, объем проводимых обследований и применяемые при этом методы зависят от:

- а) регламента, утвержденного Правительством Российской Федерации
- б) поставленных задач и вида технической экспертизы
- в) нет правильного ответа

35. При проведении технической экспертизы обследование предусматривает: выявление отклонений от исходного состояния, превышающих установленные допускаемые величины

- а) выявление скрытого дефекта, для выявления которого не предусмотрены соответствующие правила, методы, средства
- б) выявление несоответствия фактической схемы работы конструкций в составе здания схеме, принятой при проектировании и экспериментальных исследованиях
- в) изучение окружающей жилой и производственной среды строительных объектов и технического состояния несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений
- г) нет правильного ответа

36. Целью обследования технического состояния строительных конструкций является

- а) выявление степени физического износа
- б) длительный перерыв в строительстве без проведения надлежащей консервации конструкций и объекта в целом
- в) низкое качество выполнения строительно-монтажных работ
- г) нет правильного ответа

37. Разработка рекомендаций и практических мероприятий по обеспечению эксплуатационных качеств конструкций является предметом:

- а) выработки действий, направленных на повышение эксплуатационных качеств объекта недвижимости
- б) комплекса мер по повышению доходности объекта недвижимости
- в) технической экспертизы

38. Детальное инструментальное обследование объекта недвижимости справедливо для:

- а) натурных инженерных обследований зданий и сооружений
- б) определения экономической эффективности инвестиций в объекта недвижимости
- в) определения рыночной стоимости бизнеса компании

39. Определение физико-технических характеристик материалов обследуемых конструкций в лабораторных условиях является предметом:

- а) экономических экспертиз
- б) технической экспертизы
- в) экологической экспертизы

40. Верно ли утверждение о том, что обследование объекта может быть полным или выборочным
- Верно
 - Неверно
41. Действующими строительными нормами и правилами выполнение проектных и строительно-монтажных работ при реконструкции зданий и сооружений без предварительного проведения технической экспертизы
- допускается
 - не допускается
42. Документ, в котором указывается техническое состояние конструкций и составляемый в процессе проведения технической экспертизы называется
- журнал дефектов
 - журнал обследования
 - дефектная ведомость
43. Для установления состава и объема работ по капитальному ремонту или реконструкции объекта проводится
- изучение проектной документации
 - техническая экспертиза
 - оценка рыночной стоимости объекта недвижимости до и после реконструкции
44. Верно ли утверждение о том, что техническая экспертиза для объектов незавершенного строительства необходима для принятия решения о возобновлении строительства
- Верно
 - Неверно
45. Техническая экспертиза для объектов незавершенного строительства предусматривает:
- определение степени физического износа отдельных конструкций, элементов и объекта в целом
 - выявление возникших дефектов, отступлений от проекта
 - оценку прочностных свойств материалов основных несущих конструкций
46. Техническая экспертиза, проводимая в процессе рыночной оценки объектов недвижимости, состоит в:
- определении затрат на завершение строительства
 - выявлении и фиксации признаков, вызывающих уменьшение стоимости здания
 - все ответы правильные
 - нет правильного ответа

47. Данные технической экспертизы используются при определении рыночной стоимости объекта
- а) доходным подходом
 - б) сравнительным подходом
 - в) затратным подходом
 - г) все ответы правильные
 - д) нет правильного ответа
48. Техническая экспертиза при определении наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости должна начинаться:
- а) с оценки прочностных свойств материалов основных несущих конструкций
 - б) с определения степени физического износа отдельных конструкций
 - в) с технической оценки земельного участка
49. В результате технической экспертизы наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости устанавливаются:
- а) законодательно разрешенные варианты использования объекта недвижимости
 - б) физически осуществимые варианты использования объекта недвижимости
 - в) максимально эффективные варианты использования объекта недвижимости
 - г) все ответы правильные
 - д) нет правильного ответа
50. Процесс технической экспертизы объекта недвижимости укрупнено включает:
- а) подготовительный период
 - б) прединвестиционную стадию
 - в) инвестиционную стадию
 - г) эксплуатационную стадию
 - д) нет правильного ответа
51. На этапе подготовительного периода технической экспертизы
- а) эксперт получает от заказчика задание на проведение экспертизы
 - б) составляется предварительная программа обследования
 - в) принимаются решения о методах обследования и объеме экспертных работ
 - г) все ответы правильные
 - д) нет правильного ответа
52. Период непосредственного проведения технической экспертизы включает в себя:
- а) один этап
 - б) два этапа
 - в) три этапа
 - г) четыре этапа
 - д) пять этапов
53. Период непосредственного проведения технической экспертизы начинается:
- а) с предварительного знакомства с объектом
 - б) с детального технического обследования

в) с оценки полученных результатов

54. Этап предварительного знакомства с объектом при проведении технической экспертизы начинается:

- а) с определения года окончания строительства
- б) с изучения имеющейся технической документации
- в) с определения норм, по которым проектировался объект
- г) с определения организации, проектировавшей и строившей объект
- д) с изучения историю объекта и переходы прав собственности
- е) нет правильного ответа

55. Верно ли утверждение о том, что визуальный осмотр объекта недвижимости проводится перед изучением имеющейся технической документации

- а) Верно
- б) Неверно

Тема 1. «Сущность проектных рисков».

