

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 18.05.2023 05:18:42

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

## МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Юго-Западный государственный университет

Кафедра региональной экономики и менеджмента

УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой

экспертизы и управления

недвижимостью, горного дела

*(наименование кафедры полностью)*

  
В.В.Бредихин

*(подпись)*

«01» 09 2022 г.

### ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

для текущего контроля успеваемости  
и промежуточной аттестации обучающихся  
по дисциплине

Оценка объектов недвижимости

*(наименование дисциплины)*

21.03.02 Землеустройство и кадастры

*(код и наименование ОПОП ВО)*

Курс – 2021

# 1 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

## 1.1 ВОПРОСЫ ДЛЯ КОЛЛОКВИУМА

Тема 1 «Введение. Цели и задачи дисциплины. Основные понятия»

1. Соотношении понятий: «имущество как экономическая категория», «имущество как собственность», «имущество как объект налогообложение», «недвижимость», «недвижимое имущество», «налогообложение имущества и имущественное налогообложение»

2. Преимущества имущества в качестве объекта налогообложения. Подходы к налогообложению имущества в зарубежных странах и в России

3. Подходы к организации учета и регистрации объектов имущества Вопрос раздельности или единства учета и регистрации объектов имущества

4. Учет и регистрация объектов имущества государственными учреждениями и коммерческими организациями в соответствии с российской практикой

Тема 2 «Этапы развития и классификация рынка недвижимости. Профессия «Оценщик недвижимости»»

1. Цели, задачи и принципы стоимостной оценки недвижимости для целей налогообложения. Система оценки для целей налогообложения. Сравнительный анализ отечественной и зарубежной практики

2. Понятие, цели, задачи и принципы массовой оценки недвижимости; сферы применения ее результатов, отличие от индивидуальной оценки. Критерии целесообразности применения методов массовой и индивидуальной оценки для целей налогообложения.

3. Подходы, методы массовой оценки недвижимости. Международный опыт массовой оценки недвижимости для целей налогообложения. Индивидуальная оценка для целей налогообложения и ее место в системе имущественных отношений.

4. Определение перечня ценообразующих (значимых) факторов для оценки в целях налогообложения. Практические примеры. Исправление ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, процедура судебного / досудебного урегулирования споров

Тема 3 «Анализ исходных данных при определении стоимости объектов недвижимости»

1. Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация.

2. Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый паспорт здания / помещения.

3. Геоподоснова, технический паспорт здания / помещения,

4. Публичная кадастровая карта.

5. Геоинформационные системы.

6. Обоснование методики анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки.

7. Методы анализа рынка недвижимости.

8. Источники информации о сделках / офертах на рынке недвижимости

Тема 4 «Основные этапы оценки недвижимого имущества»

1. Сравнительный подход к оценке недвижимости: применимость и ограничения.

2. Сегментация рынка недвижимости.

3. Позиционирование объекта оценки на рынке недвижимости.

4. Обоснование требований к объектам – аналогам.

5. Информационная база сравнительного подхода и подбор объектов – аналогов.

6. Порядок применения метода сравнительного анализа продаж.

7. Элементы и единицы сравнения.

8. Методы расчета корректировок.

9. Порядок применения метода сопоставления цены и дохода.

10. Согласование скорректированных цен аналогов.

11. Метод сопоставления цены и дохода.

12. Модель валового рентного мультипликатора.

13. Модель общего коэффициента капитализации

***Шкала оценивания:*** 6 балльная

***Критерии оценивания:***

**6-5 баллов** (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если он принимает активное участие в беседе по большинству обсуждаемых вопросов (в том числе самых сложных); демонстрирует сформированную способность к диалогическому мышлению, проявляет уважение и интерес к иным мнениям; владеет глубокими (в том числе дополнительными) знаниями по существу обсуждаемых вопросов, ораторскими способностями и правилами ведения полемики; строит логичные, аргументированные, точные и лаконичные высказывания, сопровождаемые яркими примерами; легко и заинтересованно откликается на неожиданные ракурсы беседы; не нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя.

**4-3 баллов** (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если он принимает участие в обсуждении не менее 50% дискуссионных вопросов; проявляет уважение и интерес к иным мнениям, доказательно и корректно защищает свое мнение; владеет хорошими знаниями вопросов, в обсуждении которых принимает участие; умеет не столько вести полемику, сколько участвовать в ней; строит логичные, аргументированные высказывания, сопровождаемые подходящими

примерами; не всегда откликается на неожиданные ракурсы беседы; не нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя.

**2-1 баллов** (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он принимает участие в беседе по одному-двум наиболее простым обсуждаемым вопросам; корректно выслушивает иные мнения; неуверенно ориентируется в содержании обсуждаемых вопросов, порой допуская ошибки; в полемике предпочитает занимать позицию заинтересованного слушателя; строит краткие, но в целом логичные высказывания, сопровождаемые наиболее очевидными примерами; теряется при возникновении неожиданных ракурсов беседы и в этом случае нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя.

**0 баллов** (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он не владеет содержанием обсуждаемых вопросов или допускает грубые ошибки; пассивен в обмене мнениями или вообще не участвует в дискуссии; затрудняется в построении монологического высказывания и (или) допускает ошибочные высказывания; постоянно нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя.

## ***1.2 ТЕМЫ СООБЩЕНИЙ (ДОКЛАДОВ)***

### Тема 5 «Затратный подход при оценке недвижимости. Опцион»

1. Оценка недвижимости, ее принципы. Стоимость, цена, затраты на объект недвижимости: соотношение понятий.

2. Экономические теории, используемые при оценке недвижимости.

3. Недвижимость как источник дохода, оценка и прогнозирование этого дохода. Доход от различных видов недвижимости. Методы расчета капитализации (дохода).

4. Сущность и алгоритм затратного подхода при оценке недвижимости. Преимущества, недостатки и область применения затратного подхода.

5. Доходный подход при оценке недвижимости. Капитализация. Возврат (возмещение) капитала. Методы оценки стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода и сфера их применения.

6. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: характеристика, область применения. Поправки к стоимости сопоставимых объектов недвижимости. Согласование результатов оценки объекта недвижимости.

7. Земля как товар. Цели оценки земли. Земельный рынок, состав земель. Потребности, удовлетворяемые землей.

8. Методы оценки стоимости земли: техника остатка, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, рыночный подход (метод аллокации), метод разбивки и освоения земельного массива.

9. Девелопмент как особый вид профессиональной деятельности. Функции девелопера.

10. Оценщик недвижимости как профессия, его значение и особенности деятельности.

11. Риэлтерская деятельность и основные операции на рынке недвижимости. Развитие риэлтерской деятельности в РФ.

12. Государственное регулирование рынка недвижимости. Закон о государственной регистрации объектов недвижимого имущества и сделок с ним.

13. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды, различные способы погашения. Влияние финансирования на стоимость и цены.

14. Особенности и перспективы ипотеки в РФ. Закон об ипотеке.

15. Виды инвестиций в недвижимость. Риски операций с объектами недвижимости и возможности их преодоления.

#### Тема 8 «Сравнительный подход при оценке недвижимости»

1. Земельный рынок в современной РФ (1990-е – 2020 гг.): фактическое состояние.

2. Права на недвижимость: общественные и частные. Их виды и содержание. (необходим подробный обзор с привлечением правовых источников).

3. Становление рынка недвижимости в РФ (20-21 век).

4. Ипотечный рынок в Курске и Курской области.

5. Оценка эффективности привлечения заемных средств (по факторам: процентная ставка, срок, сумма кредита, особые условия кредитования). Ипотечная постоянная. Коэффициент покрытия долга. Показатели доходности объекта недвижимости.

6. Сервейинговая деятельность: сущность, особенности в современной РФ. примеры компаний и описание деятельности одной из них.

7. Ипотечно-инвестиционный анализ: сущность, традиционная техника проведения, использование на различных этапах реализации прав собственности (приобретение, использование, ликвидация).

8. Закон об оценочной деятельности в РФ: основные положения и видоизменения в последние 10-15 лет. 24. Земельный кодекс РФ: эволюция и современное состояние. Права и обязанности собственников земельных участков. Категории земель. Купля-продажа земельных участков.

#### Тема 9 «Доходный подход при оценке недвижимости»

1. Профессиональные объединения участников рынка недвижимости: национальная ассоциация девелоперов, российское общество оценщиков, российская гильдия риэлтеров, цели их деятельности и функции.

2. Технология и этапы процесса оценки. Ответственность и профессиональные требования к оценщику.

3. Кадастровая оценка земель: сущность и значение, основные параметры, фиксируемые в кадастре. Место земельных участков в государственном кадастре объектов недвижимости.

4. Единый государственный кадастр недвижимости: сущность, основные элементы и параметры, порядок ведения.

5. Права на землю, их возникновение и утрата. Государство и органы МСУ как собственники земли, особенности предоставления государственной и муниципальной земли в аренду. (по актуальному Земельному кодексу РФ).

#### Тема 10 «Согласование результатов при оценке недвижимости»

1. Оценка недвижимого имущества по рыночной стоимости.
2. Оценка нематериальных активов. Определение рыночной стоимости финансовых активов.
3. Оценка стоимости многопрофильных компаний
4. Оценка инвестиционных проектов

**Шкала оценивания:** 6 балльная

**Критерии оценивания:**

**6-5 баллов** (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если тема доклада раскрыта полно и глубоко, при этом убедительно и аргументированно изложена собственная позиция автора по рассматриваемому вопросу; структура доклада логична; изучено большое количество актуальных источников, грамотно сделаны ссылки на источники; самостоятельно подобран яркий иллюстративный материал; сделан обоснованный убедительный вывод.

