

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 20.04.2023 17:52:24

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ

Юго-Западный государственный университет

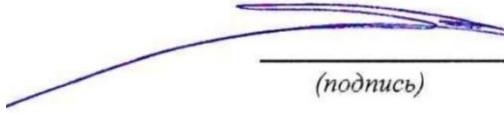
УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой

экспертизы и управления

недвижимостью, горного дела

*(наименование кафедры полностью)*

 В.В.Бредихин

*(подпись)*

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

Для текущего контроля успеваемости  
И промежуточной аттестации обучающихся  
по дисциплине

Оценка объектов недвижимости

*(наименование дисциплины)*

08.03.01 Строительство

*(код и наименование ОПОП ВО)*

## Темы рефератов по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»

1. Основы ценообразования в строительстве.
2. Метод разбиения на виды износа.
3. Особенности рынка недвижимости.
4. Применение методов математической статистики в оценке недвижимости.
5. Виды стоимости объекта недвижимости.
6. Выбор ставок дисконтирования.
7. Виды стоимости объекта недвижимости.
8. Выбор ставок дисконтирования.
9. Содержание отчета о результатах оценки.
10. Основные положения доходного подхода в оценке недвижимости.
11. Метод разбиения на компоненты.
12. Метод укрупненных показателей.
13. Нормативно-правовые основы оценки объектов недвижимости.
14. Принцип массовой оценки.
15. Основные понятия затратного подхода в оценке недвижимости.
16. Метод рыночной выборки.
17. Основные критерии НЭИ участка земли.
18. Метод определения поправок при оценке объекта недвижимости.
19. Использование опциона в недвижимости.
20. Основные положения сравнительного подхода в оценке недвижимости.
21. Метод анализа проектно-сметной документации.
22. Определение полной восстановительной стоимости.
23. Классификация рынка недвижимости.
24. Оценка офисных зданий и помещений.
25. Основные закономерности развития рынка жилья.
26. Оценка квартир.
27. НЭИ объекта недвижимости.
28. Алгоритм сравнительного подхода в оценке недвижимости.
29. Методы согласования результатов оценки.
30. Расчет чистого операционного дохода (NOI).
31. Квалиметрический метод согласования результатов оценки.
32. Метод капитализации дохода.
33. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
34. Метод дисконтирования денежных потоков.
35. Современное состояние земельно-имущественного комплекса России.
36. Оценка гостиниц.
37. Метод анализа иерархий (МАИ) при согласовании результатов оценки.
  
38. Метод валовой ренты.
39. Количественный метод определения полной стоимости замещения.
40. Виды износа и его оценка.
41. Алгоритм затратного подхода в оценке недвижимости.

42. Метод срока жизни объекта недвижимости.
43. Основные этапы оценки.
44. Ставка капитализации.
45. Понятие стоимости и цены.
46. Шесть функций денег.
47. Роль местоположения объекта недвижимости в системе оценки.
48. Оценка экологических факторов в недвижимости.

**Критерии оценки:**, -36 баллов выставляется обучающемуся, если все. ответы правильные;

-менее 36 баллов выставляется обучающемуся, если есть варианты неправильности ответа.

## Тестовые задания по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»

### 1. Ставку капитализации можно рассчитать как:

- А. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- Б. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
- В. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

### 2. Чем выше ставка капитализации, тем ...

- А. Стоимость объекта недвижимости ниже
- Б. Стоимость объекта недвижимости выше
- В. С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится
- Г. Все ответы неверны

### 3. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом представляет собой:

- А. Оценку будущего дохода, генерируемого объектом недвижимости.
- Б. Оценку информации о стоимости продажи известных объектов недвижимости, приносящих доход
- В. Оценку информации о величине затрат на строительство новых объектов недвижимости, приносящих доход
- Г. Все ответы верны

### 4. Дисконтирование денежных потоков это:

- А. Приведение стоимости будущих платежей к текущей стоимости;
- Б. Нахождение величины периодических платежей, необходимых для погашения долга;
- В. Капитализация периодических платежей, генерируемых объектом недвижимости
- Г. Все ответы неверны

### 5. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:

- а) календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;
- б) дате составления отчета об оценке;
- в) дате подписания договора на оценку.

