

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью

И.Ф. Гареев

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ



Сборник тестов по дисциплине

Методические указания для студентов профиля
«Экспертиза и управление недвижимостью»,
направление 08.03.01 Строительство

г.Казань, - 2018 г.

УДК 336.7

Информационное обеспечение реализации инвестиционных проектов: сборник тестов для студентов по профилю «Экспертиза и управление недвижимостью» / Сост.: И.Ф. Гареев - Казань: КГАСУ, 2018. – 40 стр.

Рецензент:

Сиразетдинов Р.М. зав.кафедрой «Экспертизы и управления недвижимостью» ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», директор Института экономики и управление в строительстве, д.э.н.

Настоящие методические указания предназначены для закрепления теоретических положений курса «Информационное обеспечение реализации инвестиционных проектов», получения навыков работы для самостоятельного решения практических ситуаций, для проверки знаний студентов.

Методические указания состоят из тестов к курсу «Информационное обеспечение реализации инвестиционных проектов», выдаваемых студенту на контрольной работе.

© Казанский государственный
архитектурно-строительный
университет, 2018 г.
© Гареев И.Ф., 2018 г.

Раздел 1 «Инвестиционно-строительный комплекс: основные понятия и структура»

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. соответствию 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 Казани 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

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

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

52.Сохранность инвестируемых средств является признаком

1. рынка недвижимости
2. рынка ценных бумаг

53.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

54.Высокая сложность поиска управляющего инвестиционным проектом является признаком

1. сектора оборота
2. сектора развития
3. сектора управления и эксплуатации

55.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

56.Доходность финансовых инструментов относится к факторам:

1. социального положения в регионе
2. государственного регулирования рынка недвижимости
3. общеэкономической ситуации
4. природных условий в регионе

57.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

58.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

59.Взаимоотношения застройщика при реализации проектов возникает с:

1. инвесторами
2. уполномоченными государственными и региональными органами
3. подрядчиками
4. потребителями
5. все ответы правильные

60.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. риэлтеров

61.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

62.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

63.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

64.Риски, присущие рынку недвижимости:

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

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

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

66. 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

67. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости включают:

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

68. 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

69. Особенности использования в инвестициях в недвижимость собственного капитала:

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

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

1. Неверно
2. Верно

71. 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

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

1. Верно
2. Неверно

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

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

74.Особенности предоставления ипотечного кредита не предусматривает:

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

Раздел 2 «Правовая экспертиза инвестиционно-строительного процесса»

75.Продуктами юридической деятельности при проведении правовых экспертиз являются:

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

76.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

77.Предметом правовых экспертиз могут быть:

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

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

1. Неверно
2. Верно

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

1. Нет
2. Да

80. 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

81. 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

82. 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

83. 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

84. 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

85. 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

86. 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

87. 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

88. 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

89. 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

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

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

91. 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

92. 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

93. 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

94. Договор об участии в долевом строительстве государственной регистрации:

1. не подлежит
2. подлежит

95. 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

96. 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.

97. 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

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

1. застройщика
2. участника долевого строительства
3. генерального подрядчика

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

1. генерального подрядчика
2. участника долевого строительства
3. застройщика

100. Принять объект долевого строительства входит в обязанности

1. участника долевого строительства
2. генерального подрядчика
3. застройщика

101. 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

102. 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

103. 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

104. 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

105. 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

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

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

107. Обязательства застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечиваются

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

108. 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

109. 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

110. 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

111. 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

112. 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

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

1. андеррайтинг
2. IPO
3. due diligence

114. Термин «сельскохозяйственные земли» характеризуют:

1. вид использования земельного участка
2. назначение данного участка

115. Термин «индивидуальное жилищное строительство» характеризуют:

1. вид использования земельного участка
2. назначение данного участка

116. 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

117. 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

118. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

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

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

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

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

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

121. 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

122. 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

123. Объектами доверительного управления могут являться:

