

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 допусковые 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) натуральных 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 строительного-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**.