



Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
"ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ"

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

О.Г. Волокитин

2024 г.

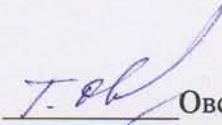


ПРОГРАММА

вступительного испытания для поступающих в магистратуру
по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство»
программе подготовки 08.04.01.08 «Управление инвестиционными проектами
и земельно-имущественными комплексами»

Томск 2024

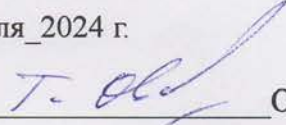
Программа вступительного испытания предназначена для абитуриентов, поступающих в магистратуру ТГАСУ по направлению 08.04.01 «Строительство» на программу подготовки 08.04.01.08 «Управление инвестиционными проектами и земельно-имущественными комплексами».

Составитель: д.э.н., профессор, заведующая
кафедрой экспертизы и
управления недвижимостью  Овсянникова Т.Ю.

Руководитель ООП: д.э.н., профессор, заведующая
кафедрой экспертизы и
управления недвижимостью  Овсянникова Т.Ю.

Программа рассмотрена и рекомендована к изданию методическим семинаром кафедры экспертизы и управления недвижимостью

Протокол № 2 от «30» апреля 2024 г.

Заведующий кафедрой  Овсянникова Т.Ю.

Содержание

1. Общие положения	4
2. Форма проведения вступительного испытания	4
3. Перечень вопросов для подготовки к вступительному испытанию.....	5
3.1. Дисциплины, включенные в программу вступительных испытаний в магистратуру по программе 08.04.01.08 «Управление инвестиционными проектами и земельно-имущественными комплексами»	5
3.2. Перечень теоретических вопросов в экзаменационных билетах.....	5
3.3. Вопросы к тестовому заданию	6
4. Рекомендуемая литература для подготовки к вступительному испытанию	17
5. Критерии оценки ответов	17

1. Общие положения

Программа вступительных испытаний разработана в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования – магистратура по направлению 08.04.01 «Строительство», утвержденным приказом Министерства образования и науки РФ № 482 от 31.05.2017 г. с дополнениями и изменениями, и основной образовательной программой 08.04.01.08 «Управление инвестиционными проектами и земельно-имущественными комплексами».

Программа устанавливает требования к уровню подготовки абитуриентов.

К вступительным испытаниям допускаются лица, имеющие высшее образование любого уровня и желающие освоить данную магистерскую программу.

Программа вступительных испытаний разработана с целью установления у поступающего наличия следующих компетенций:

- способность использовать основные положения естественнонаучных дисциплин в профессиональной деятельности;
- владение эффективными методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией;
- способность осуществлять поиск и анализ профессиональной информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий;
- готовность к работе в коллективе, способность разрабатывать совместные проекты, осуществлять руководство коллективом;
- знание и умение использовать нормативные и правовые документы в профессиональной деятельности;
- способность проводить анализ технической и экономической эффективности работы производственного подразделения и разрабатывать меры по ее повышению;
- знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта и лучших практик по профилю деятельности;
- способность составлять отчеты по выполненным работам, участвовать во внедрении результатов исследований и практических разработок;
- знание основ экономики и управления инвестициями и недвижимостью, умение решать профессиональные задачи и принимать управленческие решения и др.

2. Форма проведения вступительного испытания

Вступительные испытания проводятся в форме *письменного экзамена* и *устного собеседования*.

Письменный экзамен проводится по экзаменационным билетам, составленным в соответствии с данной Программой и утвержденным руководителем основной образовательной программы. Составной частью письменного экзамена является эссе, в котором абитуриент кратко характеризует уровень и профиль полученного ранее образования, обосновывает цели продолжения обучения и выбор образовательной программы. Проверка письменных ответов осуществляется членами экзаменационной комиссии, утвержденной приказом ректора.

Устное собеседование проводится после письменного экзамена с целью установления коммуникационных компетенций абитуриента, понимания абитуриентом сферы будущей профессиональной деятельности и т.д.

Во время собеседования абитуриентом может быть представлено *личное портфолио*, подтверждающее персональные достижения в области образования, науки, профессиональной деятельности.