1. ценные бумаги
2. отдельные объекты недвижимости, включая предприятия и иные имущественные комплексы

3. все ответы правильные

124. Сторонами по договору доверительного управления являются:

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

125. Сторонами по договору аренды являются:

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

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

1. Не верно
2. Верно

127. 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

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

1. Не верно
2. Верно

129. 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

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

1. собственнику недвижимости
2. арендодателю
3. арендатору

131. Главным основанием прекращения обязательств из договора аренды является:

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

132. 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

133. 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

134. 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

135. 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

136. 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

137. 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

138. 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

139. По договору коммерческой концессии существуют следующие формы вознаграждения:

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

140. 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

141. 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

142. 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

143. 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

144. Юридическим фактом, влекущим проведение экспертизы, является:

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

145. Цель экспертизы заключается:

1. в досудебном заключении мирового соглашения
2. в профессиональной оценке новых фактов объективной реальности

3. в обеспечении стороны обвинения новыми фактами

Раздел 3 «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов»

146. 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

147. 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

148. 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

149. Дефекты - это:

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

150. Повреждения - это:

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

151. Причины, вызывающие повреждения, включают:

1. неэффективное управление зданием
2. воздействия технологических процессов
3. просчеты в оценке экономической эффективности

152. Последствиями от накопления деформаций и повреждений могут быть:

1. угроза обрушения или аварии
2. повреждения несущих конструкций
3. мелкие повреждения
4. все ответы правильные

153. Причинами появления дефектов могут быть:

1. дефекты материалов
2. ошибки проектирования

3. нарушения технологии изготовления и монтажа
4. условия эксплуатации
5. все ответы правильные

154. К дефектам проектирования могут быть отнесены:

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

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

1. повреждения, вызванные деформациями стен
2. снижение классов бетона против проектных
3. просадка части здания

156. Причинами появления дефектов сборных железобетонных конструкций являются:

1. отступлений от технических условий монтажа конструкций
2. неправильная эксплуатация конструкций
3. агрессивное воздействие производственной среды
4. все ответы правильные

157. Нарушениями условий эксплуатации производственных зданий являются:

1. протечка кровли
2. перегрузку конструкций за счет увеличения статических и динамических технологических нагрузок
3. все ответы правильные

158. Различают трещины:

1. технологического происхождения
2. возникающие при транспортировании
3. возникающие при складировании
4. возникающие при монтаже
5. появившиеся в процессе эксплуатации
6. все ответы правильные
7. нет правильного ответа

159. По происхождению дефекты и повреждения каменных конструкций включают:

1. скрытый дефект, для выявления которого не предусмотрены соответствующие правила, методы, средства
2. проявляющиеся в период строительства
3. низкое качество материалов и выполнения работ
4. проявляющиеся в период плановой эксплуатации.

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

1. слабая степень повреждения
2. средняя степень повреждения
3. сильная степень повреждения

161. Причины возникновения трещин в кладке стен:

1. наличие твердого включения в грунте под средней частью здания
2. наличие слабого грунта у торца здания
3. наличие слабого грунта под средней частью здания
4. все ответы правильные

162. В деревянных перекрытиях чаще всего встречаются следующие недостатки:

1. нарушение основного материала стен в виде трещин в камне
2. пораженный гнилью накат и балки
3. неравномерные осадки оснований под фундаментами стен и столбов
4. дефекты рабочей арматуры, вызванные коррозией бетона

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

1. особенностью железобетонных конструкций
2. особенностью деревянных конструкций перекрытий
3. особенностью каменных конструкций

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

1. технического состояния объекта недвижимости
2. сопутствующей строительной инфраструктуры
3. все ответы правильные

165. Необходимость проведения технической экспертизы объектов недвижимости обусловлена необходимостью:

1. определения рыночной стоимости объекта недвижимости
2. определения экономической эффективности инвестиций в объекта недвижимости
3. определения рыночной стоимости бизнеса компании

