

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 21.04.2023 04:49:11

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

Технический девелопмент в реконструкции и эксплуатации

объектов недвижимости

*(наименование дисциплины)*

08.04.01 Строительство

*(код и наименование ОПОП ВО)*

# 1 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

## 1.1 ТЕМЫ СООБЩЕНИЙ (ДОКЛАДОВ)

### Тема 1 «Сущность девелопмента и его классификация»

1. Основные способы классификации видов девелопмента.
2. Классификация видов девелопмента по степени принятия рисков.
3. Классификация видов девелопмента по стратегиям поведения девелопера.
4. Классификация видов девелопмента по объектам недвижимости.
5. Технический девелопмент жилой недвижимости.
6. Технический девелопмент многоэтажной жилой недвижимости.
7. Технический девелопмент малоэтажной жилой недвижимости.
8. Технический девелопмент высотных жилых зданий.
9. Технический девелопмент коммерческой недвижимости.
10. Технический девелопмент офисной недвижимости.
11. Технический девелопмент гостиничной недвижимости.
12. Технический девелопмент апартаментов.
13. Технический девелопмент торговой недвижимости.
14. Технический девелопмент промышленной недвижимости.
15. Состав и функции участников рынка недвижимости.

### Тема 2 «Разработка концепции девелоперского проекта»

16. Методики оценки инвестиционной привлекательности.
17. Методики оценки инвестиционной привлекательности стран.
18. Методики оценки инвестиционной привлекательности регионов РФ.
19. Структура концепции девелоперского проекта.
20. Продажа недвижимости на стадии строительства.
21. Продажа по инвестиционному договору.
22. Продажа по договору долевого участия в строительстве.
23. Источники финансирования реализации проектов девелопмента.
24. Банковское проектное финансирование девелоперских проектов.
25. Основные принципы банковского проектного финансирования девелоперских проектов.
26. Основные участники банковского проектного финансирования девелоперских проектов.
27. Условия предоставления банковского проектного финансирования девелоперских проектов.
28. Зарубежный опыт банковского проектного финансирования девелоперских проектов.
29. Достоинства и недостатки банковского проектного финансирования девелоперских проектов.
30. Формы девелоперских проектов, разрабатываемые на основе данных от технического заказчика и генерального подрядчика.
31. Бюджет девелоперского проекта.
32. Оценка экономической эффективности инвестиций девелоперских проектов.
33. Показатели экономической эффективности инвестиций в девелоперские проекты.

34. Оценка эффективности инвестиций девелоперского проекта.
35. Классификация девелоперских проектов по стратегиям поведения девелопера.
36. Основные задачи девелоперской компании.
37. Влияние девелопмента недвижимости на социальную и экономическую ситуацию.
38. Организационная структура девелоперской компании.
39. Достоинства и недостатки малоэтажного жилищного строительства для участников рынка.
40. Приоритетные характеристики офисной недвижимости при выборе площадки под застройку.
41. Параметры, учитываемые при классификации торговых помещений.
42. Комплекс требований, предъявляемых к классификации промышленной недвижимости.
43. Этапы и процессы жизненного цикла объектов недвижимости.
44. Критерии пригодности земельного участка для размещения торговой недвижимости.
45. Анализ конкуренции в зоне обслуживания объекта.
46. Цели и задачи проведения анализа рыночной ниши объекта.
47. Пригодность земельного участка для размещения офисной недвижимости.
48. Реализация достижений науки, техники и передового отечественного и зарубежного опыта при ремонте и последующей технической эксплуатации зданий.
49. Маркетинговая концепция офисной недвижимости.
50. Основные составляющие маркетинговой концепции гостиничной недвижимости.

***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.

**4-3 баллов** (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.

**2-1 баллов** (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.

**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 «Сущность девелопмента и его классификация»

1. Профессия сервейера предполагает осуществление деятельности в области:
  1. купли-продажи ценных бумаг на рынке ценных бумаг
  - 2. управления и развития земельной собственности, строительства и эксплуатации зданий**
  3. квалифицированного посредничества при таможенной очистке импортируемых товаров
  4. повышение стоимости объекта недвижимости
2. Одним из направлений деятельности сервейера является:
  1. Производство строительных работ на объектах жилой недвижимости
  2. Аренда коммерческой недвижимости
  - 3. Управление недвижимостью**
  4. Производство строительных материалов
3. Содержание сервейинга составляет совокупность экспертиз недвижимости, проведение которых обеспечивает:
  1. получение максимального эффекта от её использования,
  2. стратегическое планирование в девелоперской организации
  3. повышение рентабельности от инвестиций в недвижимость
  4. снижение стоимости эксплуатации недвижимости
  - 5. все ответы правильные**
4. Жизненный цикл объекта недвижимости предполагает:
  1. проведение процедуры IPO компании-собственника недвижимости
  2. обязательное страхование объекта недвижимости
  - 3. выполнение экспертизы финансового состояния объекта недвижимости (экономическая экспертиза);**
5. На этапе анализа и мониторинга рынка недвижимости происходит
  1. сбор информации по имеющимся в наличии объектам недвижимости, оценка их рыночного состояния, изучение тенденций развития рынка недвижимости
  2. изучение оснований, прав и обязанностей субъекта в отношении объекта собственности
  3. определение фактического состояния объекта недвижимости
  - 4. все ответы правильные**
6. Экспертиза местоположения предполагает:
  1. денежную оценку каждого из факторов влияния на величину полезности и редкости объекта недвижимости