3. Перечень вопросов для подготовки к вступительному испытанию

3.1. Дисциплины, включенные в программу вступительных испытаний в магистратуру по программе 08.04.01.08 «Управление инвестиционными проектами и земельно-имущественными комплексами»

1. Экономика строительства
2. Экономика недвижимости
3. Основы управления недвижимостью
4. Экономическая оценка инвестиций в недвижимость
5. Жилищная экономика

3.2. Перечень теоретических вопросов в экзаменационных билетах

3.2.1 Экономика строительства

1. Понятие строительного комплекса, структура строительного комплекса.
2. Строительная продукция: понятие, виды, особенности.
3. Инвестиционный процесс как основа реновации основных фондов: новое строительство, реконструкция, модернизация, капитальный ремонт
4. Субъекты рынка строительной продукции (виды субъектов и их функции).
5. Сметная стоимость строительно-монтажных работ: понятие, состав сметной стоимости.
6. Сметная себестоимость. Методы группировки затрат в себестоимости.
7. Прибыль и рентабельность строительных организаций
8. Основные фонды в строительстве.
9. Оборотные средства строительных организаций.
10. Оплата труда в строительстве.

3.2.2 Экономика недвижимости

1. Понятие и классификация недвижимости.
2. Рынок недвижимости, структура рынка недвижимости.
3. Земельные отношения и рынок земли в современной России.
4. Жилищные отношения и особенности функционирования рынка жилья в современной России.
5. Жизненный цикл объектов недвижимости.
6. Износ объектов недвижимости: физический, функциональный, внешний.
7. Подходы и методы оценки объектов недвижимости.
8. Имущественные права на объекты недвижимости.
9. Государственный учёт и регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними.
10. Риэлтерская и оценочная деятельность, содержание, правовые основы

3.2.3 Основы управления недвижимостью

1. Управление комплексами объектов недвижимости.

2. Особенности управления жилой, коммерческой, индустриальной недвижимостью.
3. Техническое обслуживание объектов недвижимости. Организация содержания, текущего и капитального ремонта.
4. Взаимоотношения с поставщиками ресурсов и иными подрядными организациями, санитарное содержание объекта и территории.
5. Профессиональное управление недвижимостью. Компании по управлению объектом недвижимости. Жилищные управляющие компании.
6. Особенности организационной и финансовой деятельности товарищества собственников недвижимости (ТСЖ, ЖК, ЖСК).
7. Плата за содержание и ремонт жилого дома.
8. Аренда объектов недвижимости. Формы аренды. Арендная плата
9. Технический учёт и техническая инвентаризация объектов недвижимости.
10. Государственный кадастровый учёт недвижимости.

3.2.4 Экономическая оценка инвестиций в недвижимость

1. Понятие и классификация инвестиций.
2. Источники инвестиций, классификация источников инвестиций.
3. Инвестиционный процесс. Параметры инвестиционного процесса
4. Инвестиционная деятельность. Субъекты инвестиционной деятельности.
5. Государственное регулирование инвестиционной деятельности
6. Инвестиционный проект: понятие, виды, содержание.
7. Бизнес-план инвестиционного проекта
8. Понятие эффекта и эффективности инвестиций
9. Простой (статический) метод оценки эффективности инвестиций
10. Оценка эффективности инвестиций методом дисконтирования

3.2.5 Жилищная экономика

1. Потребности человека в жилище. Функции жилища.
2. Жилище как экономическое благо. Жилище как товар. Жилище как капитал.
3. Адекватность и доступность жилища.
4. Рынок жилья. Первичный и вторичный рынок жилья.
5. Рынок жилищно-эксплуатационных услуг. Особенности и субъекты рынка.
6. Финансовые инструменты привлечения инвестиций в жилищное строительство: жилищные кредиты, договора долевого участия

3.3. Вопросы к тестовому заданию

1. Какие из ниже перечисленных налогов являются местными в соответствии с российским законодательством?
 - а) налог на добавленную стоимость
 - б) налог на имущество юридических лиц;
 - в) налог на прибыль организаций;
 - г) земельный налог.
2. Что является налоговой базой земельного налога?

- а) рыночная стоимость;
- б) кадастровая стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) инвестиционная стоимость.

3. На какой период составляется бюджет муниципального образования?

- а) на 1 год;
- б) на 3 года;
- в) на 5 лет;
- г) на 6 месяцев.

4. Превышение доходов бюджета над расходами – это...

- а) дефицит бюджета;
- б) прибыль бюджета;
- в) переизбыток бюджета;
- г) профицит бюджета.

5. Что из ниже перечисленного формирует доходы бюджета города?