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

1. утвержденного на протяжении 2 последних лет бухгалтерского баланса
2. организационно-правовая форма организации собственника объекта недвижимости
3. местонахождение здания или сооружения

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

1. Неверно
2. Верно

168. Состояние окружающей среды при проведении технической экспертизы
1. учитываются
 2. не учитываются

169. Содержание работ по технической экспертизе, объем проводимых обследований и применяемые при этом методы зависят от:
1. регламента, утвержденного Правительством Российской Федерации
 2. поставленных задач и вида технической экспертизы
 3. нет правильного ответа

170. При проведении технической экспертизы обследование предусматривает:
1. выявление отклонений от исходного состояния, превышающих установленные допускаемые величины
 2. выявление скрытого дефекта, для выявления которого не предусмотрены соответствующие правила, методы, средства
 3. выявление несоответствия фактической схемы работы конструкций в составе здания схеме, принятой при проектировании и экспериментальных исследованиях
 4. изучение окружающей жилой и производственной среды строительных объектов и технического состояния несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений
 5. нет правильного ответа

171. Целью обследования технического состояния строительных конструкций является
1. выявление степени физического износа
 2. длительный перерыв в строительстве без проведения надлежащей консервации конструкций и объекта в целом
 3. низкое качество выполнения строительно-монтажных работ
 4. нет правильного ответа

172. Разработка рекомендаций и практических мероприятий по обеспечению эксплуатационных качеств конструкций является предметом:
1. выработки действий, направленных на повышение эксплуатационных качеств объекта недвижимости
 2. комплекса мер по повышению доходности объекта недвижимости
 3. технической экспертизы

173. Детальное инструментальное обследование объекта недвижимости справедливо для:
1. натурных инженерных обследований зданий и сооружений
 2. определения экономической эффективности инвестиций в объекта недвижимости
 3. определения рыночной стоимости бизнеса компании

174. Определение физико-технических характеристик материалов обследуемых конструкций в лабораторных условиях является предметом:
1. экономических экспертиз
 2. технической экспертизы

3. экологической экспертизы

175. Верно ли утверждение о том, что обследование объекта может быть полным или выборочным

1. Верно
2. Неверно

176. Действующими строительными нормами и правилами выполнение проектных и строительного-монтажных работ при реконструкции зданий и сооружений без предварительного проведения технической экспертизы

1. допускается
2. не допускается

177. Документ, в котором указывается техническое состояние конструкций и составляемый в процессе проведения технической экспертизы называется

1. журнал дефектов
2. журнал обследования
3. дефектная ведомость

178. Для установления состава и объема работ по капитальному ремонту или реконструкции объекта проводится

1. изучение проектной документации
2. техническая экспертиза
3. оценка рыночной стоимости объекта недвижимости до и после реконструкции

179. Верно ли утверждение о том, что техническая экспертиза для объектов незавершенного строительства необходима для принятия решения о возобновлении строительства

1. Верно
2. Неверно

180. Техническая экспертиза для объектов незавершенного строительства предусматривает:

1. определение степени физического износа отдельных конструкций, элементов и объекта в целом
2. выявление возникших дефектов, отступлений от проекта
3. оценку прочностных свойств материалов основных несущих конструкций

181. Техническая экспертиза, проводимая в процессе рыночной оценки объектов недвижимости, состоит в:

1. определении затрат на завершение строительства
2. выявлении и фиксации признаков, вызывающих уменьшение стоимости здания
3. все ответы правильные
4. нет правильного ответа

182. Данные технической экспертизы используются при определении рыночной стоимости объекта

1. доходным подходом
2. сравнительным подходом
3. затратным подходом
4. все ответы правильные
5. нет правильного ответа

183. Техническая экспертиза при определении наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости должна начинаться:

1. с оценки прочностных свойств материалов основных несущих конструкций
2. с определения степени физического износа отдельных конструкций
3. с технической оценки земельного участка