### 6. Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта незавершенного строительства:

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

### 7. Что определяет оценщик при определении доходного подхода:

- а) величину доходов и расходов;
- б) величину доходов;
- в) стоимость.

**8. Каким законом устанавливаются требования к содержанию и оформлению отчета об оценке:**

- а) №135-ФЗ;
- б) №221-ФЗ;
- в) №102-ФЗ.

**9. Что относится к объектам оценки:**

- а) все ответы верны;
- б) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- в) права и требования, обязательства (долги);
- г) работы, услуги, информация.

**10. Оценщик обязан хранить копии составленных отчетов в течение :**

- а) 3 лет;
- б) одного года;
- в) 2 лет;
- г) 5 лет.

**П. Договор на проведение оценочных работ :**

- а) заключается только в письменной форме и не требует нотариального удостоверения;
- б) может быть заключен в устной форме;
- в) заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения.

**12. В соответствии с ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ» права, требования и обязательства (долги) относятся:**

- а) к объектам оценки;
- б) к субъектам оценки;
- в) оба варианта неверны.

**13. Как называется ФСО №3?**

- А) требования к отчету об оценке
- Б) оценки и виды стоимости
- В) оценка недвижимости
- Г) определение кадастровой стоимости

**14. Что содержит отчет об оценке?**

- А) подтвержденное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
- Б) суждение кадастрового инженера относительно удобства месторасположения объекта оценки
- В) описание процесса оценки объекта оценки одним из подходов к оценке
- Г) суждение физического лица, не являющегося членом СОО, относительно стоимости объекта оценки

**15. Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка?**

- А) сравнительный
- Б) доходный

В) затратный

Г) все вышеперечисленные

**16. При составлении отчета об оценке каких принципов должен придерживаться оценщик?**

А) принцип существенности и принцип обоснованности

Б) принцип однозначности и принцип проверяемости

В) принцип достаточности

Г) все вышеперечисленные

**17. Какую стоимость рассчитывают при застройке вакантных земельных участков, расширений и реконструкций объектов недвижимости, внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставные капиталы предприятий?**

а. ) инвестиционная;

б. ) стоимость при существующем использовании;

в. ) утилизационная стоимость;

г. ) стоимость для целей налогообложения.

**18. Как называется стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки?**

а. ) утилизационная стоимость;

б. ) ликвидационная стоимость;

в. ) рыночная стоимость;

г. ) инвестиционная стоимость.

**19. Какая стоимость характеризуется способностью объекта недвижимости обмениваться на деньги или на другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке: купли-продажи, передачи в залог, сдачи в аренду и т.п.?**

А. ) стоимость в обмене как выражение меновой стоимости;

Б.) стоимость в пользовании как выражение потребительной стоимости;

В. ) специальные виды стоимости;

Г.) стоимость воспроизводства оценки.

**20. Как называется стоимость, с которой приходится соглашаться продавцу при вынужденной продаже недвижимости в ограниченный период времени?**

А. ) ликвидационная стоимость;

Б.) рыночная стоимость;

В. ) инвестиционная стоимость;

Г.) утилизационная стоимость.

**21. Укажите правильное название Федерального стандарта оценки № 6.**

1. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

2. Требования к уровню знаний оценщика саморегулируемой организации оценщиков.

3. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.

4. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.

**22. Выберите лишнее: какими знаниями обладать эксперту не обязательно?**

1. Знание содержания денежного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках денежного подхода.

2. Знание требований, предъявляемых к объектам - аналогам и единицам сравнения.

3. Знание способов прогнозирования будущих доходов и расходов.

4. Знание методов массовой оценки, используемых при определении кадастровой стоимости.

**23. Эксперт должен обладать знаниями проведения проверки соблюдения оценщиком требований, предъявляемых к :**

1. Все ответы верны.

2. Содержанию отчета об оценке; описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

3. Описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов.

4. Составлению отчета об оценке.