- а) доходы от продажи и сдачи в аренду муниципального имущества;
- б) поступления от местных налогов и сборов;
- в) поступления из бюджетов других уровней;
- г) все перечисленное.

6. На какой период составляется стратегический план развития города?

- а) на 10-20 лет;
- б) на 2–3 года;
- в) на 1 год;

7. Что такое SWOT-анализ в стратегическом планировании:

- а) анализ сильных и слабых сторон, возможностей и угроз развития;
- б) анализ стратегических целей и направлений развития;
- в) сценарные варианты стратегии;
- г) анализ системы показателей социально-экономического развития;

8. Строительный контроль это:

- а) строительный надзор над объектом, который осуществляет государственная инспекция строительного надзора по Томской области
- б) строительный надзор над объектом, который осуществляет Ростехнадзор
- в) строительный надзор над объектом, который самостоятельно осуществляет строительная организация
- г) все варианты неверны

9. Государственный строительный надзор осуществляется:

- а) в виде одной итоговой проверки по окончании строительства
- б) в виде поэтапных проверок в течение строительства
- в) в виде поэтапных проверок в течение строительства и итоговой проверки по окончании строительства

10. Коэффициент перевода стоимости государственной экспертизы проектной документации в текущий уровень цен определяется:

- а) сборниками сметных цен и расценок

- б) рассчитывается на основании индексов инфляции по данным Росстата
- в) устанавливается Минрегионом как коэффициент перевода стоимости проектных работ в текущий уровень цен

11. От каких факторов зависит цена строительной продукции:

- а) издержки производства
- б) конъюнктура рынка
- в) потребительские свойства объекта
- г) всё выше перечисленное

12. Какие из перечисленных методов позволяют минимизировать риски при реализации проекта:

- а) диверсификация рисков
- б) резервирование средств
- в) страхование рисков
- г) всё выше перечисленное

13. Наглядное представление календарного плана-графика проекта, в котором слева расположен иерархический перечень всех работ проекта, и справа – календарь с конкретными датами – это:

- а) диаграмма Ганта
- б) SWOT-анализ
- в) Pest-анализ
- г) дерево целей

14. При оценке эффективности инвестиционного проекта получено положительное значение ЧДД. Что можно утверждать в отношении индекса доходности дисконтированных инвестиций данного проекта:

- а) $ИДД=0$
- б) $ИДД=1$
- в) $ИДД>1$
- г) $ИДД<1$

15. Передача организацией определённых бизнес-процессов или производственных функций на обслуживание другой компании, специализирующейся в соответствующей области

- а) сервейинг
- б) девелопмент
- в) аутсорсинг
- г) консалтинг

16. Ипотечный кредит – это:

- а) долгосрочный кредит, получаемый под залог недвижимости на любые цели
- б) долгосрочный кредит, получаемый под залог на любые цели
- в) долгосрочный кредит, получаемый под залог на покупку недвижимости
- г) долгосрочный кредит, на покупку недвижимости под залог приобретаемого объекта

17. Какое из приведенных утверждений верно: инвестиции – это...?

- а) Деньги
- б) Долговременное вложение капитала с целью получения дохода
- в) Вложение капитала в недвижимость
- г) Капитал

- 18. Ролью недвижимости в финансовой системе является её использование в качестве:**
- а) объекта инвестирования
 - б) эмиссионного обеспечения
 - в) залогового обеспечения
 - г) всё выше перечисленное
- 19. Денежный поток - это:**
- а) финансовый результат
 - б) разность между притоком и оттоком денежных средств от инвестиционной и операционной деятельности
 - в) разность между притоком и оттоком денежных средств от финансовой деятельности
 - г) все денежные средства, привлекаемые для осуществления проекта на всех этапах жизненного цикла проекта
- 20. Если оцениваемый объект лучше аналога, поправка в цену объекта аналога вносится со знаком:**
- а) плюс
 - б) минус
- 21. При увеличении потребности в инвестициях показатель внутренней нормы доходности проекта:**
- а) не изменится
 - б) станет больше
 - в) станет меньше
- 22. Asset Management - это:**
- а) управление активами или управление инвестиционным портфелем недвижимости
 - б) управление инвестиционно–строительным проектом создания объекта недвижимости
 - в) развитие возможностей и потенциала объекта недвижимости
 - г) управление персоналом организации
- 23. Что такое спрос на жилье?**
- а) Потребность потребителей в жилье.
 - б) Платежеспособная потребность потребителей в жилье.
 - в) Количество покупателей на рынке жилья.
 - г) Количество сделок на рынке жилья.
- 24. Внешний износ объекта недвижимости – это:**
- а) потеря прочности и надёжности ограждающих конструкций
 - б) ухудшение окружающей среды
 - в) несоответствие объекта требованиям потребителя
 - г) снижение рыночной стоимости объекта
- 25. Группа/совокупность проектов (любых, как в схожих функциональных областях, так и в абсолютно разных), реализуемых одним управляющим субъектом одновременно (одной организацией) – это:**
- а) терминальные проекты
 - б) мультипроекты
 - в) развивающиеся проекты
 - г) открытые проекты