184. В результате технической экспертизы наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости устанавливаются:

1. законодательно разрешенные варианты использования объекта недвижимости
2. физически осуществимые варианты использования объекта недвижимости
3. максимально эффективные варианты использования объекта недвижимости
4. все ответы правильные
5. нет правильного ответа

185. Процесс технической экспертизы объекта недвижимости укрупнено включает:

1. подготовительный период
2. преинвестиционную стадию
3. инвестиционную стадию
4. эксплуатационную стадию
5. нет правильного ответа

186. На этапе подготовительного периода технической экспертизы

1. эксперт получает от заказчика задание на проведение экспертизы
2. составляется предварительная программа обследования
3. принимаются решения о методах обследования и объеме экспертных работ
4. все ответы правильные
5. нет правильного ответа

187. Период непосредственного проведения технической экспертизы включает в себя:

1. один этап
2. два этапа
3. три этапа
4. четыре этапа
5. пять этапов

188. Период непосредственного проведения технической экспертизы начинается:

1. с предварительного знакомства с объектом
2. с детального технического обследования

3. с оценки полученных результатов

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

1. с определения года окончания строительства
2. с изучения имеющейся технической документации
3. с определения норм, по которым проектировался объект
4. с определения организации, проектировавшей и строившей объект
5. с изучения историю объекта и переходы прав собственности
6. нет правильного ответа

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

1. Верно
2. Неверно

191. Визуальный осмотр позволяет выявить:

1. наиболее поврежденные участки и конструкции,
2. несущие элементы, находящиеся в наиболее неблагоприятных условиях эксплуатации
3. наличие трещин и ширину их раскрытия
4. все ответы правильные

192. Верно ли утверждение о том, что детальное техническое обследование может быть сплошным или выборочным

1. Верно
2. Неверно

193. Когда отсутствует проектно-сметная документация по объекту или обнаружены дефекты конструкций, проводится

1. выборочное обследование
2. сплошное обследование
3. все ответы правильные
4. нет правильного ответа

194. Верно ли утверждение о том, что выборочное обследование проводят при необходимости обследования отдельных конструкций и в потенциально опасных местах

1. Верно
2. Неверно

195. В несущих элементах строительных конструкций к наиболее типичным дефектам относятся трещины:

1. являющиеся следствием ошибок при проектировании
2. являющиеся следствием ошибок при изготовлении
3. являющиеся следствием ошибок при эксплуатации объектов

4. все ответы правильные

196. Для выявления дефектов и причин их возникновения

1. достаточно визуального осмотра
2. возможно применение неразрушающих инструментальных методов испытаний
3. нет правильного ответа

197. Пояснительная записка и иллюстративные материалы составляются:

1. при предварительном знакомстве с объектом
2. при детальном техническом обследовании
3. при оценке полученных результатов

198. Верно ли утверждение о том, что экспертиза оснований и фундаментов проводится с целью обоснования проведения капитального ремонта или реконструкции здания без увеличения или с увеличением (в случае надстройки) нагрузки на основание

1. Неверно
2. Верно

199. Экспертиза оснований и фундаментов для определения рыночной оценки объекта недвижимости проводится:

1. Может
2. Не может

200. Верно ли утверждение о том, что неразрушающие методы предусматривают измерения непосредственно на объекте или на конструкции без повреждения элементов

1. Неверно
2. Верно

201. Разрушающие методы измерений предусматривают:

1. проведение измерений без повреждения элементов
2. проведение измерений путем отбора проб или образцов из конструкций с нарушением сплошности материала.

