

**Вопросы вступительного экзамена. Магистратура 08.04.01 «Организация и управление в инвестиционно-строительном комплексе»**

**Вопросы по дисциплине «Экономика недвижимости»**

1. Недвижимость как объект инвестирования. Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость, включая землю
2. Назовите основные характеристики рынка недвижимости.
3. Структура рынка недвижимости. С какой целью проводится анализ рынка недвижимости.
4. Дайте характеристику факторам спроса и предложения на рынке недвижимости.
5. Сущность и особенность оценочной деятельности.
6. Дайте характеристику основным видам стоимости недвижимости.
7. Принципы оценки стоимости недвижимого имущества.
8. Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ и их основные положения
9. Понятие и этапы процесса оценки недвижимого имущества.
10. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки.
11. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
12. Основные требования к составлению отчета об оценке.
13. Сравнительный подход оценки объекта недвижимости.
14. Доходный подход оценки объекта недвижимости.
15. Затратный подход оценки объекта недвижимости
16. Наиболее эффективное использование свободного земельного участка. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями.
17. Анализ доходов и расходов в девелоперском проекте.
18. Этапы оценки недвижимого имущества методом капитализации.
19. Этапы оценки недвижимого имущества методом дисконтированных денежных потоков.
20. Определение ставки дисконтирования
21. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.
22. Применение затратного подхода, его преимущества и недостатки.
23. Оценка восстановительной стоимости здания.
24. Общие положения по определению стоимости строительства.
25. Физический износ недвижимого имущества.
26. Функциональный износ недвижимого имущества.
27. Внешний износ недвижимого имущества.
28. Как проводить согласование результатов при оценке недвижимости.
29. Способы определения нормы возврата капитала
30. Понятие девелопмента в строительной отрасли.
31. Проблемы организации инвестиционного обеспечения девелоперской деятельности в строительстве.
32. Изменения законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.
33. Структура девелоперской компании и принципы ее формирования.

34. Разработка идеи девелоперского проекта в строительстве
35. Понятие и сущность энергоэффективных строительных технологий.
36. Анализ административных процедур при реализации девелоперского проекта по строительству многоквартирного дома.
37. Понятие экономического блага. Полезность и ценность. Три способа использования недвижимости. Основные экономические характеристики недвижимости.
38. Анализ влияния фактора местоположения на стоимость объекта недвижимости.
39. Специфические особенности использования недвижимости.
40. Недвижимость и ее жизненный цикл. Основные фазы (периоды) жизненного цикла недвижимости.
41. Что такое первичный и вторичный рынок недвижимости?
42. Какие факторы влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости?
43. Какие виды операций относятся к риэлтерской деятельности? Что такое риэлторская деятельность?
44. Что такое кадастровый номер объекта недвижимости?
45. Понятие сделки, Понятие договора. Назовите объекты государственной регистрации.
46. Особенности оказания брокерских и риэлторских услуг в современных условиях развития рынка недвижимости и сделок
47. Особенности формирования навыков ведения деловых переговоров и Особенности использования методов продвижения услуг
48. Основы клиентоориентированного подхода к ведению деятельности
49. Особенности распространения информации и рекламы
50. Законодательство РФ, регулирующее рынок недвижимости
51. Рынок первичного и вторичного жилья, технология проведения сделок

#### **Вопросы по дисциплине «Организация, планирование и управление в строительстве»**

1. Понятие застройщика.
2. Базовые функции застройщика согласно СП 48.13330.2011.
3. Понятие технического заказчика.
4. Понятие инвестора. Виды и источники инвестиций.
5. Понятие подрядчика. Виды договоров подряда. Виды подрядчиков в строительстве.
6. Базовые функции подрядчика (генподрядчика) согласно СП 48.13330.2011.
7. Базовые функции проектировщика согласно СП 48.13330.2011.
8. Понятие подготовки к строительству согласно СП 48.13330.2011.
9. Понятие ППР и его структура согласно СП 48.13330.2011.
10. Исходные данные для разработки ППР.
11. Понятие ПОС и его структура.
12. Особенности строительного производства.
13. Саморегулирование в строительстве. СРО согласно Градостроительного Кодекса и Федерального закона №315-ФЗ.
14. Понятие моделей и моделирования. Виды моделей в организации строительства.
15. Последовательный метод организации строительного производства и его характеристики.
16. Параллельный метод организации строительного производства и его характеристики.
17. Поточная организация строительства и принципы проектирования потока. Классификация потоков.