**24. Когда был утвержден приказом Минэкономразвития России Федеральный стандарт оценки № 6?**

1. 7 ноября 2011 года

2. 1 января 2011 года

3. 1 января 2012 года

4. 7 ноября 2012 года

**25. Для чего определяется кадастровая стоимость?**

Для целей налогообложения

Для определения стоимости объекта залога

Для конкретного лица или группы лиц при установленных инвестиционных целях

В случаях изъятия имущества для государственных нужд

**26. Что из нижеперечисленного соответствует определению ликвидационной стоимости:**

Стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства

Стоимость, рассчитанная на основе цены реализации недвижимости

Разность между выручкой и затратами от продажи недвижимости

Стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора

**27. Какой из нижеприведенных видов стоимости является синонимом понятия «стоимость в обмене»:**

Рыночная стоимость

Собственная стоимость

Стоимость для конкретного производства

Ликвидационная стоимость

**28. Стоимость недвижимости для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:**

Инвестиционной стоимостью

Стоимостью действующего предприятия  
Обоснованной рыночной стоимостью  
Балансовой стоимостью

**29. На основе какого закона разработан Федеральный стандарт оценки №5**

1. На основе Федерального закона от 29 июля 1998г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. На основе Федерального закона от 15 марта 1998г №140-ФЗ «Об экспертизе в Российской Федерации»
3. На основе Федерального закона от 10 декабря 1998г №155-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4. Верный ответ 1 и 3.

**30. Сколько пунктов содержит Федеральный стандарт оценки №5**

1. 5 пунктов
2. 12 пунктов
3. 9пунктов
4. 7 пунктов

**31. Что не входит в Федеральный стандарт оценки №5**

1. Требования к эксперту саморегулирующей организации.
2. Виды экспертизы отчета об оценке
3. Порядок проведения экспертизы
4. Требования к экспертному заключению

**32. Что такое принцип наиболее эффективного использования?**

1. физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.
2. способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств.
3. оценка восстановительной стоимости на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.
- 4.определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

**33. При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:**

1. преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта недвижимости; градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
2. что земля является ограниченным ресурсом, товаром с неэластичным предложением, уровень цен на который определяется не столько предложением, сколько спросом и финансовыми возможностями покупателей.
3. что рыночная стоимость земли, взятой отдельно, составляет разницу между общей рыночной стоимостью земельного участка с учетом всех улучшений и стоимостью самих улучшений.



4. Местоположение земельного участка.

**34. При определении наиболее эффективного использования земельный участок всегда рассматривается как**

1. незастроенный
2. застроенный
3. частично застроенный.

**35. Основание для проведения оценки:**

- А) договор, заключенный в простой письменной форме
- Б) устное соглашение
- В) неофициальное письмо Заказчика
- Г) требование бухучета

**36. Федеральный стандарт оценки, регулирующий требования к отчету об оценке:**

- А) : ФСО №3
- Б) ФСО №1
- В) ФСО №2
- Г) ФСО №4

**37. Федеральный стандарт оценки (ФСО №4) определяет:**

- А) : кадастровую стоимость объектов недвижимости
- Б): цель оценки и виды стоимости
- В) : подходы и требования для проведения оценки
- Г): требования к отчету об оценке
- Д): этику оценщика

**38. Какие перечисленные сведения соответствуют понятию кадастровая стоимость:**

- А) : рассчитанная методами массовой оценки рыночной стоимости
- Б): рассчитанная для целей залога
- В) : являющаяся базой для формирования реестра недвижимости предприятия;
- Г): подтвержденная кадастровым инспектором
- Д): совокупности земельных участков, сходных друг другом по площади и назначению

**39. Какое из действий, по ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135, не входит в совокупность действий, по которым понимается государственная кадастровая оценка?**

- a) Формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности;
- b) Формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- c) Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- d) Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

**40. Какая из следующих функций, по ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135, не является основной функцией национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков?**

- a) Разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- b) Защита прав и законных интересов саморегулируемых организаций оценщиков;
- c) Обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;
- d) Формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности.