202. Простота, удобство и возможность быстро выполнить проверку состояния материала в различных точках конструкции отличают

1. акустические методы инструментального обследования
2. радиоволновые методы инструментального обследования
3. механические методы инструментального обследования

203. На возбуждении упругих механических колебаний основаны:

1. электрофизические методы
2. акустические методы
3. механические методы
4. радиоволновой метод

204. Какой метод основан на использовании инфракрасного излучения от внешнего источника, отраженного от исследуемого материала или прошедшего сквозь него

1. электрофизические методы
2. механические методы
3. тепловые методы
4. радиоволновой метод
5. акустические методы

205. Основные проблемы применения разрушающих методов связаны

1. с тем, что с их помощью не всегда возможно установить все необходимые физико-механические свойства материала конструкции
2. с отбором образцов материала из конструкций
3. с тем, что с их помощью не всегда возможно установить показатели несущей способности жесткости, трещиностойкости и др.

206. В ходе каких испытаний устанавливается несущая способность, которая характеризуется нагрузкой, при которой наступает потеря прочности или устойчивости объекта

1. использовании акустических методов
2. натурных испытаний
3. использовании механических методов

207. В ходе каких испытаний натурный объект на основе принципов теории подобия заменяется аналогом-моделью

1. натурных испытаний
2. акустических испытаний
3. механических испытаний

208. Испытания строительных конструкций на моделях позволяют:

1. выявить действительную картину распределения усилий во всех характерных сечениях и узловых соединениях элементов конструкций;
2. произвести экспериментальным путем анализ напряженного состояния реальной конструкции взамен аналитического расчета;
3. проверить правильность гипотез, положенных в основу аналитического расчета;
4. все ответы правильные
5. нет правильного ответа

209. При оценке надежности систем электроснабжения учитываются следующие факторы:

1. жесткость, которая характеризуется значениями перемещений, предельными с точки зрения возможности нормальной эксплуатации объекта
2. трещиностойкость, характеризуемая нагрузкой, при которой образуются трещины, допустимые по условиям эксплуатации
3. наличие резервного источника электроснабжения здания
4. нет правильного ответа

210. В числе факторов, характеризующих объект и его техническое состояние, необходимо учитывать:

1. рыночную стоимость объекта недвижимости
2. архитектурно-планировочные и архитектурно-композиционные решения
3. срок службы объекта недвижимости

211. Техническое задание содержит следующий раздел:

1. инвестиционный меморандум
2. резюме
3. финансовый план капитального ремонта здания
4. краткое содержание отчетных материалов

212. При оценке технического состояния здания определяют:

1. рыночную стоимость объекта недвижимости
2. стоимость реконструкции или ремонта здания
3. возможные варианты реконструкции или ремонта здания

213. Основные принципы строительства, дружественного окружающей среде:

1. обеспечение каждой семьи отдельным индивидуальным жильем
2. оптимальное использование невозобновляемых ресурсов и постоянное применение возобновляемых
3. обеспечение каждой семьи отдельным жильем
4. нет правильного ответа

214. Верно ли утверждение, что экологическая экспертиза - это специальное изучение хозяйственных и технических проектов, объектов и процессов с целью обоснованного заключения об их соответствии экологическим нормам и требованиям

1. Неверно
2. Верно

215. Главная цель рассмотрения экологических аспектов инвестиционных проектов:

1. обеспечить применение экологически чистых строительных материалов
2. снизить объем капитальных вложений на реализацию инвестиционных проектов
3. избежать или свести к минимуму остроту экологических проблем, которые могут возникнуть в ходе реализации инвестиционных проектов

216. Установление соответствия намечаемой хозяйственной и иной деятельности экологическим требованиям и определение допустимости реализации или функционирования объекта с учётом возможных неблагоприятных воздействий этой деятельности на окружающую природную среду и связанных с ними последствий является целью:

1. экономических экспертиз
2. технических экспертиз
3. экологической экспертизы

217. Делегирование экспертов для участия в качестве наблюдателей в заседаниях экспертных комиссий государственной экологической экспертизы по вопросам экологической безопасности относится к полномочиям:

1. федеральных органов власти
2. региональных органов власти
3. органов местного самоуправления

218. Какая экспертиза проводится по инициативе научных учреждений, высших учебных заведений или по инициативе научных коллективов и отдельных ученых