**2. выявление факторов пространственной среды, влияющих на стоимостной эквивалент объектов недвижимости, оценка характера и величины такого влияния**

3. специальное изучение хозяйственных и технических проектов, объектов и процессов с целью обоснованного заключения об их соответствии экологическим нормам и требованиям

7. Юридическая экспертиза - это:

1. обоснование заключения об их соответствии экологическим нормам и требованиям

2. оценка фактического физического износа

**3. изучение оснований, прав и обязанностей субъекта в отношении объекта собственности.**

8. Технические экспертизы предусматривают:

**1. определение фактического состояния объекта недвижимости**

2. определение рыночной стоимости объекта недвижимости

3. выявление факторов пространственной среды, влияющих на стоимостной эквивалент объектов недвижимости, оценка характера и величины такого влияния

9. Экологические экспертизы - это:

**1. специальное изучение хозяйственных и технических проектов, объектов и процессов с целью обоснованного заключения об их соответствии экологическим нормам и требованиям**

2. изучение оснований, прав и обязанностей субъекта в отношении объекта собственности

3. сбор информации по имеющимся в наличии объектам недвижимости

10. Экономические экспертизы предусматривают:

1. оценка фактического физического износа

**2. денежную оценку каждого из факторов влияния на величину полезности и редкости объекта недвижимости.**

3. обоснование заключения об их соответствии экологическим нормам и требованиям

11. Управленческие экспертизы обеспечивают:

1. исполнение прав и обязанностей субъекта в отношении объекта собственности

2. соответствии объекта недвижимости экологическим нормам и требованиям

**3. эффективное функционирование объекта недвижимости.**

12. Объектами экспертизы в строительстве являются:

**1. бизнес-планы, градостроительная документация, предпроектная и проектная документация на строительство**

2. источники повышенной опасности

3. технология производства строительных материалов

13. Субъекты экспертизы - это:

**1. специально уполномоченные Правительством РФ органы государственной вневедомственной экспертизы;**

2. отраслевые ведомственные экспертные организации федеральных органов исполнительной власти;

3. предприятия, учреждения, организации, получившие в установленном порядке лицензию на проведение экспертно-консультационных услуг, специально создаваемые комиссии, группы, отдельные эксперты

4. все ответы правильные

14. Работа экспертных органов строится на принципах:

1. независимости экспертов

2. полной ответственности за обоснованность заключений

3. абсолютного соответствия целям и задачам проводимой в стране инвестиционной политике, а также международного сотрудничества

**4. все ответы правильные**

15. Задачами Государственной вневедомственной экспертизы являются

1. проведение комплексной экспертизы предпроектной и проектной документации на строительство

2. проведение комплексной экспертизы предпроектной и проектной документации на реконструкцию

3. проведение комплексной экспертизы предпроектной и проектной документации на капитальный ремонт

**4. все ответы правильные**

16. Государственная вневедомственная экспертиза в соответствии с возложенными на нее задачами осуществляет следующие функции:

**1. анализирует задания на разработку градостроительной документации, проектов строительства крупных и сложных предприятий, зданий и сооружений;**

2. осуществляет денежную оценку каждого из факторов влияния на величину полезности и редкости

3. осуществляет оценку рыночной стоимости объекта недвижимости от имени государства.

17. Разработка и утверждение методических документов по вопросам экспертизы, взаимодействия экспертных органов входит в функции:

1. общественной экспертизы

**2. государственной вневедомственной экспертизы**

3. исполнительных органов муниципальных образований

18. Верно ли утверждение, что Государственная вневедомственная экспертиза является арбитром в решении спорных вопросов при рассмотрении проектной документации

1. Неверно

**2. Верно**

19. Руководящим началом при экспертизе являются:

1. Строительные нормы и правила (СНиП) по организации строительства,

основаниям и фундаментам, строительным конструкциям, планировке и застройке населенных пунктов, жилым и общественным зданиям, промышленным предприятиям

2. Ведомственные строительные нормы (ВСН)

3. Отраслевые нормы технологического проектирования (ОНТП)

4. Территориальные строительные нормы (ТСН)

**5. все ответы правильные**

20. Роль Главгосэкспертизы заключается в том, что она позволяет:

**1. добиться необходимой конструктивной безопасности и эксплуатационной долговечности проектируемых объектов**

2. снижения заявленной стоимости строительства на 30-40%

3. все ответы правильные

21. Отличительной особенностью недвижимости является:

1. её высокая ликвидность на вторичном рынке недвижимости

**2. её неразрывная связь с землёй**

3. гарантированная доходность с увеличением возраста объекта недвижимости

22. Вне связи с земельными участками недвижимые объекты (деревья, выращиваемые в питомниках, или дома, предназначенные под снос):

1. теряют обычное назначение, но цена не меняется

2. теряют обычное назначение и повышаются в цене

**3. теряют обычное назначение и понижаются в цене**

23. Верно ли утверждение, что к недвижимости относятся и объекты, которые по своей физической природе являются движимыми: подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

**1. Верно**

2. Неверно

24. Юридическое признание воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов в качестве недвижимого обусловлено тем, что оно является:

1. имуществом, у которых длительный срок эксплуатации, что роднит их с объектами недвижимости

**2. дорогостоящим и требует особого порядка регистрации, предусмотренного для недвижимости**

3. имуществом, у которых механизм реализации одинаков с объектами недвижимости (лизинг)

25. Единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нём жилое здание, иные объекты недвижимости, в которых отдельные части находятся в собственности граждан, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности называется

1. многофункциональный жилой комплекс

**2. кондоминиум**

3. апартаменты

26. Критерии, по которым все искусственные постройки (объекты недвижимости), имея в качестве составной части земельный участок, отличаются от движимых объектов, называются:

- 1. физические свойства**
2. частные признаки
3. родовыми признаками
4. в вышеперечисленных вариантах нет правильного ответа

27. Верно ли утверждение о том, что наличие прочной физической связи объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования, есть стационарность и неподвижность объекта недвижимости

1. Верно
- 2. Неверно**

28. Долговечность недвижимости выше практически всех товаров, кроме:

1. отдельных видов углеводов
- 2. отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов**

29. Объект недвижимости всегда выступает как

- 1. объект долгосрочного инвестирования**
2. объект среднесрочного инвестирования
3. объект краткосрочного инвестирования
4. объект сохранения инвестиций

30. Какие из видов недвижимости могут переходить в движимое имущество:

1. бревенчатые дома
- 2. жилые дома из разборного каркаса**
3. леса и многолетние насаждения

31. Классификация объектов недвижимости в зависимости от происхождения и назначения включает:

1. естественные объекты
2. искусственные объекты
- 3. все ответы правильные**

32. Искусственные объекты не включают:

1. жилую недвижимость
2. коммерческую недвижимость
- 3. земельные участки**

33. Земельный фонд РФ по экономическому назначению включает:

- 1. Земли сельскохозяйственного назначения**
2. Земли пастбищ
3. Земли садоводческих товариществ



34. Жилая недвижимость в зависимости от продолжительности и характера использования делится на:
- 1. первичное и вторичное жилье**
  2. первичное, вторичное и третичное жилье
35. Такие типы жилья как элитное, повышенной комфортности характерно для:
- 1. крупных городов**
  2. городов средних по размеру
  3. городов с малым количеством населения
36. Коммерческая недвижимость подразделяется
- 1. на приносящую доход и создающую условия для его извлечения**
  2. на приносящую доход
  3. на создающую условия для извлечения дохода
37. Доходная недвижимость включает:
- 1. офисные помещения**
  2. жилые здания
  3. земельные участки
38. Рынок недвижимости - это рынок:
1. совершенной конкуренции, что обусловлено многочисленностью предложений, доступностью инвестиций, высокой ликвидностью
  - 2. несовершенной конкуренции, что обусловлено уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью**
  3. несовершенной конкуренции, что обусловлено уникальностью каждого объекта, доступностью инвестиций, высокой ликвидностью
39. Рынок недвижимости характеризуется:
1. полной, достоверной и доступной для всех участников информация
  - 2. сложностью получения достоверной, своевременной и полной информации о сделках**
  3. низкими операционными расходами
  4. большим числом участников, что делает невозможным влияние каждого из них на уровень цен
40. Рынок недвижимости обеспечивает:
1. создание новых объектов недвижимости
  2. передачу прав на недвижимость
  3. установление равновесных цен на объекты недвижимости
  - 4. все ответы правильные**
41. Без смены собственника возможно проведение таких операций как:
1. купля-продажа, дарение, мена, обеспечение исполнения обязательств
  2. инвестирование в недвижимость, развитие недвижимости, изменения, управление, рента
  - 3. приватизация, национализация, раздел имущества, внесение в уставный**