**41. Какие меры дисциплинарного воздействия, по ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135, не вправе принять дисциплинарный комитет в отношении членов саморегулируемой организации оценщиков?**

- a) Рекомендация об исключении члена саморегулируемой организации оценщиков из состава экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков, не подлежащая рассмотрению членами саморегулируемой организации оценщиков;
- b) Рекомендация о приостановлении права осуществления оценочной деятельности, подлежащая рассмотрению и утверждению или отклонению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков;
- c) Вынесение члену саморегулируемой организации оценщиков предупреждение;
- d) Наложение на члена саморегулируемой организации оценщиков штрафа в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

**42. Какие функции, по ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135, не осуществляет Совет по оценочной деятельности?**

- a) Прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- b) Участие в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;
- c) Рассмотрение проектов федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
- d) Рассмотрение предложений о совершенствовании деятельности саморегулируемых организаций оценщиков и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности.

**43. К каким моделям относятся модели массовой оценки?**

- a) математические
- б) концептуальные
- в) логические
- г) натурные

**44. Сколько существует принципов массовой оценки?**

- а) 3
- б) 5
- в) 2
- г) 4

**45. Что отражают концептуальные модели?**

- а) предполагаемый характер изменений
- б) количественные зависимости предполагаемого результата
- в) определение рыночной стоимости

**45. Что служит информацией для определения рыночной стоимости?**

- а) данные о функционировании рынка недвижимости
- б) некоторых исходных положений
- в) объекты аналоги

**46. Каких поправок в цены продаж сопоставимых объектов не существует?**

- а) Общие поправки.
- б) Процентные поправки.
- в) Рублёвые поправки.
- г) Кумулятивные процентные поправки.

**47. Кумулятивные поправки определяются путём...**

- а) Перемножения всех индивидуальных процентных поправок.
- б) Сложения всех индивидуальных процентных поправок.
- в) Вычитания всех индивидуальных процентных поправок.
- г) Деления всех индивидуальных процентных поправок.

**48. Рублёвые поправки — это...**

- а) Суммы, прибавляемые (или вычитаемые) к продажной цене каждого сопоставимого объекта недвижимости.
- б) Единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объекта недвижимости.
- в) Отношение продажной цены к доходу от этой недвижимости.
- г) Основные поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

**49. Общий коэффициент капитализации — это...**

- а) Основной коэффициент, используемый в методе капитализации дохода.
- б) Основной коэффициент, используемый в методе дисконтирования денежных доходов.
- в) Основной коэффициент, используемый при затратном подходе.
- г) Основной коэффициент, используемый при сравнительном подходе.

**50. Какие из перечисленных факторов относятся к количественным характеристикам объекта?**

- А) Доля площади торгового зала в общей площади объекта.
- Б) Местоположение объекта и его ближайшее окружение.
- В) Уровень внутренней отделки помещений.
- Г) Наличие парковки.

**51. Какая из шкал является шкалой качественных признаков?**

- А) шкала наименований

- Б) шкала отношений
- В) абсолютная шкала
- Г) интервальная шкала

**52. При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно**

- А) во всех случаях
- Б) только в случае последующей купли-продажи объекта
- В) в случаях проведения оценки по решению суда
- Г) в исключительных случаях

**53. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости?**

- А) определение рыночной стоимости объекта недвижимости
- Б) определение ликвидационной стоимости объекта недвижимости
- В) совершение сделки купли-продажи
- Г) ничего из вышеперечисленного

**54. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?**

- А) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Б) для объектов социального значения
- В) для объектов на стадии строительства
- Г) для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

•:

**55. Какой метод подразумевает оценку стоимости имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов?**

- А) Метод укрупненных показателей стоимости
- Б) Метод разбивки по компонентам
- В) Метод количественного обследования
- Г) Метод удельных показателей

**56. Формула стоимости строительства (восстановительная стоимость) имеет вид:**

А)  $S_o = S_{м2} * S_o * K_n * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$

Б)  $I_{ф} = [E_{И1} * B] : 100$

В)  $O = BC * (И/100)$

Г)  $S_{зд} = [XV_j * C_i] * KH$

**57. Применение какого сборника подразумевает метод укрупненных показателей?**

- А) сборник УПВС
- Б) сборник законов и кодексов РФ
- В) Сборник ГОСТов и СНиПов
- Г) сборник ОНЗТ

**58. Методами определения полной стоимости воспроизводства являются:**

- А. б, в и г
- Б. Метод сравнительной единицы;
- В. Метод Разбивки по компонентам;

Г. Метод количественного анализа;

**59. Какие виды стоимости зданий и сооружений различают в зависимости от способа их воспроизведения?**

- 1) восстановительная стоимость и стоимость замещения.
- 2) кадастровая и восстановительная стоимость.
- 3) стоимость замещения и кадастровая стоимость.
- 4) рыночная стоимость и кадастровая.