1. Государственная
2. Общественная
3. Ведомственная
4. Научная

219. Какая экспертиза проводится по приказу соответствующего министерства, ведомства или руководства района

1. Государственная
2. Общественная
3. Ведомственная
4. Научная

220. Юридическую силу имеют только

1. заключения Государственной экологической экспертизы
2. заключения Общественной экологической экспертизы
3. все ответы правильные

221. Экспертиза проекта сооружения, нормативно-технических документов на новую технику, технологию, материалы, а также проектов административных актов и законов - это:

1. Проектная экспертиза
2. Послепроектная экспертиза
3. нет правильного ответа

222. Наиболее универсальным и чаще других востребованным является:

1. Химический мониторинг
2. Физический мониторинг
3. Биологический мониторинг
4. Комплексный экологический мониторинг
5. нет правильного ответа

223. Принципы государственной экологической экспертизы включают:

1. независимости экспертов
2. полной ответственности за обоснованность заключений
3. презумпции потенциальной экологической опасности любой намечаемой хозяйственной деятельности
4. все ответы правильные

224. Проекты генеральных планов развития территорий свободных экономических зон и территорий с особым режимом природопользования и ведения хозяйственной деятельности государственной экологической экспертизе:

1. не подлежат
2. подлежат

225. Специфика процедуры экологической экспертизы предусматривает:

1. выявление экологических проблем на всех стадиях рассмотрения проектов
2. выявление экологических проблем на ранних стадиях рассмотрения проектов
3. выявление экологических проблем на последних стадиях рассмотрения проектов

226. Одним из принципов экологической экспертизы, закрепленных российским законодательством, является:

1. участие в ней общественных организаций
2. участие в ней органов местного самоуправления
3. участие в ней общественности

227. Результатом общественной экологической экспертизы является

1. заключение рекомендательного характера
2. заключение обязательного характера
3. заключение рекомендательного характера, приобретающее юридическую силу в случае его утверждения специально уполномоченным органом

228. Заключение общественной экологической экспертизы публиковаться в средствах массовой информации:

1. не могут
2. могут

229. При проведении экологической экспертизы проверка наличия в документации обязательных подписей осуществляется в первоочередном порядке по сравнению с проверкой установленной комплектности проектной документации

1. Верно
2. Не верно

230. Верно ли утверждение, что экологическая экспертиза проектов состоит из подготовительного, основного и заключительного этапов

1. Неверно
2. Верно

231. Верно ли утверждение, что положительное заключение, подготовленное экспертной комиссией, должно содержать выводы о необходимости доработки представленных материалов по замечаниям и предложениям, изложенным в заключении, подготовленном экспертной комиссией

1. Верно
2. Не верно

232. При экспертизе местоположения используются:

1. системно-иерархический подход
2. системный подход
3. системно-функциональный подход
4. все ответы правильные

233. Какой метод рассматривает городскую систему с позиций градостроительства, имеющую три взаимосвязанных уровня: архитектуру, градостроительству и районной планировке

1. системный подход
2. системно-иерархический подход
3. системно-функциональный подход
4. нет правильного ответа

234. В рамках какого метода город, урбанизированная территория - это открытая сложная система со свойствами, значительная часть которых не свойственна ни одному из его элементов, взятому в отдельности

1. системный подход
2. системно-иерархический подход
3. системно-функциональный подход
4. нет правильного ответа

235. Какой фактор определяет ценность, престижность участка застройки

1. фактор гористой местности
2. застройка территории коттеджных поселком
3. застройка территории элитным жильем
4. фактор урбанизации территории

236. Для урбанизированных территорий характерны следующие свойства:

1. профессиональные занятия населения связаны с военно-промышленным комплексом
2. профессиональные занятия населения связаны с сельскохозяйственными работами
3. профессиональные занятия населения не связаны с сельскохозяйственными работами
4. нет правильного ответа

237. Какой критерий может влиять на территориально-пространственную оценку местоположения объекта недвижимости