**4-3 баллов** (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если тема доклада раскрыта полно и глубоко, сделана попытка самостоятельного осмысления темы; структура доклада логична; сделан обоснованный вывод; имеют место незначительные недочеты в содержании доклада.

**2-1 баллов** (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если тема доклада раскрыта неполно и (или) в изложении темы имеются недочеты и ошибки; структура доклада логична; приведены общие примеры; вывод сделан, но имеет признаки неполноты и неточности; имеются замечания к содержанию доклада.

**0 баллов** (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если тема доклада не раскрыта и (или) в изложении темы имеются грубые ошибки; материал не структурирован, излагается непоследовательно и сбивчиво; не приведены примеры или приведены неверные примеры; отсутствует вывод или вывод расплывчат и неконкретен.

### **1.3 ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ**

Тема 6 «Ценообразование в строительстве»

1. Базисный уровень цен это:

А. Как правило, определяемый на основе действующих сметных норм и цен 2001 года

В. Как правило, определяемый на основе действующих сметных норм и цен 2014 года

С. Как правило, определяемый на основе действующих сметных норм и цен 1961 года

2. Базой расчётов по налогообложению, арендной плате, себестоимости продукции, страхованию и др. является:

А. Цена, сформированная на момент окончания строительства

В. Цена, сформированная на момент начало строительства

3. Базы формирования цен, предлагаемые Минстроем России к использованию:

А. Носят рекомендательный характер

В. Носят обязательный характер

С. Носят научный характер

4. Базы формирования цен, предлагаемые Минстроем России к использованию:

А. Используются при возведении особо опасных объектов

В. Являются обязательными к применению участниками договора

С. Не являются обязательными к применению участниками договора

5. В зависимости от сферы регулирования цены могут быть:

А. Растущими, снижающимися

В. Как правило, стабильными

С. Свободными, договорно-контрактными, регулируемые

6. В сметной документации стоимость работ:

А. Указывается только в текущих ценах

В. Допускается указывать в двух уровнях цен

С. Указывается только в базисном уровне цен

7. Выручка это:

А. Все средства, получаемые физ. или юр. лицом за товары или услуги, с учётом расходов на их приобретение

В. Все средства, получаемые физ. или юр. лицом за товары или услуги, с учетом отдельных расходов на их приобретение

С. Все средства, получаемые физ. или юр. лицом за товары или услуги, без учёта расходов на их приобретение

8. ГЭСН-2001 расшифровывается как:

А. Государственные элементные сметные нормативы

В. Государственные элементарные сметные нормы

С. Государственные элементные сметные нормы

D. Государственные элементарные сметные нормативы

9. Договорно-контрактные цены это:

A. Цены, которые устанавливаются по соглашению сторон

B. Цены, которые устанавливаются в зависимости от ситуации на рынке

C. Цены, которые устанавливаются с учетом индексов-дефляторов

10. Документ, отражающий сметную стоимость СМР:

A. сводный сметный расчет

B. калькуляция сметной стоимости затрат

C. локальный сметный расчет

D. объектный сметный расчет

11. Закупочные цены это:

A. Цены, по которым производители реализуют ее фирмам, предприятиям для дальнейшей переработки

B. Цены, характеризующие реальную стоимость товара

C. Цены, не зависящие от конъюнктуры рынка

12. Издержки:

A. Включают амортизацию основного капитала

B. Не включают амортизацию основного капитала

C. Включают или нет амортизацию основного капитала по усмотрению руководства и (или) главного бухгалтера

13. Использование сборников ФЕР и ТЕР свойственно:

A. Методу применения банка данных

B. Базисно-индексному методу

C. Ресурсному методу

D. Ресурсно-индексному методу

14. Какие затраты не относятся к прямым затратам:

A. Заработная плата основных рабочих

B. Затраты на эксплуатацию машин и механизмов, в т.ч. заработная плата машинистов

C. Затраты на содержание и эксплуатацию вычислительной, множительной и другой оргтехники

D. Нет правильных ответов

15. Какой метод определения сметной стоимости СМР основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне:

A. Ресурсный

B. Ресурсно-индексный

C. Метод применения банка данных

D. Базисно-индексный



16. Калькулирование стоимости строительно-монтажных работ в текущих ценах и тарифах на ресурсы, необходимые для реализации проектного решения, свойственно:

- A. Методу применения банка данных
- B. Базисно-индексному методу
- C. Ресурсному методу
- D. Ресурсно-индексному методу

17. Кривая спроса это:

- A. График, иллюстрирующий связь между снижением цены и количеством потребителей, желающих купить товар или услугу по данной цене
- B. График, иллюстрирующий связь между увеличением цены и количеством потребителей, желающих купить товар или услугу по данной цене
- C. График, иллюстрирующий связь между ценой и количеством потребителей, желающих купить товар или услугу по данной цене

18. Локальные сметные расчеты (сметы):

- A. Не входят в состав сметной документации
- B. Входят в состав сметной документации по желанию застройщика
- C. Входят в состав сметной документации

19. Локальные сметы составляются на:

- A. Только на подсобные работы
- B. Всю стройку в целом
- C. Отдельные виды работ

20. Локальные сметы это:

- A. Не обязательные сметные документы
- B. Вторичные сметные документы
- C. Первичные сметные документы

## Тема 7 «Виды износа объекта недвижимости и методы его определения»

1. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- A. Внесение в уставный капитал;
- B. Совершение сделки купли-продажи;
- B. А и Б.

2. Какие из перечисленных методов являются методами определения полной стоимости воспроизводства:

- A. Метод количественного обследования;
- B. Метод сравнительной единицы;
- B. Метод капитализации;
- Г. А и Б;

Д. А, Б, В.

3. Какие виды износа учитываются при определении суммарного износа объекта недвижимости:

- А. Функциональный;
- Б. Внешний;
- В. Физический;
- Г. А, Б и В;
- Д. А и Б;
- Е. А и В;
- Ж. Б и В.

4. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости.
- Б. Совершение сделки купли-продажи;
- В. А и Б.

5. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:

- А. Достоверность исходной информации;
- Б. Точность процедур анализа;
- В. Соответствие цели и задачи оценки;
- Г. Трудоемкость расчетов;
- Д. А, Б, В;
- Е. А, Б, В и Г.

6. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости;
- Б. Определение ликвидационной стоимости;
- В. А и Б.

7. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка:

- А. Затратный;
- Б. Сравнительный;
- В. Доходный.

8. Хронологический возраст может быть:

- а) больше эффективного возраста;
- б) меньше эффективного возраста;
- в) таким же, как эффективный возраст;
- г) и тем, и другим, и третьим.

9. Эффективный возраст здания - это:

- а) количество лет, прошедших со дня постройки здания до момента оценки;
- б) физический срок жизни здания;

- в) оставшийся срок жизни здания;
- г) ничего из выше перечисленного.

10. Существует три вида износа (выберите правильный ответ):

- а) физический износ, функциональное устаревание, ускоренный износ;
- б) физический износ, функциональное устаревание, устаревание по местоположению (внешнее воздействие);
- в) устаревание окружающей среды, неустранимый физический износ, долгосрочный износ;
- г) неустранимый физический износ, устранимый функциональное износ, устранимое устаревание по местоположению (внешнего воздействия).

11. Каким образом может быть определён эффективный возраст зданий и сооружений?

- а) средний возраст их различных компонентов;
- б) возраст, в котором они достигнут полной загрузки;
- в) отношение возраста к ожидаемому сроку жизни;
- г) относительный возраст, учитывающий их физическое состояние и годность для продажи.

12. Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) представляет собой:

- А - Процент от затрат на проектирование строительства.
- Б - Сумму, полученную в ходе успешного осуществления проекта.
- В - Процент (моржа) от цены продажи объекта недвижимости.
- Г - Процент от суммы затрат на управление, организацию строительства и риск.

13. Какой из следующих коэффициентов капитализации учитывает только доход на инвестиции?

- а) коэффициент капитализации земли,
- б) коэффициент капитализации здания,
- в) ставка дохода на собственный капитал.

14. Стоимость в пользовании это:

- А) стоимость, соответствующая варианту наиболее эффективного использования объекта недвижимости;
- Б) величина затрат на строительство объекта недвижимости, исходя из его конкретного назначения;
- В) величина стоимости, учитывающая полезность объекта недвижимости для конкретного лица;
- Г) стоимость с учетом текущего использования объекта на дату оценки.

15. Какое утверждение в отношении понятий «цены» объекта недвижимости и его «стоимости» является верным?

- А) цена объекта недвижимости отражает предположение о величине его стоимости;
- Б) стоимость объекта недвижимости отражает наиболее вероятную величину его

цены;

В) в договоре купли-продажи объекта указывается его стоимость, а не цена;

Г) при проведении оценки объекта недвижимости определяется его цена.

### Тема 11 «Организация процесса оценки недвижимости»

1. Для оценки объекта недвижимости при его продаже на свободном рынке должна быть определена:

А) инвестиционная стоимость объекта;

Б) рыночная стоимость объекта;

В) ликвидационная стоимость объекта;

Г) кадастровая стоимость объекта.

2. В составе глобальных внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимости, экологический фактор относится к группе:

А) социальных факторов;

Б) экономических факторов;

В) политических факторов;

Г) физических факторов.

3. Фактор местоположения объекта недвижимости не включает:

А) наличие банковских учреждений в районе расположения объекта для получения кредита на приобретение объекта недвижимости;

Б) характеристики окружения объекта оценки;

В) состав инженерной и транспортной инфраструктуры района расположения объекта;

Г) качество подъездных путей к объекту оценки от основных автомагистралей;

4. Какой из указанных ниже групп принципов оценки нет в теории оценки недвижимости:

А) принципы, связанные с управлением недвижимостью;

Б) принципы, связанные с представлениями пользователя;

В) принципы, связанные с землей и улучшениями;

Г) принципы, связанные с рыночной средой.