1. Дать определение слову «Риск».

2. Перечислить основные черты риска.

3. Какими функциями обладает риск?

4. Какому философу принадлежит классическая теория риска? Описать основные аспекты этой теории.

5. Описать основные положения неоклассической теории риска.

6. Что такое рискообразующие факторы? На какие группы они делятся?

7. Нейтивные факторы риска - это...

8. Интегральные факторы риска – это ...

9. Перечислите основные факторы макроэкономического риска.

10. Микроэкономические (внутрифирменные) риски делятся на...

11. Как могут проявляться риски?

12. Под ликвидностью понимают...

13. В чем разница между неопределенностью и риском?

14. Что понимают под проектным риском?

15. Понятие риска как деятельности.

Тема 3. «Виды проектных рисков».

1. В зависимости от события, на какие группы можно разделить риски?

2. Что такое чистые риски?

3. Спекулятивные риск - это...

4. Назовите основные виды проектных рисков?

5. По этапам осуществления проекта выделяют группы проектных рисков. Какие группы?

6. По характеру проявления во времени выделяют две группы проектных рисков. Назовите их?

7. По возможности предвидения риски бывают?

8. В зависимости от основной причины возникновения (по базисному, или природному признаку) риски подразделяются на...

9. Под политическими рисками понимается.

10. Коммерческие риски по структурному признаку делятся на...

11. В какой ситуации имеет место быть инфляционный риск?

12. Риск упущенной выгоды – это...

13. Назовите примеры кредитных рисков.

14. Виды рисков для торговых структур.

15. Примеры специфических рисков.

Тема 3. «Оценка риска».

1. Что называется «оценкой риска»?

2. Назовите этапы идентификации рисков.

3. Степень риска – это...

4. В чем заключается суть статистического способа.

5. Назовите главные инструменты статистического метода.

6. Вариация – это...

7. Понятие спектра рисков.

8. Составные элементы спектра рисков.

9. Какие существуют методы оценки рисков?

10. Основная суть статистического метода диагностики рисков.

11. Основные средства измерения риска.

12. Особенности метода экспертных оценок.

13. Эмпирическая шкала риска – это...

14. Понятие карты рисков предприятия.

15. Попарные экспертные сравнения предприятия.

Тема 4. «Методы управления проектными рисками в девелопменте».

1. Понятие риск в девелопменте.

2. Цели рисков в девелопменте.

3. Задачи рисков в девелопменте.

4. Стратегический риск – это...

5. Tактический риск – это...

6. Этапы организации управления рисками.

7. Какие существуют средства разрешения рисков?

8. Что такое диверсификация?

9. Подвиды страхования рисков.

10. Преимущества страхования, как метода управления риском.

11. Дать определение «хеджирование».

12. В какой сфере применяется хеджирование?

13. Лимитирование – это ...

14. В какой сфере применяется лимитирование.

15. Методы управления портфельными рисками.

Критерии оценивания открытых вопросов:

Каждый вопрос (задание) в открытой форме оценивается по критериям:

4 балла – ответ дан полностью правильно;

2 балла – ответ дан частично правильно, допускается неточная формулировка;

0 баллов – ответ дан неправильно

2 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ

2.1 БАНК ВОПРОСОВ И ЗАДАНИЙ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ

1. К воспроизводственному процессу не относятся:

- а) инновационный процесс;
- б) инвестиционный процесс;
- в) научно-технический перенос;
- г) сбережение.

2. Инновацией является:

- а) новая система стимулирования;
- б) новый товар;
- в) фундаментальная научная идея;
- г) объект новой техники.

3. Инновация характеризуется:

- а) коммерциализуемостью новшества;
- б) ориентацией на удовлетворение идеальных потребностей разработчика;
- в) планируемостью;
- г) измеримостью результата.

4. Является ли инновацией научно-техническая разработка, которая не может быть внедрена в ближайшие 13 лет?

- а) да;
- б) нет;
- в) да, при горизонте планирования 7 лет;
- г) да, по истечении указанного срока.

5. Инновация отличается от прочих бизнес-процессов:

- д) ориентацией на коммерциализацию;
- е) фундаментальной неопределенностью;
- ж) низкими рисками;
- з) характером целеполагания.

Шкала оценивания результатов тестирования: в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов, по очно-заочной и заочной формам обучения – 60 баллов (установлено положением П 02.016).

Максимальный балл за тестирование представляет собой разность двух

чисел: максимального балла по промежуточной аттестации для данной формы обучения (36 или 60) и максимального балла за решение компетентностно-ориентированной задачи (6).

Балл, полученный обучающимся за тестирование, суммируется с баллом, выставленным ему за решение компетентностно-ориентированной задачи.

Общий балл по промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по дихотомической шкале следующим образом:

Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

<i>Сумма баллов по 100-балльной шкале</i>	<i>Оценка по дихотомической шкале</i>
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

Критерии оценивания результатов тестирования:

Каждый вопрос (задание) в тестовой форме оценивается по дихотомической шкале: выполнено – **2 балла**, не выполнено – **0 баллов**.