1. Экологический
2. Экономический
3. Градостроительный
4. все ответы правильные

238. Селитебная зона:

1. включает городские парки, лесопарки, зоны отдыха в пределах границ города
2. включает в себя промышленные районы и отдельные объекты, складское и

коммунальное хозяйство, санитарно-защитные зоны и пр., требующие необходимого отдаления от селитебной зоны

3. объединяет жильё, системы обслуживания, транспорта, городской центр, улицы, набережные, бульвары, учреждения уникального назначения, административно-управленческие объекты, промышленные объекты, не создающие экологическую нагрузку на городские районы

239. При анализе местоположения объекта недвижимости с какой точки зрения учитывается наличие в непосредственной близости сырьевых, трудовых, водных ресурсов и промышленных объектов

1. экономической
2. экологической
3. градостроительный

240. Верно ли утверждение, что для оценки влияния предприятия на ценность местоположения объекта недвижимости, необходимо произвести анализ экологичности выпускаемой им продукции

1. Неверно
2. Верно

241. В настоящее время структурная политика города в экономической теории понимается, как

1. политика уплотнения застройки
2. политика повышения этажности застройки
3. политика коррекции пропорций

242. К побудительным механизмам привлечения инвестиций относятся:

1. социально-политические
2. геополитические
3. политические

243. В качестве нефинансовых побудительных механизмов привлечения инвестиций могут выступать:

1. государственное финансирование развития местной инфраструктуры
2. обеспечение сниженной процентной ставки по кредитам
3. реализация проекта в форме частно-государственного партнерства

244. Среди экономических критериев, которые влияют на ценность местоположения объекта недвижимости, можно выделить:

1. близость к больничным городкам
2. близость к транспортным магистралям
3. близость к деловым центрам города

245. Среди основных градостроительных факторов, влияющих на ценность местоположения объекта недвижимости, принято выделять следующие:

1. наличие торговых центров
2. наличие зеленых массивов

3. наличие архитектурных памятников
4. все ответы правильные

246. Первыми кандидатами на территории, отторгаемые под жилищное строительство, оказываются:

1. земельные участки, занятые гаражными кооперативами
2. земельные участки, занятые ветхим жильем
3. сельскохозяйственные угодья на границе с городом
4. земельные участки, занятые жильем первого этапа индустриального домостроения

247. К объективным факторам, влияющим на ценность местоположения земельного участка, относятся:

1. ликвидность
2. воздействие рекламы
3. недостаток информации о конъюнктуре рынка

248. К субъективным факторам, влияющим на ценность местоположения земельного участка, относятся:

1. спрос, дефицитность
2. полезность
3. особые условия продавца

249. В качестве самых важных параметров, влияющих на ценность местоположения объекта недвижимости, выделяют такие, как:

1. особенности имеющихся возможностей и схем финансирования сделки покупателем
2. особые условия покупателя
3. транспортное обеспечение с выделением различных видов транспорта
4. нет правильного ответа

250. Коммерческий потенциал территории представляет собой совокупность факторов, подлежащих:

1. объективной оценке
2. количественной оценке
3. субъективной оценке

251. Решение о предпочтительности инвестирования проекта называется:

1. прединвестиционной фазой проекта
2. инвестиционной фазой проекта
3. предварительным инвестиционным решением
4. нет правильного ответа

252. Прединвестиционное исследование проекта начинается с:

1. экспресс-оценки
2. предварительного технико-экономического обоснования проекта
3. заключение по оценке проекта
4. нет правильного ответа

253. В качестве заказчиков прединвестиционных исследований могут выступать:

1. правительственные институты
2. общественные организации
3. инвестиционные компании
4. банки
5. все ответы правильные

254. На стадии предварительного технико-экономического исследования изучаются:

1. объемы затрат на подготовку бизнес-плана проекта
2. объемы инвестиционных затрат на реализацию проекта
3. возможные экономические альтернативы
4. нет правильного ответа