5. Принцип изменения относится к группе принципов, связанных с:

А) управлением недвижимостью;

Б) представлениями пользователя;

В) землей и улучшениями;

Г) рыночной средой.

6. Принцип полезности гласит, что:

А) ни один рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены объектов, обладающих аналогичной полезностью;

Б) основная полезность объекта недвижимости заключается в его способности принести в будущем определенный доход его владельцу от сдачи помещений в аренду;

В) объект обладает стоимостью только в том случае, когда он для кого-либо обладает полезностью;

Г) если для определенного лица объект обладает особой полезностью, то стоимость данного объекта может оказаться существенно выше стоимости для типичного круга потенциальных покупателей объекта.

7. При оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие подходы:

А) рыночный, доходный и расчетный;

Б) имущественный, сравнительный и доходный;

В) сравнительный, экспертный и аналитический;

Г) доходный, затратный и сравнительный.

8. В составе терминологии шести функций сложного процента Аннуитет это:

А) текущая стоимость единичного денежного потока;

Б) серия равновеликих периодических платежей;

В) единичный платеж от сдачи в аренду помещений;

Г) будущая стоимость единичного денежного потока.

9. Какой ответ на вопрос «Что такое ценообразующий параметр?» является наиболее правильным? Ценообразующий параметр – это:

А) одна из характеристик объекта оценки, оказывающая существенное влияние на его стоимость;

Б) составляющая затрат на строительство объекта недвижимости;

В) цена предложения на открытом рынке недвижимости с возможностью предоставления скидки;

Г) основное условие заключения договора купли-продажи объекта недвижимости.

10. Какая форма корректировок не применяется в составе метода сравнения продаж?

А) процентные корректировки;

Б) денежные корректировки;

В) корректировки на разницу в курсах валют;

Г) корректировки в относительных величинах.

11. Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:

а) сравнительный; б) затратный; в) доходный.

12. Что из ниже перечисленного наиболее верно в отношении прямой капитализации:

а) доходы за несколько лет дисконтируются к текущей стоимости;

б) доходы за один год конвертируются в стоимость;

в) будущий доход от продажи недвижимости конвертируется в стоимость;

г) доход от функционирования недвижимости и доход от ее продажи дисконтируются.

13. Коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала.

а) верно б) неверно.

14. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?

- а) делением цены продажи на доход;
- б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- в) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход;
- г) делением действительного валового дохода на цену продажи.

15. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- а) метод прямой капитализации;
- б) метод дисконтирования денежных потоков;
- г) ни один из этих методов.

Каждый вопрос (задание) в тестовой форме оценивается по дихотомической шкале: выполнено – 1 балл, не выполнено – 0 баллов.

Применяется следующая шкала перевода баллов в оценку по 5-балльной шкале:

**6-5 баллов** соответствуют оценке «отлично»;

**4-3 баллов** – оценке «хорошо»;

**2-1 баллов** – оценке «удовлетворительно»;

**0 баллов и менее** – оценке «неудовлетворительно».

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

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

1.1. Количество инвентаризаций и сроки проведения инвентаризации определяются:

- а) руководителем организации;
- б) вышестоящей организацией;
- в) главным бухгалтером.

1.2. Обязательные инвентаризации проводятся:

- а) перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;
- б) перед составлением квартальной бухгалтерской отчетности;
- в) перед составлением полугодовой бухгалтерской отчетности.

1.3. По объёму инвентаризации подразделяют на:

- а) сплошные;
- б) частичные;
- в) выборочные,
- г) точечные.

1.4. По назначению инвентаризации подразделяются на:

- а) полные;
- б) контрольные;
- в) частичные.

1.5. По методу проведения инвентаризации подразделяются на:

- а) плановые;
- б) повторные;
- в) сплошные.

1.6. Для проведения инвентаризации в организации создается:

- а) общественная комиссия;
- б) постоянно действующая инвентаризационная комиссия;
- в) комиссия административная.

1.7. До начала провеРФи фактического наличия имущества инвентаризационной комиссии:

- а) следует самостоятельно составить отчеты и приложить все приходные и расходные документы;
- б) нет необходимости составлять или получать отчеты;
- в) надлежит получить последние приходные и расходные документы на момент инвентаризации или отчеты.

1.8 Материально ответственные лица до проведения инвентаризации:

- а) дают расписку;
- б) выписывают для комиссии доверенность;

в) дают расписку и выписывают для комиссии доверенность.

1.9. Проверка фактического наличия имущества производится при обязательном участии:

- а) менеджера;
- б) материально ответственных лиц;
- в) представителя вышестоящей организации;
- г) санитарного врача.

1.10. При обнаружении материально ответственным лицом после инвентаризации ошибки он должен:

- а) самостоятельно все заново пересчитать;
- б) пересчитать все вместе с главным бухгалтером;
- в) до открытия склада заявить об этом председателю инвентаризационной комиссии.

1.11. При проведении инвентаризации товарно-материальных ценностей оформляется:

- а) инвентаризационная опись;
- б) расчетно-платежная ведомость;
- в) кассовый отчет.

1.12. Имущество, находящееся на ответственном хранении, записывается:

- а) в отдельную опись;
- б) в общую опись;
- в) в акт результатов проверки ценностей.

1.13. Ошибки в описях, обнаруженные после проведения инвентаризации, исправляются:

- а) главным бухгалтером;
- б) материально ответственным лицом;
- в) инвентаризационной комиссией.

1.14 Валовой рентный мультипликатор рассчитывается делением:

- а) цены аналога на чистый операционный доход оцениваемого объекта;
- б) цены продажи аналога на действительный валовой доход аналога;
- в) цены оцениваемого объекта на чистый операционный доход оцениваемого объекта;
- г) цены продажи аналога на потенциальный валовой доход аналога.

1.15 Действительный валовой доход отличается от потенциального валового дохода:

- а) на сумму потерь от недосдачи площадей;
- б) на сумму расходов по обслуживанию долга;
- в) на сумму потерь от недополучения платежей;
- г) на сумму потерь от неиспользования и величину операционных расходов.

1.16 Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков требует расчета:

- а) коэффициента капитализации;



- б) ставки дисконтирования;
- в) стоимости земельного участка;
- г) стоимости реверсии.

1.17 В состав переменных операционных расходов владельца недвижимости для целей оценки рыночной стоимости включаются:

- а) налог на имущество;
- б) содержание территории и убоРФа мусора;
- в) страховые взносы;
- г) коммунальные платежи.

1.18 Выбор методов оценки недвижимости зависит от:

- а) вида (назначения) оцениваемого объекта недвижимости;
- б) профессионализма оценщика;
- в) характера достоверной информации;
- г) требований руководства оценочной фирмы

1.18 Технический этаж здания предназначен для:

- а) Проживания граждан
- б) Устройства производств
- в) Размещения инженерных коммуникаций
- г) Таких этажей не бывает

1.19 Цокольным называют этаж при отметке пола помещений:

- а) Ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений
- б) Выше планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений
- в) Ниже планировочной отметки земли на высоту более половины высоты помещений
- г) 0.0001

1.20 Подвальным называют этаж при отметке пола помещений:

- а) Ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений
- б) Выше планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений
- в) Ниже планировочной отметки земли на высоту более половины высоты помещений
- г) 0.000

1.21 Перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство:

- а) Лоджия
- б) Балкон
- в) Эркер
- г) Мезонин

1.22 Надстройка, возвышающаяся над общей крышей жилого дома, которая по площади меньше нижележащего этажа:

- а) Балкон
- б) Эркер
- в) Мезонин
- г) Лоджия

1.23 Для получения разрешения на перепланировку не требуется:

- а) Заявление на перепланировку
- б) Правоустанавливающие документы
- в) Проект перепланировки
- г) Разрешение судебных органов

1.24 Селитебная зона города предназначена для:

- а) Размещения промышленных производств
- б) Организации жилой среды
- в) Сельскохозяйственных посевов
- г) Размещения складских помещений

1.25 В основу классификации жилого фонда положена:

- а) Территориальная принадлежность
- б) Форма собственности
- в) Площадь
- г) Численность населения

1.26 Ухудшение электромагнитных, радиационных характеристик окружающей природно-антропогенной среды, захламление земельного участка, ухудшение химических свойств атмосферы, почвы, воды, тепловое загрязнение – это:

- а) негативные социальные факторы
- б) негативные физические факторы
- в) негативные технические факторы
- г) негативные экологические факторы
- д) негативные химические факторы

1.27 Процесс проведения оценки не включает

- а) анализ рынка, к которому относится объект оценки
- б) заключение с заказчиком договора об оценке объекта
- в) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
- г) выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценочной деятельности и определение рыночной или иной стоимости объекта оценки
- д) управление объектом недвижимости

1.28 Ограничение прав на недвижимое имущество это

- а) право собственности
- б) право оперативного управления

- в) право владения
- г) право на хозяйственное ведение имуществом
- д) обременение

1.29 Идентификация это

- а) процесс вычисления средней арифметической
- б) процесс установления тождества конкретного субъекта или личности по и совокупности общих и частных признаков путем сравнительного их исследования
- в) распознавание клиента банка
- г) опознание чего-либо или кого-либо
- д) распознавание владельца актива

1.30 Принципы оценщика

- а) высокая оплата
- б) Минимальные затраты
- в) объективность и достоверность
- г) объективность и точность
- д) достоверность и долговечность

1.31 Основные объекты оценочной деятельности

- а) только имущество освобожденное от налогообложения
- б) движимое и недвижимое имущество
- в) только проданное имущество
- г) только заложенное имущество
- д) только банковское имущество

1.32 Какой документ является обязательным для осуществления оценочной деятельности