26. Накладные расходы входят в состав:

- а) сметной стоимости строительно-монтажных работ
- б) сметной стоимости строительства объекта
- в) сметной стоимости строительства в целом
- г) всё перечисленное

27. Чем образуется приток денежных средств при реализации инвестиционного проекта?

- а) Прибылью
- б) Амортизацией
- в) Выручкой от реализации продукции
- г) Текущими затратами на производство и налогами

28. Иванов П.И. 1 августа 2014 г. приобрел в собственность квартиру, инвентаризационная стоимость которой составляет 950 тыс. руб. Какую сумму налога на имущество должен заплатить Иванов П.И. за 2014 г., если налоговая ставка составляет 0,32 %?

- а) 3040 руб.;
- б) 2027 руб.;
- в) 1267 руб.

29. К какому уровню ответственности следует относить дома индивидуального жилищного строительства?

- а) к нормальному
- б) к повышенному
- в) к пониженному

30. Срок окупаемости капитальных вложений – это:

- а) Период времени осуществления инвестиций
- б) Период времени, в течение которого будет получен чистый доход, равный вложенным инвестициям
- в) Период времени, в течение которого вложения в основные средства возместятся за счет начисленной амортизации
- г) Период времени, в течение которого вложения в основные средства возместятся за счет чистой прибыли

31. Договорная цена, которая фиксируется в договоре подряда и остаётся неизменной на весь период его действия это:

- а) открытая договорная цена
- б) твёрдая договорная цена
- в) закрытая договорная цена
- г) контрактная цена

32. Внутренняя норма доходности – это норма дисконта, при которой:

- а) ЧДД=1
- б) ЧДД=0
- в) ЧДД<1
- г) ЧДД>0

33. В реализации инвестиционного проекта возможны два варианта осуществления инвестиций:

1 вариант: K1=100 млн. руб.; K2=50 млн. руб.; K3=10 млн. руб.

2 вариант: K1=10 млн. руб.; K2=50 млн. руб.; K3=100 млн. руб.

Будут ли отличаться суммы приведённых инвестиций?

- а) в первом варианте будет больше
- б) во втором варианте будет больше
- в) суммы инвестиций в обоих вариантах одинаковы

34. При оценке эффективности проекта при ежемесячной норме дисконта равной 5 процентам индекс доходности оказался больше единицы. Верным является утверждение:

- а) $ВНД=5\%$
- б) $ВНД>5\%$
- в) $ВНД<5\%$

35. При расчёте сметной стоимости строительно-монтажных работ базисно-индексным методом за «базу» принимается:

- а) уровень цен, зафиксированных на определённый период времени
- б) базовый набор ресурсов и работ
- в) уровень цен, действующий на момент расчёта сметной стоимости
- г) всё перечисленное

36. Для пересчёта сметной стоимости строительно-монтажных работ из базисного уровня цен в текущий уровень цен могут применяться индексы:

- а) к статьям прямых затрат по комплексам работ
- б) к полной сметной стоимости строительно-монтажных работ
- в) по видам работ по статьям прямых затрат
- г) всё перечисленное.

37. Единичная расценка, в составе которой не учтена стоимость одного или нескольких материалов называется:

- а) неполной
- б) открытой
- в) закрытой
- г) элементной

38. Какой из приведенных признаков не относится к технико-экономическим особенностям строительной продукции?