255. Важную роль в проведении исследования играет:

1. генеральный подрядчик
2. заказчик
3. дольщик
4. инвестор

256. Верно ли утверждение, что в технико-экономическом исследовании дается финансовая и экономическая оценка проекта, рассчитываются общие инвестиционные издержки, определяется предполагаемая структура капитала, источники финансирования и проценты за кредиты, а также исчисляются производственные издержки

1. Неверно
2. Верно

257. Существует следующий вид эффективности:

1. эффективность участия в проекте
2. эффективность проекта в целом
3. все ответы правильные

258. Какой вид эффективности включает эффективность социальную, экономическую и коммерческую:

1. эффективность участия в проекте
2. эффективность проекта
3. нет правильного ответа

259. Показатель чистой текущей стоимости (NPV) является показателем:

1. общественной эффективности
2. экономической эффективности
3. коммерческой эффективности

260. Эффективность участия в проекте включает:

1. эффективность участия предприятий в проекте

2. эффективность инвестирования в акции предприятия
3. эффективность участия в проекте структур более высокого уровня
4. все ответы правильные

261. Верно ли утверждение, что методы, основанные на применении концепции дисконтирования, включают расчета периода окупаемости инвестиций, расчета внутренней нормы прибыли и определения чистой текущей стоимости

1. Неверно
2. Верно

262. Показатель «чистая текущая стоимость» обозначается термином:

1. PI
2. IRR
3. NPV
4. DPP

263. Чистая текущая стоимость - это разница между суммой дисконтированных текущих стоимостей всех затрат, необходимых для реализации этого проекта и суммой денежных поступлений, порождаемых реализацией инвестиционного проекта и дисконтированных к текущей их стоимости

1. Да
2. Нет

264. Экономический смысл критерия IRR заключается в том, что он

1. показывает минимально допустимый относительный уровень расходов по проекту
2. показывает максимально допустимый относительный уровень расходов по проекту
3. показывает средний уровень расходов по проекту

265. Предприятие может реализовывать любые инвестиционные проекты, уровень рентабельности которых

1. не ниже текущего значения показателя цены капитала
2. равен текущему значению показателя цены капитала
3. ниже текущего значения показателя цены капитала

266. Показатель IRR содержит следующий недостаток:

1. рассчитывается в процентах, а не в абсолютном выражении
2. рассчитывается с помощью итераций
3. IRR показывает лишь максимальный уровень затрат и в условиях, когда оба альтернативных проекта по IRR приемлемы, то выбор может быть сделан лишь с помощью дополнительных критериев

267. Как называются инвестиции, которые обеспечивают альтернативные способы достижения одного и того же результата или использования какого-либо ограниченного ресурса:

1. параллельными
2. взаимодополняющими
3. взаимоисключающими

4. нет правильного ответа

268. Риск - это

1. недоучет различной ценности денег во времени
2. возможность наступления событий с непредсказуемыми, отличающимися от расчетных последствиями в результате некоторых решений или действий в условиях неопределенности
3. не поступление денежных средств в конце первого года реализации проекта

269. Неполнота или неточность информации об условиях реализации проекта, в том числе о связанных с ними затратах и результатах является:

1. мошенничество
2. неопределенность
3. риск
4. нет правильного ответа

270. Страхование риска является:

1. методом изучения рисков
2. методом снижения рисками
3. методом управления рисками

271. Верно ли утверждение, что главный инструмент управления рисками - вкладывать средства в проект только в том случае, если ожидаемая доходность выше, чем стоимость вложенного капитала плюс надбавка за риск

1. Неверно
2. Верно

272. Анализ чувствительности состоит:

1. в исследовании влияния изменения макроэкономических показателей на экономическую эффективность проекта
2. в исследовании влияния изменения основных параметров проекта на его экономическую эффективность и в расчете критических значений этих параметров
3. в исследовании влияния изменения мировой экономики на развитие страны.