- а) свидетельство об окончании курсов
- б) устав предприятия
- в) сертификат о прохождении семинаров
- г) доверенность, заверенная нотариально
- д) государственная лицензия

1.33 При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует

- а) дате последнего осмотра объекта оценки
- б) дате последнего капитального ремонта объекта оценки
- в) дате составления технического задания на оценку
- г) дате подписания договора на оценку
- д) дате составления отчета об оценке

1.34 Какие виды поправок применяются в сравнительном подходе

- 1) процентные и стоимостные
- 2) прямые и косвенные
- 3) простые и сложные

4) кумулятивные и безрисковые

5) главные и второстепенные

1.35. Подходы оценки стоимости объекта недвижимости

а) ипотечный, залоговый, кредитный

б) инфляционный, ретроспективный, перспективный

в) затратами, сравнительный, доходный

г) восстановительный, налоговый, бюджетный

д) затратный, аналитический, сравнительный

1.36 В зависимости от порядка учета затрат в себестоимости строительства принято выделять

а) дополнительные расходы

б) прямые затраты

в) дополнительные затраты

г) косвенные затраты

д) прямые и косвенные затраты

1.37 Совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости

а) экономические факторы

б) социальные факторы

в) физические факторы

г) химические факторы

д) экологические факторы

1.38 Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это

а) физический износ

б) функциональный износ

в) внешний износ

г) совокупный накопленный износ

д) экономический износ

1.39 Поправки бывают

а) стоимостные и процентные

б) процентные

в) процентные и корректировочные

г) стоимостные

д) корректировочные

1.40 Срок экспозиции это

а) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным

- б) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
- в) хронологический возраст
- г) эффективный возраст
- д) инвестиция товара на рынке

1.41 Систематически поддерживаемый публичный реестр письменных сведений об объектах недвижимости на территории региона (страны), основанный на картографическом изображении границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются определенные обозначения

- а) инвентарный номер
- б) кадастр
- в) кадастровый номер
- г) объект кондоминиума
- д) учетный номер

1.42 Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это

- а) хронологический возраст
- б) физический срок здания
- в) экономическая жизнь
- г) полный возраст
- д) эффективный возраст

1.43 Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это

- а) хронологический возраст
- б) эффективный возраст
- в) износ
- г) физическая жизнь здания
- д) экономический срок

1.44 Возраст, который рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и экономических факторов

- а) хронологический возраст
- б) рациональный возраст
- в) эффективный возраст
- г) физическая жизнь
- д) оставшийся срок экономической жизни

1.45 Время, которое объект находится на рынке это

- а) время сдачи в аренду
- б) тендерный срок
- в) срок экспозиции
- г) время продажи
- д) ипотечный срок

1.46 Виды прав на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации

- а) право землепользования, право налогообложения, право отчуждения
- б) право собственности, право пользования, право распоряжения
- в) право продажи, право покупки, право дарения
- г) право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления
- д) право оперативного вмешательства, право отчуждения

1.47 В каких случаях органы юстиции могут отказать в государственной регистрации прав на недвижимое имущество

- а) при наличии кондоминиума
- б) при отсутствии оценщика в момент регистрации объекта недвижимости
- в) при наличии 2-х несовершеннолетних детей
- г) при отсутствии нотариуса в момент регистрации объекта недвижимости
- д) при наличии обременения

1.48 Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности

- а) замещения
- б) ожидания
- в) вклада
- г) спроса и предложения
- д) конкуренции

1.49 Сколько групп оценочных принципов существует в мировой практике

- а) 9
- б) 4
- в) 3
- г) 2
- д) 6

1.50 К объектам, не связанным жестко с землей, которые могут перемещаться, находиться во взаимосвязи друг с другом и образовывать технологические комплексы, быть функционально самостоятельными относятся

- а) собственность
- б) имущество
- в) вещи
- г) движимое имущество
- д) недвижимое имущество

1.51 Подход оценки, основанный на анализе цен покупки и продажи, сложившихся в текущий момент на первичном и вторичном рынках называется

- а) синтетическим
- б) затратным
- в) сравнительным
- г) комбинированным
- д) доходным

1.52 Вид лизинга, при котором собственник имущества (поставщик) самостоятельно сдает объект в лизинг (двухсторонняя сделка)

- а) прямой лизинг
- б) косвенный лизинг
- в) финансовый лизинг
- г) возвратный лизинг
- д) оперативный лизинг

1.53 Укажите формулу метода эффективного возраста определения коэффициента физического износа

- а)  $K = K_{\text{физ}} * \text{Сперв}$
- б)  $K = T_{\text{эк}} / T_{\text{эф}} + 100\%$
- в)  $K = T_{\text{эф}} / T_{\text{н}}$
- г)  $K = \text{Сперв} * K_{\text{физ}}$
- д)  $K = (0,208 - 0,003 * B) * T_{\text{хр}}$

1.54 Эффективный возраст, это

- а) функциональный износ
- б) возраст, определяемый состоянием и полезностью машин и оборудования
- в) гарантийный срок
- г) возраст физического износа
- д) период времени использования того или иного объекта

1.55 Совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости

- а) экономические факторы
- б) социальные факторы
- в) физические факторы
- г) химические факторы
- д) экологические факторы

1.56 К основным признакам недвижимого имущества относятся

- а) абсолютно неэластичный спрос на объекты недвижимости
- б) высокая стоимость жилых объектов на рынке недвижимости
- в) короткой жизненный цикл любого объекта недвижимости
- г) высокая ликвидность и низкая доходность объектов недвижимости

д) низкая ликвидность и уникальность любого объекта недвижимости

1.57 Сделка не соответствующая закону, не имеющая качеств юридического факта и которая не влечет желаемых правовых последствий

- а) мнимая
- б) притворная
- в) реальная
- г) оспоримая
- д) недействительная

1.58 Переход после смерти гражданина принадлежащей ему недвижимости к одному или нескольким лицам – возможно по завещанию и по закону

- а) обмен
- б) купля-продажа
- в) дарение
- г) аренда
- д) наследство

1.59 Наймы или договор на передачу имущества собственником во владение другому лицу на определенных условиях это

- а) обмен
- б) дарение
- в) наследство
- г) аренда
- д) купля-продажа

1.60 Используя метод разбивки по компонентам затратного подхода, определите коэффициент суммарного (накопленного) износа, если заданы коэффициенты физического ( $k_{физ}=0,45$ ), функционального ( $k_{функ}=0,2$ ) и экономического ( $k_{вн}=0,25$ ) износов

- а) 65%
- б) 90%
- в) 53%
- г) 75%
- д) 58%

1.61 Виды и формы аренды недвижимости

- а) частичная и полная аренда
- б) частичная и целевая аренда
- в) полная и свободная аренда
- г) коммерческая и торговая
- д) свободная и целевая аренда

1.62 Подход, который базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами



- а) доходный подход
- б) маржинальный доход
- в) валовый доход
- г) затратный подход
- д) сравнительный подход

1.63 Данный метод затратного подхода заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа (Накопленный износ = физический износ + функциональный износ + экономический износ)

- а) метод косвенной капитализации
- б) метод срока жизни
- в) метод прямой капитализации
- г) метод сравнения продаж
- д) метод разбивки по компонентам

1.64 Различают следующие виды износа

- а) физический
- б) внешний
- в) функциональный
- г) экономический
- д) физический, функциональный, внешний экономический

1.65 Правомочия лица на владение, пользование и распоряжение имуществом своей властью и в своих интересах

- а) ситус
- б) сервитута
- в) аренда
- г) право оперативного управления
- д) право собственности

1.66 Чем характерен первичный объект движимого имущества

- а) рынок движимого имущества, отправленного на утилизацию
- б) рынок нового движимого имущества, еще не бывавшего в употреблении
- в) рынок изношенного движимого имущества
- г) рынок бывшего в употреблении движимого имущества
- д) рынок движимого имущества, отправленного на консервацию

1.67 Подходы оценки стоимости

- а) ипотека, аннуитет
- б) затратный, анализ сравнительных продаж
- в) восстановительный, метод чистых активов
- г) инфляционный, ретроспективный, замещения
- д) затратный, сравнительный, доходный

1.68 Какой кодекс РФ в 1991 году продекларировал равенство всех форм собственности как государственных, так и частных

- а) гражданский кодекс
- б) земельный кодекс
- в) уголовный кодекс
- г) административный кодекс
- д) налоговый кодекс

1.69 Вид деятельности, предназначенный для удовлетворения собственных нужд на земельном участке, расположенном в сельскохозяйственной местности или природной зоне это

- а) сельскохозяйственное землепользование
- б) общее подсобное хозяйство
- в) личное землепользование
- г) государственное землепользование
- д) личное подсобное хозяйство

1.70 Часть поверхности, которая имеет фиксированную границу это

- а) дачный участок
- б) приусадебный участок
- в) земельный участок
- г) огород
- д) садовый участок

1.71 Аренда земельных участков осуществляется только на основе

- а) ипотеки
- б) кредита
- в) выплаты налогов
- г) арендной платы
- д) договора

1.72 Документ, регулирующий отношения в оценочной деятельности, права и обязанности субъектов оценочной деятельности это

- а) закон о налогах и других обязательных платежах в бюджет
- б) правила оценки
- в) договора оценки
- г) стандарты оценки
- д) закон об оценочной деятельности

1.73 Чему равен основной балл бонитет орошаемой почвы, если гумус оцениваемой почвы равен – 2 %