## **капитал, банкротство**

42. Со сменой собственника возможно проведение таких операций как:
- 1. купля-продажа, дарение, мена, обеспечение исполнения обязательств**
  2. приватизация, национализация, раздел имущества, внесение в уставный капитал, банкротство
  3. инвестирование в недвижимость, развитие недвижимости, изменения, управление, рента
43. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:
- 1. постепенно растет;**
  2. постепенно снижается;
  3. не изменяется.
44. Обобщенно, фазы развития рынка недвижимости не предусматривают:
1. поглощение созданных объектов
  2. спада на рынке недвижимости
  3. снос ветхих пятиэтажек
  - 4. насыщение рынка недвижимости**
45. Характер потребительского спроса на объекты недвижимости
- 1. индивидуализирован и не взаимозаменяем**
  2. массовый и взаимозаменяемый
  3. массовый и невзаимозаменяемый
46. Преимуществом рынка недвижимости является:
1. малое количество участников рынка
  - 2. значительные транзакционные издержки**
  3. меньшая подверженность колебаниям экономических циклов
47. Недостатком рынка недвижимости является:
1. устойчивость потребительского спроса
  - 2. жёсткая зависимость от внешних условий градостроительного регулирования, возможностей строительного комплекса и потребительского спроса**
  3. возможность получения большей прибыли за весь период эксплуатации объектов недвижимости
48. Развитие рынка недвижимости определяется:
1. Экономическим ростом или ожиданиями такого роста
  2. Финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что обусловлено стадией экономического развития
  3. Взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой региона
  - 4. Все ответы правильные**
49. На рынке недвижимости транзакционные издержки составляют:

1. 5...7 % от цены объекта;
2. 15...20 %;
3. 20...35 %.

50. Сходство рынка недвижимости с инвестиционным рынком проявляется в:

1. получении дохода от объекта инвестирования
2. необходимости управления для получения дохода
3. **все ответы правильные**

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».

## **2 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

### **2.1 БАНК ВОПРОСОВ И ЗАДАНИЙ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ**

1. Отличие рынка недвижимости от рынка ценных бумаг состоит в:

1. **необходимости высокого порогового уровня инвестиций**
2. доступности для мелкого инвестора
3. большей доходности

2. Сохранность инвестируемых средств является признаком

1. **рынка недвижимости**
2. рынка ценных бумаг

3. Рост трудовой активности всего населения, повышение интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов есть

1. посредническая функция
2. стимулирующая функция
3. **инвестиционная функция**
4. социальная функция
5. коммерческая функция

4. Высокая сложность поиска управляющего инвестиционным проектом является признаком

1. сектора оборота
2. сектора развития

### 3. сектора управления и эксплуатации

5. Совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными, приватизированными объектами характерно для:
- 1. вторичного рынка**
  2. первичного рынка
  3. первичного и вторичного рынков
  4. нет правильного ответа
6. Доходность финансовых инструментов относится к факторам:
1. социального положения в регионе
  - 2. государственного регулирования рынка недвижимости**
  3. общеэкономической ситуации
  4. природных условий в регионе
7. Государственные органы и организации на рынке недвижимости выполняют следующие функции:
- 1. инвестирование в жизненно важные сферы (жильё, дороги, энергетику)**
  2. инвестирование в высокодоходные сегменты рынка недвижимости
  3. инвестирование в жилую недвижимость
8. К функциям застройщика относят:
1. выбор экономически эффективного проекта;
  - 2. создание или преобразование объекта недвижимости;**
  3. получение всей необходимой и предусмотренной законодательством документации и разрешений на реализацию проекта;
  4. поиск инвесторов;
  5. все ответы правильные
9. Взаимоотношения застройщика при реализации проектов возникает с:
1. инвесторами
  2. уполномоченными государственными и региональными органами
  3. подрядчиками
  4. потребителями
  - 5. все ответы правильные**
10. Такие операции с объектами недвижимости как сделки купли-продажи, дарения, обмена, сдача в аренду помещений характерны для:
1. девелоперов
  2. оценщиков
  3. строительных организаций
  - 4. риелторов**
11. Осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника составляет:
- 1. Управление проектом**
  2. Создание недвижимости

### 3. Управление недвижимостью

12. Эффективное взаимодействие с собственником и пользователем недвижимости, с подрядными организациями, создание собственного коллектива работников, обслуживающих вверенный объект входит в обязанности:

1. управляющего недвижимостью
2. риэлтера
3. оценщика
- 4. девелопера**

13. Доходность инвестиций в недвижимость складывается из:

1. прироста рыночной стоимости недвижимости во времени и реализации при перепродаже
2. текущего дохода в виде арендной платы, процентов ренты и других поступлений при использовании объекта
3. дохода при реинвестировании получаемых текущих доходов
- 4. все ответы правильные**

14. Риски, присущие рынку недвижимости:

1. Систематические риски
2. Несистематические риски
3. Случайные риски
- 4. все ответы правильные**

15. Риски, поддающиеся диверсификации за счёт формирования портфеля недвижимости называются:

1. случайные риски
- 2. несистематические риски**
3. систематические риски

16. Преимущества доходной недвижимости по сравнению с традиционными финансовыми активами проявляется в:

1. большей ликвидности актива
2. большей доходности актива
3. обеспечивает инвестора ежемесячным потоком доходов
- 4. более длительным сроком существования актива**

17. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости включают:

1. юридические
2. архитектурные
- 3. экономические**
4. психологические

18. Уровень и тенденции изменения численности населения и его возрастной структуры, а также уровень и тенденции изменения социальной структуры населения составляют:

1. группу социальных факторов спроса и предложения на рынке недвижимости

## **2. группу административных факторов спроса и предложения на рынке недвижимости**

19. Особенности использования в инвестициях в недвижимость собственного капитала:

1. Низкая ликвидность
- 2. Полный уровень контроля над всей недвижимостью**
3. Поток доходов, характеризующийся спадами и подъемами для собственника недвижимости и стабильностью для кредитора

20. Верно ли утверждение о том, что при использовании заемного капитала уровень контроля над всей недвижимостью меньший, чем при инвестициях собственного капитала

- 1. Неверно**
2. Верно

21. Верно ли утверждение о том, что при использовании заемного капитала ставка доходности, более высокая, чем при инвестировании собственного капитала при условиях положительного финансового рычага

1. Верно
- 2. Неверно**

22. Верно ли утверждение о том, что при использовании заемного капитала поток доходов, характеризуется спадами и подъемами для собственника недвижимости и стабильностью для кредитора

- 1. Верно**
2. Неверно

23. Ипотека – это финансовый инструмент, где основными участниками являются:

1. лизингодатель и лизингодержатель
- 2. залогодатель и залогодержатель**
3. векселедатель и векселедержатель

24. Особенности предоставления ипотечного кредита не предусматривает:

1. залог недвижимости
2. более длительный срок, чем потребительский кредит
- 3. малый размер кредита**

Тема 2 «Правовая экспертиза инвестиционно-строительного процесса»

25. Продуктами юридической деятельности при проведении правовых экспертиз являются:

1. разовые действия в интересах собственника
2. юридическое сопровождение интересов собственника
- 3. все ответы правильные**

26. Необходимость проведения правовой экспертизы вызвана:

1. положениями законодательства

2. условиями договора между сторонами сделки
3. гражданским кодексом
- 4. необходимостью использования недвижимости в соответствии с действующими правовыми нормами**

27. Предметом правовых экспертиз могут быть:

- 1. выполнение сторонами договорных обязательств**
2. оценка социально-экономической эффективности инвестиций
3. оптимальность процесса эксплуатации недвижимости

28. Верно ли утверждение о том, что нарушение правил техники безопасности при строительстве является предметом правовых экспертиз

1. Неверно
- 2. Верно**

29. На стадии строительства является ли качество, стоимость и вид строительных работ и материалов предметом правовых экспертиз?

- 1. Нет**
2. Да

30. Возникновение права собственности на вновь созданный объект возникает когда:

1. для строительства объекта отведен земельный участок
2. для строительства получено разрешение
- 3. при возведении объекта соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные и другие нормы**
4. объект возведен застройщиком для себя, с целью приобретения права собственности, а не для иных лиц
5. все ответы правильные

31. Правовая экспертиза при государственной регистрации объекта недвижимости требует представления в регистрирующий орган документов, подтверждающих:

1. оплату объекта недвижимости
- 2. право на земельный участок**
3. зарегистрированного договора аренды земельного участка
4. зарегистрированного договора долевого участия в строительстве жилого дома

32. В настоящее время строительство завершается получением застройщиком

1. акт приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию
- 2. разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое удостоверяет:**
3. постановление исполнительного комитета муниципального образования

33. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет:

- 1. выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта в полном объеме**
2. осуществление строительства в соответствии с разрешением на строительство

3. соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации
4. все ответы правильные

34. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается

1. органом, осуществляющим техническую экспертизу объекта недвижимости
- 2. органом, выдавшим разрешение на строительство**
3. бюро технической инвентаризации
4. приёмочной комиссией
5. все ответы правильные

35. Обязанность получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передать разрешение (копию) в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав возложена на:

1. инвесторов долевого строительства объекта недвижимости
- 2. застройщика объекта недвижимости**
3. генерального подрядчика

36. Право осуществлять застройку земельного участка или разрешить осуществлять строительство другим лицам предоставлено

1. собственникам земельного участка
2. лицам, обладающим правом постоянного (бессрочного) пользования
3. лицам, обладающим правом пожизненного наследуемого владения
4. лицам, обладающим правом аренды
- 5. все ответы правильные**

37. Согласно Закону об участии в долевом строительстве застройщик вправе привлекать средства участников долевого строительства объекта недвижимости только после:

1. выдачи ему в установленном порядке разрешения на строительство;
2. опубликования им проектной декларации;
3. государственной регистрации прав собственности или права аренды застройщика на земельный участок
- 4. все ответы правильные**

38. Разрешение на строительство:

- 1. подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка**
2. позволяет привлекать средства участников долевого строительства
3. даёт право застройщику на выбор технологии строительства

39. Отношения между застройщиком и подрядчиком, между застройщиком и другими лицами, выполняющими те или иные работы, непосредственно связанные со строительством объекта, регулируются:

1. законодательством Российской Федерации
- 2. договором, предметом которого является выполнение определенных работ за денежное вознаграждение**