- а) Конвейерная технология производства
- б) Длительный технологический цикл
- в) Большая капиталоемкость продукции
- г) Индивидуальный характер продукции

39. Компаундинг – это:

- а) приведение будущего потока денежных средств к текущему моменту времени
- б) нахождение будущей стоимости денежных средств
- в) приведение к базовым ценам
- г) все перечисленное

40. Серия платежей, осуществляемых одинаковыми суммами в фиксируемый момент времени, в течение определенного количества временных периодов – это:

- а) фьючерс
- б) опцион
- в) аннуитет

г) депозит

- 41. Основное отличие моделей ипотечного кредитования заключается:**
- а) В наличии вторичного рынка ипотечных обязательств
 - б) В суммах кредитования
 - в) В сроках кредита
 - г) В системах гарантий
- 42. Какое из приведенных ниже утверждений является верным:**
- а) Чем выше доходность инвестиций, тем, как правило, выше риски проекта
 - б) Чем выше доходность инвестиций, тем, как правило, ниже риски проекта
 - в) Риски проекта никак не связаны с его доходностью
- 43. Какие источники финансирования инвестиций являются собственными средствами инвестора?**
- а) Средства дольщиков
 - б) Амортизация
 - в) Кредиты
 - г) Средства по государственным целевым программам
- 44. Объём ремонтно-строительных работ, выполненных организацией в 2011 году, составил 5 550 451 рублей, а в 2012 году – 6 013 821 рубль. Каков темп роста объёма выполненных ремонтно-строительных работ?**
- а) 108,3 %
 - б) 112,5 %
 - в) 92,2 %
 - г) 463 370 рублей
- 45. Какие предприятия не входят в строительный комплекс?**
- а) строительно-монтажные организации
 - б) жилищно-эксплуатационные предприятия
 - в) проектные организации
 - г) предприятия по производству строительных материалов
- 46. Для кого из субъектов инвестиционной деятельности разрабатывается бизнес-план коммерческого инвестиционного проекта, финансируемого за счет собственных источников инвестора?**
- а) Для инвестора
 - б) Для кредитора
 - в) Для налоговой инспекции
 - г) Для органов государственного управления
- 47. При оценке эффективности инвестиционного проекта получено положительное значение ЧДД. Какое из приведенных ниже утверждений верно?**
- а) срок окупаемости проекта больше горизонта расчета
 - б) срок окупаемости проекта меньше горизонта расчета
 - в) срок окупаемости проекта больше нормативного срока службы объекта
 - г) срок окупаемости проекта равен горизонту расчета
- 48. Facility-management - это:**
- а) развитие возможностей и потенциала объекта недвижимости
 - б) техническое обслуживание объекта недвижимости
 - в) управление персоналом организации

49. Городская Дума г. Томска является:

- а) Исполнительным органом
- б) Представительным органом
- в) Законодательным органом

50. В каком случае инвестиции, которые осуществило предприятие, являются капиталовложениями?

- а) предприятие внесло свободный остаток прибыли на депозитный счет в банке
- б) предприятие построило дом отдыха для ветеранов труда
- в) предприятие приобрело на вторичном рынке акции другого акционерного общества

51. Что такое спрос на строительную продукцию?

- а) Потребность потребителей в строительной продукции
- б) Платежеспособная потребность потребителей в строительной продукции
- в) Количество покупателей на рынке строительной продукции
- г) Объем производимой строительной продукции

52. Срок окупаемости инвестиций по проекту равен четырем годам. Чему равна простая норма прибыли по проекту?

- а) 2,5
- б) 0,20
- в) 0,25
- г) 5

53. Затраты на 1 рубль стоимости ремонтно-строительных работ, выполненных организацией в 2014 году, составили 0,91 руб./руб. Какова величина прибыли (или убытка), приходящаяся на каждый рубль стоимости выполненных ремонтно-строительных работ?

- а) 1,91 руб./руб.
- б) 0,09 руб./руб.
- в) -0,09 руб./руб.

54. Какой показатель должен быть в числителе формулы простой нормы прибыли:

$$H_n = \frac{\dots}{K}$$

- а) Прибыль
- б) Выручка
- в) Чистая прибыль
- г) Амортизация

55. Из каких основных стадий состоит инвестиционный процесс?

- а) Проектирование, строительство, эксплуатация построенного объекта
- б) Проектирование, строительство, эксплуатация построенного объекта, его ликвидация
- в) Проектирование, строительство, освоение построенного объекта
- г) Строительство, эксплуатация, ликвидация объекта

56. Какое из приведенных ниже утверждений верно?