- а) 200
- б) 40
- в) 100

г) 10

д) 80

1.74 Нормы предоставления земельных участков для дачного строительства

а) 0,08 га

б) 0,05 га

в) 0,17 га

г) 0,15га

д) 0,12 га

1.75 Основные принципы оценочной деятельности

а) стоимость и цена

б) уровень вложенных инвестиций

в) статус заказчика

г) объективность и достоверность

д) инвесторы и прибыль

1.76 Приватизация формирует

а) первичный рынок

б) ярмаРФи

в) базары

г) вторичный рынок

д) строительный рынок

1.77 Затратный подход предполагает

а) оценку имущественного комплекса на основе расчета затрат

б) метод дисконтирования

в) оценку износа

г) информацию о недавних сделках с аналогичными объектами

д) метод капитализации дохода

1.78 К административным методам управления относятся

а) приказы, распоряжения

б) приказы, распоряжения, инструкции

в) приказы, нормативы

г) распоряжения, правила

д) приказы, распоряжения, инструкции, правила, нормативы

1.79 При ипотечном кредитовании объектом залога является

а) движимое имущество

б) недвижимое имущество

в) акции и облигации

г) товары в обороте и переработке

д) многолетние насаждения

1.80 Какой подход применяется при оценке объекта недвижимости, отводимого под торговый центр

- а) метод прямой капитализации
- б) метод прямых инвестиции
- в) затратный подход
- г) сравнительный подход
- д) доходный подход

1.81 Виды оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации

- а) международная
- б) принудительная
- в) государственная
- г) по желанию заказчика
- д) обязательная, инициативная

1.82 Вторичный рынок движимого имущества

- а) это рынок движимого имущества, отправленного на утилизацию
- б) это рынок нового движимого имущества, еще не бывшего в употреблении
- в) это рынок изношенного движимого имущества
- г) это рынок движимого имущества, отправленного на консервацию
- д) это рынок бывшего в употреблении движимого имущества

1.83 Ограничение прав на недвижимое имущество это

- а) право собственности
- б) право оперативного управления
- в) право владения
- г) право на хозяйственное ведение имуществом
- д) обременение

1.84 Идентификация это

- а) процесс вычисления средней арифметической
- б) процесс установления тождества конкретного субъекта или личности по и совокупности общих и частных признаков путем сравнительного их исследования
- в) распознавание клиента банка
- г) опознание чего-либо или кого-либо
- д) распознавание владельца актива

1.85 Принципы оценщика

- а) высокая оплата
- б) Минимальный затрат
- в) объективность и достоверность
- г) объективность и точность
- д) достоверность и долговечность

1.86 Вид лизинга, при котором собственник имущества (поставщик) самостоятельно сдает объект в лизинг (двухсторонняя сделка)

- а) косвенный лизинг
- б) возвратный лизинг
- в) прямой лизинг
- г) оперативный лизинг
- д) финансовый лизинг

1.87 Укажите формулу нелинейного метода сравнительного подхода

- а)  $CM = CA - (PM/PA)$
- б)  $K = (1/\pi) * 100\%$
- в)  $CM = CA * (PM/PA) * K$
- г)  $CM = CA * (PM / PA) + 100\%$  стоимости
- д)  $K = (2/\pi) * 100\%$

1.88 Цена это

- а) денежное выражение товара
- б) стоимость актива
- в) денежная форма правления
- г) стоимость утилизации материальных активов
- д) залоговая стоимость

1.89 Основная формула метода прямой капитализации

- а)  $C = ЧОД + K + P$
- б)  $C = ЧОД + K -$
- в)  $C = ЧОД / k$
- г)  $I = ТЭФ / ТЭК$
- д)  $PV_k = PV_0(1 + \gamma)^n$

1.90 Основными подходами в оценке являются

- а) затратный, доходный
- б) рыночный, доходный
- в) стоимостной
- г) затратный, рыночный
- д) доходный, затратный, рыночный

1.91 Период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации

- а) оценка
- б) эффективный возраст
- в) хронологический возраст
- г) остающийся срок службы
- д) срок службы

1.92 Основная формула метода дисконтирования денежных потоков

а)  $I = TЭФ/TЭК$

б)  $C = ЧОД + K - P$

в)  $C = ЧОД + K + P$

г)  $C = ЧОД / K$

д)  $PVπ = PV0 * (1 + r)π$

1.93 Вид лизинга, при котором передача имущества происходит через посредника это

а) косвенный лизинг

б) финансовый лизинг

в) прямой лизинг

г) оперативный лизинг

д) возвратный лизинг

1.94 Укажите формулу экономико-статистического метода определения физического износа

а)  $K = C_{перв} * K_{физ}$

б)  $K = (0,208 - 0,003 * B) * T_{хр}$

в)  $K = TЭК / TЭф + 100%$

г)  $K = (TЭф / TЭК) * 100%$

д)  $CM = CA * (PM / PA)$

1.95 Оценочная деятельность в РФ регулируется

а) законом о власти

б) законом об акционерных обществах

в) законом о хозяйствующих субъектах

г) законом о банкротстве

д) законом об оценочной деятельности в РФ

1.96 Когда лизинговые платежи производятся либо товарами, либо путем оказания встречной услуги лизингодателю это

а) возвратные платежи

б) оперативные платежи

в) компенсационные платежи

г) смешанные платежи

д) денежные платежи

1.97 Рынок, в котором совершаются все последующие сделки после приватизации

а) внебиржевой рынок

б) первичный рынок

в) организованный рынок

г) вторичный рынок

д) неорганизованный рынок

1.98 Виды оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации

а) обязательная, инициативная

- б) государственная
- в) международная
- г) принудительная
- д) по желанию заказчика

1.99 Срок хранения копий составленных отчетов

- а) 8 лет
- б) 15 лет
- в) 5 лет
- г) 3 года
- д) 10 лет

1.100 Используя метод разбивки, определите коэффициент суммарного (накопленного) износа, если заданы коэффициенты физического ( $k_{\text{физ}}=0,3$ ), функционального ( $k_{\text{функ}}=0,2$ ) и экономического ( $k_{\text{вн}}=0,25$ ) износов

- а) 0,75
- б) 0,58
- в) 0,4
- г) 0,53
- д) 0,35

1.101 Совокупность всех затрат на производство товара и услуг

- а) прибыль производителя
- б) страховая стоимость
- в) себестоимость
- г) рыночная стоимость
- д) цена

1.102 Основная формула нелинейного метода начисления амортизации

- а)  $K = (2/\pi) - 100$
- б)  $K = (1/\pi) * 100\%$
- в)  $K = (1/\pi) + 100$
- г)  $K = (2/\pi) * 100\%$
- д)  $K = (2/\pi)$

1.103 Период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки- это

- а) полный возраст
- б) экономическая жизнь
- в) хронологический возраст
- г) физическая жизнь здания
- д) эффективный возраст

1.104 Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это

- а) хронологический возраст
- б) эффективный возраст
- в) экономическая жизнь
- г) полный возраст
- д) физический срок здания

1.105 В мировой практике принято выделять

- а) 9 групп оценочных принципов
- б) 2 группы оценочных принципов
- в) 3 группы оценочных принципов
- г) 6 групп оценочных принципов
- д) 4 группы оценочных принципов

1.106 Сроки подачи документов на государственную регистрацию

- а) 2 месяца
- б) до одного месяца
- в) 7 дней
- г) в течение 15 рабочих дней, после совершения сделки
- д) не позднее 6 месяцев

1.107 Обременение это

- а) расширение прав на недвижимое имущество
- б) право на хозяйственное ведение имуществом
- в) право пожизненного владения
- г) ограничение прав на недвижимое имущество
- д) право пожизненного пользования

1.108 Основные функции арендной платы, как форма экономических отношений

- а) безвозвратность арендованных средств первоначальному собственнику в натуре ил стоимостном выражении
- б) функция накопления
- в) возмещение стоимости объекта недвижимости
- г) возвратность арендованных средств первоначальному собственнику в натуре или в стоимостном выражении
- д) функция стимулирования трудовой активности

1.109 Площадка, огороженная перилами, выступающая за фасад здания и имеющая сообщающуюся дверь с помещениями строения это

- а) мансарда
- б) лоджия
- в) эркер
- г) терраса
- д) балкон

1.110 Основные источники информации при сравнительном подходе



- а) архивы оценщика
- б) данные страховых компаний
- в) данные брокеров по недвижимости
- г) учебники и учебные пособия по оценке недвижимости
- д) СМИ

1.111 Сравнительный подход базируется на принципах

- а) спроса и предложения
- б) спроса и предложения, замещения, вклада
- в) ожидания
- г) вклада
- д) замещения

1.112 Износ, издержки которого превосходят вклад, добавляемый к стоимости объекта это

- а) экономический износ
- б) совокупный накопленный износ
- в) внешний износ
- г) функциональный износ
- д) физический неустранимый износ

1.113 Основная формула метода срока жизни затратного подхода

- а)  $I = TЭФ + TЭК$
- б)  $PV_{ы} = PV_0(1+г)^п$
- в)  $C = ЧОД + K - P$
- г)  $C = ЧОД / K$
- д)  $I = Tэф / Tн * 100\%$

1.114 Данный метод затратного подхода заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа (Накопленный износ = физический износ + функциональный износ + экономический износ)

- а) метод срока жизни
- б) метод прямой капитализации
- в) метод сравнения продаж
- г) метод косвенной капитализации
- д) метод разбивки по компонентам

1.115 Совокупность определенных условий, в том числе и условий, ограничивающих использование собственности, четко очерчивающих рамки действий оценщика при проведении оценки объекта

- а) специальные условия оценки
- б) увеличивающие условия оценки
- в) взаимосвязанные условия оценки
- г) экологические условия оценки

д) ограничивающие условия оценки

1.116 Физические возможности, правовая обоснованность и финансовая осуществимость предполагаемого использования земельного участка учитываются при:

а) при определении кадастровой стоимости земельного участка

б) при определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

в) при определении рациональной застройки земельного участка

г) при определении налоговой стоимости земельного участка

д) при определении инженерно-геологических характеристик земельного участка

1.117 Оценщик выделил три элемента сравнения: месторасположение, динамик сделок на рынке (дата продажи) и условия продажи (чистота сделок) В какой последовательности он должен сделать корректировки сопоставимых объектов по этим трем элементам

а) в любом порядке

б) местоположение, динамика сделок на рынке, условия продажи

в) Динамика сделок на рынке, условия продажи, месторасположение

г) Условия продажи, динамика сделок на рынке, месторасположение

д) в любом порядке, но в процентах

1.118 Физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности

а) оценщик

б) заказчик

в) нотариус

г) посредник

д) эксперт

1.119 Документ, передаваемый заказчику о результатах работы по оценке установленной формы и соответствующий требованиям законодательства

а) бухгалтерский баланс

б) устав

в) отчет по оценке

г) смета расходов и доходов

д) отчет о калькуляции

1.120 Сумма площадей жилых комнат в квартире, исчисляемая в квадратных метрах это

а) общая площадь

б) полезная площадь

в) дополнительная площадь

г) нежилая площадь

д) жилая площадь

1.121 Предоставление права землепользования осуществляется

а) государственным органом

б) центрами по недвижимости

в) ЦОНами

г) налоговым комитетом

д) судом

1.122 Ведение правового кадастра устанавливает

а) Министерство юстиции РФ

б) Центры по недвижимости

в) Комитет по земельным отношениям

г) ЦОНЫ

д) Госстандарт РФ

1.123 Формула определения ставки капитализации

а)  $K = \text{Чистый Операционный Доход} + \text{Стоимость}$

б)  $K = \text{Цена} / \text{Чистый Операционный Доход}$

в)  $K = \text{Чистый Операционный Доход} * \text{Стоимость}$

г)  $K = \text{Стоимость} / \text{Чистый Операционный Доход}$

д)  $K = \text{Чистый Операционный Доход} / \text{Стоимость}$

1.124 Прямым видом износа является

а) косвенный износ

б) внешний износ

в) физический износ

г) функциональное устаревание

д) экономический износ

1.125 Решение о приостановлении регистрации должно быть оформлено

а) достаточно устного договора в присутствии нотариуса

б) процедура сообщения о приостановлении регистрации не регламентируется

в) обязательно в письменной форме

г) может быть сообщено в устной форме

д) процедура сообщения о приостановлении регистрации регламентируется только государственными органами

1.126 Ухудшение электромагнитных, радиационных характеристик окружающей природно-антропогенной среды, захламливание земельного участка, ухудшение химических свойств атмосферы, почвы, воды, тепловое загрязнение – это:

а) негативные социальные факторы

б) негативные физические факторы

в) негативные экологические факторы

г) негативные химические факторы

д) негативные технические факторы

1.127 Укажите виды услуг, производимых Центрами по недвижимости

а) техническая инвентаризация и регистрация недвижимого имущества

б) техническая инвентаризация и оценка автотранспортных средств

в) составление смет на строительные работы

г) предоставление сведений о новостройках населенного пункта

д) выписка и прописка населения в объекты недвижимости

1.128 Процесс проведения оценки не включает

а) управление объектом недвижимости

б) выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценочной деятельности и определение рыночной или иной стоимости объекта оценки

в) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

г) заключение с заказчиком договора об оценке объекта

д) анализ рынка, к которому относится объект оценки

1.129 Процесс побуждения себя и других к деятельности

а) правила

б) планирование

в) контроль

г) обсуждение.

д) мотивация

1.130 К административным методам управления относятся

а) приказы, распоряжения

б) приказы, нормативы

в) приказы, распоряжения, инструкции

г) приказы, распоряжения, инструкции, правила, нормативы

д) распоряжения, правила

1.131 Арендодатели это

а) маклеры

б) наниматели, посредники

в) посредники

г) собственники и балансодержатели недвижимости

д) наниматели, пользователи недвижимости

1.132 Какие жилые помещения не подлежат приватизации

а) дома

б) гаражи

в) дачи

г) квартиры

д) школы, больницы, закрытые военные городки

1.133 Самостоятельность совершения различных сделок с недвижимостью наступает в полном объеме по законодательству РФ в

- а) 30 лет
- б) 16 лет
- в) 20 лет
- г) 21 год
- д) 18 лет

1.134 Каждой сделке соответствует своя правовая цель, которая называется

- а) действием
- б) претензией
- в) содержанием
- г) волей
- д) основанием

1.135 Представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости

- а) ипотека
- б) конкуренция
- в) спрос
- г) предложение
- д) аренда

1.136 Субъекты рынка недвижимости

- а) Комитет по земельным ресурсам и Центр по недвижимости
- б) продавцы, покупатели, профессиональные участники
- в) сторонние организации, иностранные инвесторы
- г) законы, акты, стандарты и правила оценочной деятельности
- д) граждане Российской Федерации и лица без гражданства

1.137 Выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепленная в законодательном порядке за субъектами земельных отношений

- а) огород
- б) населенный пункт
- в) полицейский участок
- г) земельный участок
- д) дачный участок

1.138 Какой подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов

- а) процентный
- б) сравнительный
- в) доходный
- г) затратный

д) дисконтированный

1.139 Право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности

- а) право владения
- б) цели распоряжения землей
- в) право дарения
- г) право на оценку земельного участка
- д) право землепользования

1.140 Юридически обеспеченное право государства определять юридическую судьбу земли на территории РФ, а также право частного собственника совершать в отношении своего земельного участка сделки, не запрещенные законами Российской Федерации

- а) цели распоряжения землей
- б) даты и сроки распоряжения землей
- в) право распоряжения землей
- г) возможность распоряжения землей
- д) Условия распоряжения землей

1.141 Могут ли быть переданы в аренду изъятые из оборота земельные участки

- а) могут только по решению суда
- б) могут только по решению Земельного комитета
- в) могут только по решению государства
- г) могут только по решению Налогового комитета
- д) могут только по решению ЦОНа

1.142 Нормы предоставления земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства орошаемых землях

- а) 0,19 га
- б) 0,08 га
- в) 0,18 га
- г) 0,15 га
- д) 0,35 га

1.143 участок приносит ежегодный доход 1000 \$, банковский процент составляет 10 % Сколько стоит земля

- а) 500 уе
- б) 1 000 00 уе
- в) 40 0 уе
- г) 10 уе
- д) 10 000 уе

1.144 Инвентаризация земель

- а) обследования земель по выявлению соответствия данных натуре

- б) учет состава земель
- в) учет количественных характеристик
- г) учет качественных характеристик земель
- д) мониторинг земель

1.145 Факторы, возникшие в результате человеческой деятельности это

- а) относительные факторы
- б) абиотические факторы
- в) искусственные факторы
- г) доминирующие факторы
- д) антропогенные факторы

1.146 Достоверность сведений, это

- а) составная часть земельного кадастра
- б) основная часть земельного кадастра
- в) вид земельного кадастра
- г) механизм земельного кадастра
- д) принцип земельного кадастра

1.147 Какие факторы учитываются при оценке городских земель

- а) удаленность от центра города, освещенность улиц, благоустройство территории
- б) удаленность от центра, благоустройство улиц
- в) стоимость земли на земельные участки
- г) качество почв, этажность зданий, наличие магазинов
- д) стоимость зданий и сооружений, наличие инженерных сетей, удаленность от центра, загрязнение воздуха, геологические условия

1.148 Какой природный ресурс не возможно свободно воспроизвести, в отличие от других объектов недвижимости

- а) вода
- б) газ
- в) мрамор
- г) нефть
- д) земля

1.149 Права землепользования подразделяется на

- а) нормативные и потенциальные
- б) условные и фактические
- в) доходные и рентные
- г) правовые и не правовые
- д) первичные и вторичные

1.150 Лица, права землепользования которых, носят бессрочный характер называют

- а) арендодатели
- б) арендаторы

- в) временные пользователи
- г) постоянные землепользователи
- д) субарендаторы

1.151 При незначительных расхождениях текущих и будущих денежных потоков, а также их умеренных и предсказуемых ростах применяется

- а) метод дисконтирования денежных потоков
- б) метод капитализации прибыли
- в) индексный метод
- г) метод срока жизни
- д) метод рыночных сравнений

1.152 Хозяйственной деятельности для удовлетворения материальных потребностей называются

- а) лесными ресурсами
- б) космическими объектами
- в) морскими ресурсами
- г) водными ресурсами
- д) земельными ресурсами

1.153 Объект той же модели, что и оцениваемый объект, без отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам это

- а) копия
- б) аналогичный объект
- в) дубликат
- г) объект оценки
- д) идентичный объект

1.154 Как называется норма сложного процента, применяемая для пересчета будущих доходов в настоящую стоимость

- а) норма операционного дохода
- б) норма чистой прибыли
- в) норма мультипликатора
- г) норма действительного валового дохода
- д) норма дисконтирования

1.155 Существуют ли функции денег в доходном подходе

- а) нет
- б) существуют проценты
- в) да
- г) существуют капиталы
- д) существуют выплаты

1.156 Подходы оценки стоимости

- а) ипотека. Аннуитет



- б) восстановительный, метод чистых активов
- в) затратный, анализ сравнительных продаж
- г) инфляционный, ретроспективный, замещения
- д) затратный, сравнительный, доходный

1.157 Оценочная деятельность требует лицензирования

- а) нет, если у оценщика есть юридическое образование
- б) да, если у оценщика нет базового образования
- в) нет, если оценщик сам является собственником оценочной фирмы
- г) нет
- д) да

1.158 Лизинговые платежи включаются в... продукции, произведенной лизингополучателем

- а) себестоимость
- б) амортизационные отчисления
- в) цену
- г) затраты
- д) налоги