3. федеральным законом №214

40. В соответствии с Законом об инвестиционной деятельности инвесторами могут быть:

1. **физические и юридические лица**
2. государственный пенсионный фонд
3. центральный банк Российской Федерации

41. Чаще всего, при осуществлении инвестиционной деятельности на рынке недвижимости можно выделить следующие виды договорных отношений:

1. Договор простого товарищества
2. **Договор об участии в долевом строительстве**
3. все ответы правильные

42. Если в процессе инвестиционной деятельности участники объединяют собственные или заемные средства и действуют совместно с общей целью, не имеют встречных требований друг к другу, то это является признаком:

1. **Договор об участии в долевом строительстве**
2. Договор простого товарищества

43. Если в процессе инвестиционной деятельности участники имеют встречный характер обязательств, по которому инвестор приобретает право требования передачи помещения после окончания строительства, а застройщик - денежные требования, то это является признаком:

1. Договор об участии в долевом строительстве
2. **Договор простого товарищества**

44. Договор об участии в долевом строительстве государственной регистрации:

1. не подлежит
2. **подлежит**

45. В рамках договора об участии в долевом строительстве регистрация права собственности или иного вещного права должна осуществляться:

1. **на застройщика**
2. непосредственно на инвесторов.
3. на генерального подрядчика

46. Документами - основаниями для регистрации права инвестора на конкретную квартиру или нежилое помещение, помимо документов, подтверждающий факт создания объекта, является:

1. договор долевого участия в строительстве
2. акт приема-передачи объекта.
3. **договор долевого участия в строительстве и акт приема-передачи объекта.**

47. По договору участия в долевом строительстве в обязанности застройщика входит:

1. осуществить проектирование жилого дома и (или) иного объекта

недвижимости

2. уплатить обусловленную договором цену денежными средствами

**3. построить (создать) многоквартирный жилой дом и (или) иной объект недвижимости**

48. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта входит в обязанности

**1. застройщика**

2. участника долевого строительства

3. генерального подрядчика

49. Построить объект недвижимости в срок, определенный договором входит в обязанности

**1. генерального подрядчика**

2. участника долевого строительства

3. застройщика

50. Принять объект долевого строительства входит в обязанности

1. участника долевого строительства

2. генерального подрядчика

**3. застройщика**

51. Предмет договора участия в долевом строительстве:

1. является не обязательным условием договора участия в долевом строительстве

**2. является существенным условием договора участия в долевом строительстве**

3. все ответы правильные

52. Существенные условия договора участия в долевом строительстве включают:

1. обязательность согласования выбора генерального подрядчика с дольщиком

**2. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства**

3. необходимость согласования уступки права требования дольщиком

53. Уступка участником долевого строительства прав требования по договору допускается

**1. после уплаты участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства**

2. с момента государственной регистрации договора и до момента подписания сторонами передаточного акта

3. все ответы правильные

54. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства помещение после:

1. окончания строительства объекта недвижимости

**2. получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта**

3. все ответы правильные

55. В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве на участника долевого строительства возложена обязанность:

- 1. по регистрации договора участия в долевом строительстве**
2. по приемке объекта долевого строительства
3. по получению разрешения на ввод в эксплуатацию

56. Государственная регистрация договора, заключенного с первым участником долевого строительства, осуществляется по заявлению:

1. застройщика
2. застройщика и участника долевого строительства
- 3. участника долевого строительства.**

57. Обязательства застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечиваются

- 1. имуществом застройщика**
2. ипотекой земельного участка
3. незавершенным строительством объекта
4. все ответы правильные

58. В случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства разрешение на строительство:

1. требуется в определенных случаях
- 2. не требуется**
3. требуется

59. Для объектов недвижимости, построенных на садоводческих и дачных участках, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:

1. требуется
2. требуется в определенных случаях
- 3. не требуется**

60. К работам, требующим оформления разрешений на их проведение, относятся:

- 1. новое (капитальное и некапитальное) строительство;**
2. реконструкция;
3. реставрация;
4. капитальный ремонт зданий, ремонт и покраска фасадов;
5. все ответы правильные

61. Оформление разрешений на строительство не требуется для проведения следующих видов работ:

1. установка нестационарных объектов
2. перепланировка и переоборудование помещений
- 3. замена сантехнических приборов, кроме приборов центрального отопления**
4. благоустройство территорий

62. Наиболее распространенными вариантами получения прав на объекты недвижимости являются следующие схемы:

1. приобретение долей юридического лица, владеющего недвижимым имуществом
- 2. приобретение недвижимого имущества**
3. переуступка права аренды недвижимого имущества
4. все ответы правильные

63. После определения предмета договора, будущий покупатель приступает к процедуре, в западной практике называемой:

1. андеррайтинг
- 2. IPO**
3. due diligence

64. Термин «сельскохозяйственные земли» характеризуют:

- 1. вид использования земельного участка**
2. назначение данного участка

65. Термин «индивидуальное жилищное строительство» характеризуют:

1. вид использования земельного участка
- 2. назначение данного участка**

66. Правильная разработка проектно-сметной документации обеспечивает:

1. гарантированную возможность получение в банке кредита на финансирование строительства
- 2. законность начала строительства**
3. законную возможность дальнейшей продажи недвижимости
4. все ответы правильные

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

1. заключением договоров участия в долевом строительстве
- 2. проектно-сметной документацией**
3. одобрением банка на предоставление кредита на финансирование строительства

68. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

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

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

1. генерального подрядчика
- 2. заказчика-застройщика объекта недвижимости**
3. проектных институтов

70. Кто обязуется по договору подряда разработать техническую документацию и

(или) выполнить изыскательские работы

1. заказчик-застройщик
2. генеральный подрядчик
- 3. проектировщик, изыскатель**

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

1. договор участия в долевом строительстве квартир
- 2. договор аренды**
3. договор доверительного управления имуществом

72. Необходимость в управлении имуществом может быть обусловлена:

1. конъюнктурой рынка
- 2. неопытностью или невозможностью собственника самостоятельно использовать некоторые виды своего имущества.**
3. гарантированным и более высоким доходом

73. Объектами доверительного управления могут являться:

1. ценные бумаги
- 2. отдельные объекты недвижимости, включая предприятия и иные имущественные комплексы**
3. все ответы правильные

74. Сторонами по договору доверительного управления являются:

- 1. учредитель управления и доверительный управляющий**
2. собственник недвижимости и агент недвижимости
3. учредитель управления и брокер

75. Сторонами по договору аренды являются:

1. наймодаделец и наниматель
- 2. собственник и риэлтер**
3. учредитель управления и доверительный управляющий
4. все ответы правильные

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

1. Не верно
- 2. Верно**

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

- 1. права и обязанности сторон**
2. сведения об участниках
3. условие о предмете аренды

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

1. Не верно

## 2. Верно

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

1. на неограниченный срок
- 2. в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества**
3. на срок не более 1 года

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

1. собственнику недвижимости
2. арендодателю
- 3. арендатору**

81. Главным основанием прекращения обязательств из договора аренды является:

- 1. истечение его срока**
2. отказ от исполнения одной из сторон договора
3. решение суда

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

1. обязанность арендатора передать предмет лизинга в субаренду
- 2. обязанность арендодателя купить указанный арендатором предмет лизинга у продавца, определенного арендатором**
3. право арендодателя купить указанный арендатором предмет лизинга у продавца, определенного арендатором

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

- 1. Оперативный лизинг**
2. Финансовый лизинг
3. Нет правильного ответа

84. 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:

- 1. Неверно**
2. Верно

85. 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

- 1. Неверно**

2. Верно

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

- 1. получении дохода более высоком, чем инвестиции на фондовом рынке**
2. получении дохода более высоком, чем банковские депозиты
3. расширение границ своего влияния без каких бы то ни было дополнительных затрат
4. нет правильного ответа

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

- 1. выходит на сложившийся рынок в форме уже известного, зарекомендовавшего себя потребителям производителя или услугодателя,**
2. не несет при этом расходов на рекламу и другие маркетинговые мероприятия
3. все ответы правильные

88. По договору коммерческой концессии возникает проблема:

1. получения пользователем банковского кредита на развитие бизнеса
- 2. защиты интересов потребителя, которому необходимо обеспечить получение товаров или услуг такого же качества, как и производимых или оказываемых первоначальным правообладателем**
3. контроля пользователем за ценообразованием на производимые товары

89. По договору коммерческой концессии существуют следующие формы вознаграждения:

1. роялти
- 2. разовые платежи**
3. все ответы правильные

90. Существенными условиями концессионного договора являются:

1. право правообладателя устанавливать уровень платежей, превышающий среднерыночный
- 2. обязанность использования фирменного наименования и коммерческого обозначения правообладателя лишь строго определенным в договоре способом**
3. право неразглашения конфиденциальной коммерческой информации, полученной от правообладателя

91. Заключая договора субконцессий правообладатель:

1. еще более расширяет свою сферу влияния на соответствующем рынке
2. создавая целые сети своих сбытовых или торговых организаций и управляя ими
3. все ответы правильные
- 4. нет правильного ответа**

92. 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

- 1. Неверно**
2. Верно

93. Закладная удостоверяет:

- 1. право на получение части имущества предприятия при его ликвидации**
2. право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества
3. право на получение процентных доходов каждое полугодие

94. Юридическим фактом, влекущим проведение экспертизы, является:

- 1. определение суда**
2. определение следователя
3. определение нотариуса
4. определение судебного пристава
5. все ответы правильные

95. Цель экспертизы заключается:

1. в досудебном заключении мирового соглашения
- 2. в профессиональной оценке новых фактов объективной реальности**
3. в обеспечении стороны обвинения новыми фактами

96. Надежностью здания называют:

1. свойство здания сохранять вложенные в него инвестиции
2. свойство здания сохранять функциональное назначение
- 3. свойство здания сохранять в определенных пределах заложенные в нем параметры**

97. К физико-химическим воздействиям на здание относятся:

- 1. радиация, температура, осадки, газы, химические вещества, электромагнитные волны, биологические вредители, технологические процессы, влажность**
2. воздушные потоки, нагрузки, блуждающие токи, морозное пучение, давление грунта
3. все ответы правильные

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

1. зона увлажнения и зона промерзания грунта
2. места сопряжения со стеной и отмосткой
3. стыки панелей
- 4. все ответы правильные**

99. Дефекты - это:

1. отклонения качественных показателей и свойств бетона
2. отклонения денежных потоков по объекту недвижимости от запланированных



### 3. нет правильного ответа

90. Повреждения - это:

1. промерзание и пучение основания
2. увлажнение или вымывание основания
- 3. отклонения от исходного состояния, превышающие установленные допускаемые величины**

**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**.

### **2.2 СИТУАЦИОННЫЕ ЗАДАЧИ**

Задача 1

Определить существующие объекты технического девелопмента.

Задача 2

Указать основные особенности девелопмента.

Задача 3

Дать определение понятию «технический девелопмент».

Задача 4

Определить, какое влияние оказывает девелопмент на социальную и экономическую ситуацию.

Задача 5

Определить, на какие виды принято делить девелоперские компании с точки зрения распределения рисков.

Задача 6

Определить основные функции девелоперской компании.

Задача 7

Определить контролируемые параметры технического состояния строительных конструкций и инженерных систем: прилегающей территории.

Задача 8

Определить виды девелопмента по стратегиям поведения девелопера.

Задача 9

Составить организационную структуру девелоперской компании.

Задача 10

Описать классы жилой недвижимости.

Задача 11

Определить особенности девелопмента жилой недвижимости.

Задача 12

Определить параметры, учитываемые при выборе местоположения девелоперского проекта жилья.

### Задача 13

Определить достоинства и недостатки малоэтажного жилищного строительства для разных участников рынка.

### Задача 14

Указать, на какие группы подразделяется коммерческая недвижимость.

### Задача 15

Укажите критерии классификации офисных помещений.

### Задача 16

Определить, какие характеристики являются приоритетными при выборе площадки под застройку офисной недвижимости.

### Задача 17

Определить классификацию гостиничной недвижимости, принятую в мировой практике.

### Задача 18

Определить параметры, которые должны учитываться при классификации торговых помещений.

### Задача 19

Разработать комплекс требований, предъявляемых к классификации промышленной недвижимости.

### Задача 20

Определить этапы и процессы, включенные в себя жизненный цикл объектов недвижимости.

### Задача 21

Определить составляющие анализа района расположения объекта.

#### Задача 22

Определить критерии пригодности земельного участка для размещения торговой недвижимости.

#### Задача 23

Разработать цели и задачи проведения анализа рыночной ниши объекта.

#### Задача 24

Определить пригодность земельного участка для размещения офисной недвижимости.

#### Задача 25

Определить, по каким критериям оценивается рынок гостиничных услуг.

#### Задача 26

Определить основные составляющие маркетинговой концепции гостиничной недвижимости.

#### Задача 27

Определить основные способы продажи недвижимости на стадии строительства и раскройте их особенности.

#### Задача 28

Определить основные причины заключения инвестиционного договора.

#### Задача 29

Определить основные способы продажи недвижимости на стадии строительства и раскройте их особенности.

#### Задача 30

Определить, в чем состоят достоинства и недостатки продажи по договору долевого участия в строительстве.

**Шкала оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи:** 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 (установлено положением П 02.016).

Максимальное количество баллов за решение компетентностно-ориентированной задачи – 6 баллов.

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

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

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 решения компетентностно-ориентированной задачи:***

**6-5 баллов** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует глубокое понимание обучающимся предложенной проблемы и разностороннее ее рассмотрение; свободно конструируемая работа представляет собой логичное, ясное и при этом краткое, точное описание хода решения задачи (последовательности (или выполнения) необходимых трудовых действий) и формулировку доказанного, правильного вывода (ответа); при этом обучающимся предложено несколько вариантов решения или оригинальное, нестандартное решение (или наиболее эффективное, или наиболее рациональное, или оптимальное, или единственно правильное решение); задача решена в установленное преподавателем время или с опережением времени.

**4-3 балла** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует понимание обучающимся предложенной проблемы; задача решена типовым способом в установленное преподавателем время; имеют место общие фразы и (или) несущественные недочеты в описании хода решения и (или) вывода (ответа).

**2-1 балла** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует поверхностное понимание обучающимся предложенной проблемы; осуществлена попытка шаблонного решения задачи, но при ее

решении допущены ошибки и (или) превышено установленное преподавателем время.

**0 баллов** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует непонимание обучающимся предложенной проблемы, и (или) значительное место занимают общие фразы и голословные рассуждения, и (или) задача не решена.