- а) Эффективность – это доход от реализации какого-либо мероприятия

- б) Эффективность – это результат, полученный от реализации какого-либо мероприятия, за вычетом затрат на его осуществление.
- в) Эффективность – это соизмерение эффекта от реализации какого-либо мероприятия с затратами на его осуществление.

57. В зависимости от механизма рефинансирования ипотечного кредитования выделяются три основные модели:

- а) Двухуровневая модель ипотечного кредитования, одноуровневая (европейская) модель, система стройсбережений
- б) Двухуровневая модель ипотечного кредитования, одноуровневая (европейская) модель, трёхуровневая модель

58. Что относится к строительной продукции?

- а) Выполненные объемы строительно-монтажных работ
- б) Строительные машины и механизмы
- в) Строительные материалы и конструкции
- г) Проектно-изыскательские работы

59. Анализ чувствительности проекта осуществляется:

- а) для определения факторов, в наибольшей степени оказывающих влияние на результаты проекта
- б) для сравнительного анализа проектов по отношению к одному фактору
- в) для оценки изменения эффективности проекта в зависимости от изменения исходных параметров проекта
- г) все перечисленное

60. Что произойдет на рынке строительства жилья, если законодательно будет установлена предельная (максимальная) цена за квадратный метр жилья ниже установившейся равновесной рыночной цены?

- а) Перепроизводство на рынке строительства жилья
- б) Сокращение объемов строительства жилья и его дефицит
- в) Повышение цен на другие виды строительной продукции

61. Государственное унитарное предприятие за счет собственной прибыли построило для своих работников жилой дом. К каким инвестициям относятся осуществленные капитальные вложения?

- а) Государственные централизованные инвестиции
- б) Государственные нецентрализованные инвестиции
- в) Частные инвестиции
- г) Инвестиции смешанной формы собственности

62. Располагая значительной суммой средств, вы намереваетесь вложить их с целью получения дохода. Какое из возможных инвестиционных решений характеризуется, на ваш взгляд, наименьшим инвестиционным риском?

- а) Приобретение акций нефтяной компании
- б) Организация собственного строительного бизнеса
- в) Открытие краткосрочного депозита в Сбербанке России
- г) Ссудирование знакомого предпринимателя под высокие проценты

- 63. Инвестор приобрёл объект недвижимости за 10 млн. руб. Ежегодный рост стоимости объекта на данном сегменте рынка недвижимости составляет 12 % в год. Какова будет стоимость объекта недвижимости через два года?**
1. 12,54 млн. руб.
 2. 11,45 млн. руб.
 3. 12,4 млн. руб.
- 64. Горизонт расчета при оценке эффективности – это:**
- Требуемый срок окупаемости капвложений
 - Средний нормативный срок службы основных фондов, в которые инвестируется капитал
 - Расчетный период, принимаемый для оценки эффективности проекта
 - Длительность жизненного цикла объекта инвестирования
- 65. Вставьте пропущенные слова:**
 ... – это сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства объекта в соответствии с проектом.
- Сметная себестоимость строительно-монтажных работ
 - Сметная стоимость строительно-монтажных работ
 - Прямые затраты на производство строительно-монтажных работ
 - Стоимость проектно-изыскательских работ
- 66. При оценке эффективности инвестиционного проекта при норме дисконта $E=0,03$, ЧДД имеет положительное значение. Какова внутренняя норма доходности инвестиционного проекта?**
- $ВНД=0,03$
 - $ВНД$ больше 0,03
 - $ВНД$ меньше 0,03
 - Нет варианта правильного ответа
- 67. При оценке эффективности инвестиционного проекта получено положительное значение ЧДД. Что можно утверждать в отношении индекса доходности данного проекта:**
- $ИД=0$
 - $ИД>0$
 - $ИД>1$
 - $ИД<1$
- 68. Рынок жилья является частью:**
- Финансового рынка
 - Рынка недвижимости
 - Рынка жилищно-коммунальных услуг
- 69. Какой из видов деятельности не является инвестиционной деятельностью?**
- Покупка и продажа ценных бумаг
 - Покупка доходной недвижимости
 - Организация нового бизнеса
 - Операции на товарной бирже
- 70. Физический износ объекта недвижимости - это:**
- Потеря прочности, надёжности, разрушение конструкций или инженерных систем

- б) Снижение доходности объекта
- в) Несоответствие объекта требованиям потребителя
- г) Нет варианта правильного ответа.

71. Что такое сметная прибыль?