1.159 В общую сумму лизинговых платежей не входят

- а) сумму, выплачиваемую за страхование лизингового имущества
- б) страховые взносы
- в) стоимость услуг по оценке лизингового имущества
- г) комиссионные вознаграждения
- д) сумму, возмещающую полную стоимость лизингового имущества

1.160 Локальный износ это

- а) появление царапин на сопрягаемых поверхностях
- б) износ, возникающий в следствии стихийных бедствии, аварий, нарушений норм эксплуатации
- в) износ, распределяющийся на отдельные части объекта
- г) износ, накапливающийся в результате нормальной эксплуатации
- д) износ, распределяющийся на весь объект в целом

1.161 Глобальной износ это

- а) появление царапин на сопрягаемых поверхностях
- б) износ, возникающий в следствии стихийных бедствии, аварий, нарушений норм эксплуатации
- в) износ, распределяющийся на весь объект в целом
- г) окисление изнашиваемой поверхности
- д) износ, накапливающийся в результате нормальной эксплуатации

1.162 Цена, складываемая из себестоимости товара, косвенных затрат и прибыли производителя товара это

- а) цена покупателя
- б) цена рыночная
- в) цена продавца
- г) цена строителя
- д) цена изготовителя

1.163 Укажите правильную формулу цены товара или услуги

- а) цена = себестоимость + затраты на заработную плату
- б) цена = себестоимость + затраты на заработную плату – прибыль производителя
- в) цена = себестоимость – прибыль производителя
- г) цена = себестоимость – прибыль производителя \* 100
- д) цена = себестоимость + прибыль производителя

1.164 Основные принципы оценки стоимости

- а) земельные принципы
- б) принципы, основанные на представлениях пользователя
- в) принципы, связанные с рыночной средой
- г) принципы, связанные с объектом собственности
- д) основанные на представлениях пользователя, связанные с функционированием объекта и взаимодействия с другими объектами, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, принцип связанный с рыночной средой

1.165 Находящиеся на территории Российской Федерации жилища всех форм собственности это

- а) жилищный фонд
- б) сооружения
- в) строения
- г) лесной фонд
- д) дачи

1.166 Жилой дом (здание), состоящий в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом это

- а) нежилое строение
- б) пристройка
- в) жилое строение
- г) дача
- д) строение

1.167 Как называется сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный объект

- а) валовой доход
- б) ипотека
- в) прибыль
- г) прибыль предпринимателя

д) доход

1.168 Право ограниченного пользования чужим земельным участком или другим объектом недвижимости, в том числе для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникационных сетей это

а) сервитут

б) кондоминиум

в) первичный объект недвижимости

г) правовой кадастр

д) вторичный объект недвижимости

1.169 Части жилого дома не находящиеся в отдельной собственности (подъезды, лифты, крыши, подвалы), принадлежащие собственникам помещений на праве собственности это

а) первичный объект недвижимости

б) вторичный объект недвижимости

в) кондоминиум

г) сервитут

д) пристройки

1.170 Государственная лицензия это

а) документ, позволяющий работать в ЦОНах

б) документ о высшем втором образовании

в) документ, позволяющий работать в государственных органах

г) документ, предоставляющий право на осуществление предпринимательской деятельности

д) свидетельство о государственной регистрации

1.171 Опцион это

а) основное фундаментальное свойство недвижимости

б) опознание чего-либо или кого-либо

в) оценка средств удаления отходов и выброса отработанных материалов

г) любой набор прав и интересов

д) предоставляемое собственником право покупки или аренды недвижимости в будущем на условиях, оговоренных в настоящее время

1.172 Качество это

а) экономический фактор

б) денежное выражение

в) объективная особенность объекта

г) свойство недвижимости в количественном измерении

д) совокупность свойств недвижимого имущества

1.173 Строение, предназначенное для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, административных целей это

- а) пристройка
- б) дача
- в) нежилое строение
- г) строение
- д) жилое строение

1.174 Определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки

- а) экспертиза
- б) бонитировка
- в) амортизация
- г) инвентаризация
- д) оценка

1.175 При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта

- а) обязательно, если заказчик/собственник не предоставляет подробного описания объекта оценки
- б) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы
- в) обязательно лишь в исключительных случаях
- г) обязательно
- д) не обязательно

1.176 Определение рыночной или иной стоимости объекта вследствие возникающих споров по результатам оценки между субъектами оценочной деятельности

- а) повторная оценка
- б) оценка для налогообложения
- в) оценка для ипотечного кредита
- г) первичная оценка
- д) мониторинг

1.177 Цель оценки недвижимости

- а) определение износоустойчивости и сейсмоустойчивости объектов недвижимости
- б) определение вида и типа объекта недвижимости
- в) определение рыночной или иной стоимости объектов недвижимости
- г) определение минимальной или максимальной стоимости объекта недвижимости
- д) определение собственника объекта недвижимости

1.178 Какой документ является обязательным для осуществления оценочной деятельности

- а) государственная лицензия
- б) устав предприятия
- в) свидетельство об окончании курсов
- г) сертификат о прохождении семинаров
- д) доверенность, заверенная нотариально

1.179 Какой подход применяется при оценке объекта недвижимости, отводимого под торговый центр

- а) затратный подход
- б) метод прямой капитализации
- в) метод прямых инвестиций
- г) сравнительный подход
- д) доходный подход

1.180 План это

- а) наука
- б) исполнение обязательств
- в) решение
- г) менеджмент
- д) документ, отражающий действия и решения по достижению целей

1.181 Какие из перечисленных факторов влияют на оценку стоимости недвижимости

- а) относительные, пропорциональные, интеграционные
- б) геологические, социальные,
- в) антропометрические
- г) социальные, экономические, политические
- д) экономические, культурные, геологические

1.182 Обратной функцией будущей стоимости недвижимости является

- а) балансовая стоимость
- б) инвестиционная стоимость
- в) рыночная стоимость
- г) стоимость для налогообложения
- д) текущая стоимость

1.183 Какими из перечисленных подходов можно оценить специализированные здания и сооружения, не завершенные строительством

- а) балансовым
- б) затратным
- в) сравнительным
- г) доходным
- д) нормативным

1.184 Какой кодекс РФ в 1991 году продекларировал равенство всех форм собственности как государственных, так и частных

- а) административный кодекс
- б) налоговый кодекс
- в) уголовный кодекс
- г) гражданский кодекс
- д) земельный кодекс

1.185 Правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами

- а) гражданские правоотношения
- б) административные правоотношения
- в) управленческие правоотношения
- г) правовые правоотношения
- д) земельные правоотношения

1.186 Юридическое или физическое лицо имеющее лицензию на оценочную деятельность

- а) заказчик
- б) нотариус
- в) субъект
- г) предприниматель
- д) оценщик

1.187 Предпринимательская деятельность, осуществляемая оценщиками, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости на определенную дату, если иное не предусмотрено законами

- а) инвентаризация
- б) приватизация
- в) адвокатская деятельность
- г) амортизация
- д) оценочная деятельность

1.188 Юридическое лицо, регулирующее оценочную деятельность и защищающее права оценщиков

- а) объединение оценщиков
- б) союз оценщиков
- в) компания оценщиков
- г) палата оценщиков
- д) ассоциация оценщиков

1.189 Физические объекты с фиксированным местоположением и все, что неразрывно связано с ними как над поверхностью земли, так и под ней, составляют

- а) объекты
- б) движимое имущество
- в) вещи
- г) имущество
- д) недвижимое имущество

1.190 По какой стоимости осуществляется приватизация или продажа объектов недвижимости от государства

- а) по кадастровой стоимости

- б) по ликвидационной стоимости
- в) по восстановительной стоимости
- г) по рыночной стоимости
- д) по страховой

1.191 Цель аренды

- а) ипотека
- б) залог
- в) лизинг
- г) извлечение прибыли от имущества
- д) заем

1.192 Основные формы собственности

- а) долевая и долговая
- б) правовая и залоговая
- в) инвестиционная и инновационная
- г) налогооблагаемая и функциональная
- д) государственная и частная

1.193 Срок экспозиции это

- а) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
- б) эффективный возраст
- в) хронологический возраст
- г) инвестиция товара на рынке
- д) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным

1.194 Используя метод разбивки по компонентам затратного подхода, определите коэффициент суммарного (накопленного) износа, если заданы коэффициенты физического ( $k_{\text{физ}}=0,45$ ), функционального ( $k_{\text{функ}}=0,2$ ) и экономического ( $k_{\text{вн}}=0,25$ ) износов

- а) 90 %
- б) 58 %
- в) 75 %
- г) 53 %
- д) 65%

1.195 Серия равновеликих платежей, вносимых или получаемых через равные промежутки времени в течение определенного периода это

- а) интеграция
- б) инвентаризация
- в) дисконтирование
- г) амортизация
- д) аннуитет

1.196 Оценочная деятельность в РФ регулируется

- а) законом о власти
- б) законом о хозяйствующих субъектах
- в) законом об оценочной деятельности в РФ
- г) законом о банкротстве
- д) законом об акционерных обществах

**Шкала оценивания результатов тестирования:** в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов, по очно-заочной и заочной формам обучения – 60 баллов (установлено положением П 02.016).

Максимальный балл за тестирование представляет собой разность двух чисел: максимального балла по промежуточной аттестации для данной формы обучения (36 или 60) и максимального балла за решение компетентностно-ориентированной задачи (6).

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

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

Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

<i>Сумма баллов по 100-балльной шкале</i>	<i>Оценка по дихотомической шкале</i>
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

**Критерии оценивания результатов тестирования:**

Каждый вопрос (задание) в тестовой форме оценивается по дихотомической шкале: выполнено – **2 балла**, не выполнено – **0 баллов**.