18. Понятие захватки и примеры их моделирования для различных объектов.
19. Модель равноритмичного потока.
20. Модель краткоритмичного потока.
21. Модель неритмичного потока и его разновидности (однородное и неоднородное изменение ритма).
22. Определение элементов сетевого графика: работа, ожидание, фиктивная работа, событие, путь, критический путь.
23. Основные правила построения сетевых графиков.
24. Расчет сетевых графиков по ранним временам.
25. Расчет сетевых графиков по поздним временам.
26. Расчет общих (полных) резервов времени работ.
27. Расчет сетевого графика секторным способом.
28. Расчет частных (свободных) резервов времени работ.
29. Формы организации строительного бизнеса. Понятие и признаки юридического лица.
30. Классификация организационно-правовых форм строительных предприятий.
31. Виды коммерческих и некоммерческих предприятий согласно ГК РФ.
32. Понятие полного товарищества.
33. Понятие корпорации.
34. Корпоративные и унитарные юридические лица.
35. Представительства и филиалы.
36. Понятие командитного товарищества (товарищества на вере).
37. Понятие общества с ограниченной ответственностью.
38. Понятие производственного и потребительского кооператива.
39. Понятие акционерного общества. Виды акций и доходов в акционерном обществе.
40. Понятие ассоциаций, союзов как некоммерческих организаций.
41. Понятие холдинга и структура холдинговой компании.
42. Содержание подготовки к строительству в соответствии с СП 48.13330.2011.
43. Понятие календарного плана и его назначение.
44. Форма календарного плана и порядок разработки.
45. Порядок определения продолжительности работ для ручных и механизированных процессов.
46. Типы графиков распределения ресурсов в календарных планах и порядок их разработки.
47. Понятие стройгенплана, его виды, назначение и принципы проектирования.
48. Общеплощадочный и объектный стройгенплан.
49. Понятие градостроительного плана земельного участка и его содержание.
50. Понятие технических условий согласно ГрК РФ.
51. Исходные данные для архитектурно-строительного проектирования и их характеристика.
52. Виды проектирования и состав разделов проектной документации.
53. Понятие инженерных изысканий и их виды.
54. Порядок экспертизы проекта и результатов инженерных изысканий.
55. Субъект, объект и предмет экспертизы.
56. Порядок получения разрешения на начало строительства.
57. Порядок выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.
58. Ситуации когда не проводится государственная экспертиза проекта и не выдается разрешение на начало строительства согласно ГрК РФ.
59. Исполнительная документация строительства согласно СП 48.13330.2011.

60. Понятие актов освидетельствования скрытых работ и актов освидетельствования ответственных конструкций (приложение 6,7 СНиП 3.01.01-85 Организация строительного производства).

### **Вопросы по дисциплине «Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса»**

1. . Экспертиза, инспектирование, инвестиционный процесс. Определения, цели и задачи. Виды экспертиз.
2. Недвижимость. Определяющие факторы. Специфические особенности.
3. Жизненный цикл недвижимости.
4. Техническое регулирование. Основные принципы технического регулирования.
5. Технический регламент. Стандарт. Определение, цели и принципы.
6. Система требований и норм в строительстве. Цели, принципы, структура.
7. Предпроектная и проектная подготовка строительства. Этапы. Основные характеристики.
8. Технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта. Показатели инвестиционной эффективности.
9. Исходные данные на проектирование согласно Градостроительного Кодекса.
10. Проектная документация. Требования к проектной документации. Состав проектной документации.
11. Эскизный проект. Рабочий проект. Разделы проекта.
12. Экспертиза проектной документации. Принципы, цели, виды экспертиз.
13. Инженерные изыскания для строительства. Виды изысканий. Технический отчет об инженерных изысканиях. Порядок проведения экспертизы.
14. Порядок проведения экспертизы проектной документации. Экспертное заключение.
15. . Экологическая экспертиза. Принципы, цели, виды. Критерии экспертной оценки.
16. Государственная экспертиза в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций. Принципы, цели. Экспертное заключение.
17. Требования, предъявляемые к качеству жилья.
18. Система качества жилья и ее элементы.
19. Государственная система использования, технического обслуживания и обеспечения сохранности жилого фонда.
20. Перечень работ по текущему и капитальному ремонтам.
21. Коммунальные услуги – состав и содержание
22. Назовите этапы проведения и состава работ при обследовании и оценке технического состояния зданий и сооружений
23. Регулирование цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги
24. Основные законодательные акты, регулирующие деятельность в жилищно-коммунальном хозяйстве
25. Энергетическая эффективность и энергетическое обследование. Понятие, нормы, порядок проведения
26. Какие задачи ставятся при реконструкции, капитальном ремонте, перепланировке и модернизации.
27. Назовите основные модели финансирования и формирования средств на капитальный ремонт жилого.
28. . Инвестор, заказчик, государственный заказчик. Заказчик-застройщик (девелопер). Что выполняет девелопер для обеспечения организации строительства и контроля за ходом его выполнения.

29. Входной контроль применяемых материалов. Операционный контроль в процессе выполнения и по завершению операций.
30. Оценка соответствия выполненных работ. Оформление акта приемки-ввода объекта в эксплуатацию.
31. Административная ответственность за правонарушения в области строительства.
32. Системы требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости
33. Какие мероприятия разрабатываются в составе ПОС и ППР для обеспечения безопасной работы кранов?
34. Какие особенности последовательного, параллельного и поточного метода организации строительства учитываются при проектировании ПОС и ППР на объектах реконструкции?
35. Перечислите принципы календарного планирования строительного производства при реконструкции объектов различного назначения.
36. Какими способами обеспечивается безопасная эксплуатация зданий гражданского назначения, находящихся вблизи реконструированного объекта?
37. Характеристика основных первичных документов при выполнении СМР: КС-6, КС-6А; КС-2, КС-3; КС-11.
38. Понятие строительного контроля (ст.53 ГрК РФ) . Авторский надзор за качеством строительства.
39. Проектно-сметная документация при выполнении строительных процессов
40. Состояние качества произведенной строительной продукции. Виды и методы контроля качества в строительстве.
41. Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу (согласно ФЗ N 214- от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации")
42. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве (согласно ФЗ N 214- от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации")
43. Система надзора за строительством. Виды надзора.
44. Производственный контроль. Состав.
45. Строительный контроль. Авторский надзор.
46. Государственный надзор.
47. Исполнительная документация. Виды, назначение.
48. Порядок получения разрешения на начало производства работ.
49. Порядок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.
50. Воздействия и нагрузки на здания. Дефект, повреждение, отказ, надежность.
51. . Оценка технического состояния здания. Цели, способы оценки. Техническое обследование. Виды технического обследования.
52. Износ зданий и сооружений. Физический и моральный износы.
53. Основные повреждения конструкций и способы их устранения.
54. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и его основные характеристики.