- а) Сумма накопленной амортизации.
- б) Плановая себестоимость строительной продукции.
- в) Нормативная прибыль от реализации строительной продукции.
- г) Нет правильного варианта ответа

72. Что не включаются в стоимость строительно-монтажных работ?

- а) Накладные расходы.
- б) Расходы на эксплуатацию машин и механизмов.
- в) Стоимость проектно-изыскательских работ.
- г) Плановые накопления.

73. Могут ли участки недр в России быть объектом купли – продажи?

- а) Да
- б) Нет
- в) Только в сделках с юридическими лицами
- г) Только в сделках между юридическими и физическими лицами Российской Федерации

74. В какую статью себестоимости включаются расходы по аренде офисного помещения:

- а) Затраты на заработную плату
- б) Накладные расходы
- в) Амортизация
- г) Материальные затраты

75. Вставьте пропущенные слова:

... – это показатель, характеризующий соотношение дохода, получаемого от реализации инвестиционного проекта, с суммой инвестиций, вложенных в данный проект.

- а) Эффект от инвестиционного проекта
- б) Эффективность инвестиционного проекта
- в) Капиталоемкость инвестиционной продукции
- г) Срок окупаемости проекта

76. Коммерческая организация по договору о совместной деятельности с другой коммерческой организацией перечислила на ее счет средства, необходимые для реализации совместного инвестиционного проекта. К каким источникам инвестиций относятся средства, полученные организацией-инвестором от партнера?

- а) Собственные средства
- б) Привлеченные средства
- в) Заемные средства
- г) Бюджетные средства

4. Рекомендуемая литература для подготовки к вступительному испытанию

1. Экономика строительства : учебник для строительных вузов / под общ. ред. И.С. Степанова; М.: Высшее образование, 2009. -620 с.
2. Овсянникова Т.Ю. Экономика строительного комплекса: экономическое обоснование и реализация инвестиционных проектов: учебное пособие / Т.Ю. Овсянникова. – Томск: Изд-во Томск. гос. арх.-строит. ун-та, 2004. – 239 с.
3. Липсиц И.В. Экономический анализ реальных инвестиций : учебник для вузов / И.В. Липсиц, В.В. Косов . – М. Магистр, 2009. – 380 с.
4. Малыш М.Н. Экономические основы управления инвестициями в объекты недвижимости : учебное пособие для вузов / М.Н. Малыш, Н.Б. Суховольская. – СПб.: Проспект науки, 2009. – 259 с.
5. Асаул А.Н. «Экономика недвижимости» Питер, 2010 г.
6. П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. М.: Изд-во «Проспект», 2012. – 848 с.
7. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище: Монография / Т.Ю. Овсянникова. – Томск: Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. – 379 с.
8. Экономическая оценка инвестиций в объект недвижимости : методические рекомендации к курсовому и дипломному проектированию / Составитель Овсянникова Т.Ю. Томск, ТГАСУ, 2011. – 48 с.
9. Максимов С.Н. Управление недвижимостью. Москва: Издательство «Дело», 2008 г.

5. Критерии оценки ответов

Члены приемной комиссии по итогам вступительных испытаний оценивают уровень сформированности компетенций, необходимых для освоения основной образовательной программы магистратуры. Каждый член комиссии проставляет свою оценку в отдельную индивидуальную ведомость.

Система оценки – бальная. Максимальная оценка – 100 баллов.

Критерии оценки ответов на *теоретические* вопросы приведены в таблице:

Баллы	Критерии
80-93	Выставляется абитуриенту, продемонстрировавшему полные, всесторонние, систематизированные, глубокие знания по вопросам программы и умение уверенно применять их на практике при решении конкретных задач
60-79	Выставляется абитуриенту, знающему материал, умеющему применять имеющиеся знания на практике, но допускающему не критичные неточности в ответе или давшему неполные ответы.
40-59	Выставляется абитуриенту, продемонстрировавшему неполные, фрагментарные знания, давшему недостаточно точные формулировки базовых понятий, но способному применять имеющиеся знания по образцу в стандартной ситуации.
менее 40	Выставляется абитуриенту, допускающему путаницу в формулировках базовых понятий, не владеющему базовыми знаниями, необходимыми для освоения основной образовательной программы магистратуры

Критерии оценки ответов на *тестовые* вопросы: 1 балл за каждый верный ответ. Максимальное количество баллов за тест – 7.