## **2.2 СИТУАЦИОННЫЕ ЗАДАЧИ**

Задача 1

Для целей стоимостной оценки объекта недвижимости провести анализ состояния и тенденций развития экономики на уровне страны, региона, населенного пункта и места расположения объекта оценки



## Задача 2

Для целей стоимостной оценки конкретного объекта недвижимости в предположении об определенном использовании ее результатов провести анализ рынка недвижимости на основе данных геоинформационных систем и специализированных баз данных.

## Задача 3

На основе анализа рынка недвижимости выделить основные ценообразующие факторы подлежащего стоимостной оценке объекта недвижимости и обосновать критерии отбора его аналогов

## Задача 4

На основе информации нормативных актов, технического обследования, технического паспорта и иных источников информации, спрогнозировать остаточный срок экономической жизни объекта недвижимости.

## Задача 5

На основе результатов экономического анализа, анализа рынка недвижимости, данных предыдущих периодов эксплуатации объекта недвижимости, спрогнозировать его денежные потоки. Анализ и прогнозирование выполнить в электронных таблицах Excel или специализированном программном обеспечении.

## Задача 6

Для целей прогнозирования денежного потока и расчета ставки дисконтирования по такому потоку, выявить наличие дефектов прав на оцениваемый объект недвижимости на основе правоустанавливающей документации и истории перехода прав

## Задача 7

Обосновать воздействие на денежный поток и ставку дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости потенциальных претензий третьих лиц,

основанных на выявленных дефектах прав.

#### Задача 8

Обосновать методику оценки объекта недвижимости с учетом установленного предполагаемого использования результатов оценки и в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки

#### Задача 9

Осуществить стоимостную оценку объекта недвижимости методами разных подходов, согласовать итоговый результат в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки

#### Задача 10

Обосновать наиболее эффективное использование объекта недвижимости с учетом результатов анализа экономики страны, региона и населенного пункта, анализа рынка недвижимости

#### Задача 11

Обосновать этапы девелопмента объекта недвижимости в соответствии с его наиболее эффективным использованием.

#### Задача 12

Осуществить обработку рыночной информации, используемой в ходе стоимостной оценки объекта недвижимости. Обработка направлена на устранение искажений, связанных с дублированием, повторами, намеренным искажением информации в online – источниках

#### Задача 13

Провести сравнительный анализ себестоимости и качества услуг стоимостной оценки в условиях использования специализированных баз данных и программного обеспечения (платного) и в условиях использования лишь открытых (бесплатных) баз

данных и программного обеспечения общего назначения (офисные приложения).

#### Задача 14

Обосновать целесообразность использования при стоимостной оценке недвижимости специализированных баз данных и программного обеспечения.

#### Задача 15

Обосновать сбалансированную систему стоимостных показателей эффективности управления объектом недвижимости.

#### Задача 16

Агентство недвижимости существует на рынке г.Курска уже 15 лет. Первое время компания использовала наработанную методику – выход на новые заказы через знакомых и предыдущих клиентов. Т.е. все новые клиенты приходили только по знакомству, благо знакомств оказалось достаточно. Таким образом, компания прожила 5 лет, но из-за такого подхода роста практически не было. Знакомых хоть и становилось больше, но и квартиры не каждый день покупали. За это время был сформирован средних размеров оборотный капитал. Однако данных средств для диверсификации бизнеса было недостаточно, что не позволяло выйти на более высокий уровень. Описанные в кейсе «симптомы» состояния рынка недвижимости г.Курска соответствуют действительности? Предложите свои версии того, прототип какого из реальных участников рынка недвижимости г.Курск рассмотрен в кейсе? В каком направлении продолжать развитие и куда имеет смысл вложить накопленные средства агентству недвижимости? Имеет ли смысл вообще что-то менять или менять, но уже выходя на другие рынки, например на рынок стройматериалов для строительных компаний, которые занимаются строительством жилья (связи в этом бизнесе уже есть)?

#### Задача 17

В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости Курска наиболее насыщенным является сегмент офисной недвижимости. Средняя загрузка помещений

далека от необходимых 100% и стабилизировалась на уровне 60-80%. Подобное снижение инвестиционной привлекательности существенно сократило интерес к строительству новых крупных офисных центров. Однако кроме профессиональных участников рынка недвижимости повышенный интерес к вложениям в недвижимость проявляют и физические лица. И эта тенденция из года в год демонстрирует положительную динамику. По социологическим опросам, население инвестиции в недвижимость рассматривает как наиболее надежный инструмент для вложений. При этом, реальную возможность для подобных инвестиций имеет только крайне узкий класс людей, обладающих значительными накоплениями. Определите ситуацию на рынке недвижимости и дайте характеристику инвестиционной привлекательности его различных сегментов.

#### Задача 18

С начала 2018 года 1 кв. м в типовых новостройках ежемесячно дорожал, к августу рост цен составил до 10%. Распространение ипотеки обернулось стремительным ростом цен. Владельцы квартир в старых домах спешат продать свои «сталинки» и «хрущевки», чтобы переехать в новые квартиры. Строители вынуждены поднимать цены на новостройки, в том числе из-за роста стоимости стройматериалов. В г.Курск рентабельность жилищного строительства составляет не более 15%, исключение – новостройки в центре города. Риэлторы отмечают рост числа инвестиционных сделок. Если в прошлом году с целью перепродажи приобреталось около 10% новостроек, в начале года их количество возросло до 15–20%, сейчас до 25% квартир приобретают инвесторы. Выявите факторы, которые влияют на спрос на новостройки в г. Курск. Рассуждения проиллюстрируйте графиками. Выявите факторы, которые оказывают влияние на предложение новых квартир в г. Курск. Объясните, используя ответы на предыдущие вопросы, стремительный рост цен на новое жилье в г. Курск.

#### Задача 19

Застройщик – крупная строительная компания, работающая на рынке недвижимости более 10 лет. Объем строительства жилья данной компанией

превышает 90% всего возводимого в городе жилья. С момента принятия 214-го федерального закона компания перешла на оформление договоров долевого участия. Достаточно большая часть квартир продается ещё на стадии строительства. Банки охотно кредитуют покупателей жилья в домах, строящихся данной фирмой. При этом для оформления отношений с покупателем используется как договор долевого участия, так и предварительные договора купли-продажи. Обоснованно ли поступил застройщик, рискованно оставляя предварительные договора купли-продажи?

#### Задача 20

В договоре участия в долевом строительстве содержится следующий пункт: «В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. В течении 5 дней после получения предложения Участник долевого строительства должен явиться к Застройщику для подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору. Неявка Участника долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок расценивается как согласие Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства, но только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика, отказ Участника долевого строительства от его получения и пр.) также расценивается как согласие Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства.». Какие возможные действия дольщика при получении уведомления о приглашении на подписание дополнительного соглашения на продление срока передачи Объекта долевого строительства (квартиры)? Какие риски несет дольщик при том или ином решении?

#### Задача 21

В настоящее время в Курской области осуществляется реализация ряд жилищных программ, которые позволяют отдельным категориям граждан улучшать свои жилищные условия на приемлемых условиях. В частности, реализуется масштабная программа социальной ипотеки, программа обеспечения жильем молодых семей и молодых специалистов в сельской местности. В рамках данных программ участникам предоставляется следующие преференции: – низкая стоимость жилья (в пределах 35-37 тысяч рублей за 1 кв.м. общей площади); – безвозмездная субсидия на часть жилья (в том числе при рождении ребенка); – часть стоимости жилья можно оплатить по льготным процентным ставкам. В итоге, конечная стоимость жилья для участников программ оказывается примерно в 1,5- 2 раза ниже, чем при приобретении на рыночных условиях. А «входной билет», в среднем, составляет около 400 тысяч рублей. Насколько более экономной является данная социальная программа приобретения жилья?

#### Задача 22

На основе данных кадастрового паспорта выделить ценообразующие характеристики объекта недвижимости

#### Задача 23

Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду 1 000 м.кв., в том числе площадь, занятая арендодателем 200 м.кв. Годовая ставка арендной платы 400 д.е. за 1 м.кв. Коэффициент потерь 10%. Прочие чистые доходы 10 000 д.е. в год.

#### Задача 24

Определить совокупную величину спроса на сегменте рынка недвижимости

#### Задача 25

Определить совокупную величину предложения на сегменте рынка недвижимости

#### Задача 26

Составить прогноз изменения спроса на рынке недвижимости в сегментах «городская жилая недвижимость» и «торговая недвижимость»

#### Задача 27

Раскрыть факторы смещения спроса на площади одного назначения, но принадлежащие к разным классам

#### Задача 28

Выявить физический, функциональный и внешний износ объекта недвижимости.

#### Задача 29

Обосновать требования к подбору аналогов объекта недвижимости

#### Задача 30

Провести сбор и первичную обработку информации по определенному сегменту рынка недвижимости

#### Задача 31

На основе собранной информации определить текущее состояние, составить прогноз изменения цен на определенном сегменте рынка недвижимости

#### Задача 32

Методами разных подходов определить стоимость объекта недвижимости; согласовать итоговую величину стоимости

#### Задача 33

На основе данных рынка недвижимости и характеристик объекта недвижимости, определить его НЭИ

#### Задача 34

Обосновать выбор одной из альтернатив: купить/арендовать, продолжить текущее

использование/вложиться в развитие объекта недвижимости

**Шкала оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи:** в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов, по очно-заочной и заочной формам обучения – 60 (установлено положением П 02.016).

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

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

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

Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

<i>Сумма баллов по 100-балльной шкале</i>	<i>Оценка по дихотомической шкале</i>
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

**Критерии оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи:**

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

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



**2-1 балла** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует поверхностное понимание обучающимся предложенной проблемы; осуществлена попытка шаблонного решения задачи, но при ее решении допущены ошибки и (или) превышено установленное преподавателем время.

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