**60. В чём заключается метод сравнения продаж?**

- 1) сопоставление данных по аналогичным свободным участкам и внесении поправок в цены продажи.
- 2) выделение части имущественного комплекса, на который будет наложен арест.
- 3) выбор наилучшего и наиболее эффективного способа использования земельного участка.
- 4) осуществление технико-экономического обоснования нового строительства.

**61. Что не входит в алгоритм действия метода развития земельного участка?**

- 1) налогообложение физических и юридических лиц.
- 2) определение ставки дисконта.
- 3) расчет стоимости освоенных участков методом сопоставимых продаж.
- 4) определение издержек с распределением их во времени на освоение и продажу.

**62. Какой способ не входит в определение восстановительной стоимости?**

- 1) метод техники остатка.
- 2) метод сравнительной единицы.
- 3) метод разбивки по компонентам.
- 4) метод количественного обследования.

**63. Требуется определить коэффициент физического износа деревообрабатывающего станка. Нормативный срок службы станка, определенный по классификатору ОКОФ, равен 10 годам. Хронологический возраст станка 4 года.**

- 1) 0,4
- 2) 0,3
- 3) 0,2
- 4) 0,5

**64. Требуется определить коэффициент физического износа электрогенератора, если известно, что вследствие эксплуатации его КПД снизился с 90% до 75%. Показатель степени влияния КПД на стоимость равен 0,8.**

- 1) 0,14
- 2) 0,16
- 3) 0,21
- 4) 0,18

**65. Требуется определить коэффициент физического износа грузового автомобиля. Нормативный пробег автомобиля 300 тыс. км. По результатам экспертизы остающийся ресурс назначен равным 200 тыс. км.**

- 1) 0,33
- 2) 0,41
- 3) 0,25
- 4) 0,54

**66. Требуется определить коэффициент физического износа станка. Физическое состояние станка экспертами оценено как «нормальное». Хронологический возраст станка 10 лет. Срок службы по классификатору ОКОФ определен равным 15 годам. Выполнить расчет по экспоненциальной модели.**

- 1) 0,66
- 2) 0,34
- 3) 0,25
- 4) 0,55

**67. Требуется определить коэффициент функционального устаревания станка. Затраты на воспроизводство станка без учета износа составляют 45 тыс. руб., производительность 220 деталей в сутки. В настоящее время выпускается новая модель с производительностью 300 деталей в сутки, цена новой модели 50 тыс. руб. Коэффициент торможения для параметра «производительность» для данного станка 0,6.**

- 1) 0,08
- 2) 0,32
- 3) 0,12
- 4) 0,14

**68. Требуется определить коэффициент функционального устаревания гидравлического пресса. Хронологический возраст пресса 20 лет. Для данного вида оборудования известна следующая функциональная зависимость:  $K_{\text{функ}} = 0,2 + 0,02 (T_{\text{хр}} - 5)$**

- 1) 0,5
- 2) 0,3
- 3) 0,2
- 4) 0,4

**69. Требуется определить коэффициент экономического устаревания холодно-высадочного автомата, который входит в машинный комплекс по производству гаек. Кроме автомата комплекс включает также пресс и резьбонарезной полуавтомат, являющийся лимитирующим звеном и задающий производственную мощность комплекса 3,594 млн. шт. в год. Производственная мощность холодно-высадочного автомата 4,992 млн. шт. в год.**

- 1) 0,28
- 2) 0,32
- 3) 0,22

4) 0,44

**70. Требуется определить затраты на воспроизводство с учетом износа и устареваний фрезерного станка массой 2000 кг. По выборке серийно выпускаемых похожих станков получено уравнение регрессии зависимости цены станка от массы:  $y = 60.2x + 31\ 000$ . Совокупный износ станка 53%.**

1) 71158

2) 72324

3) 62325

4) 54874

**71. Требуется оценить стоимость станка методом направленных корректировок. Параметры оцениваемого станка: ход стола 600 мм, мощность 5,5 кВт, качество обработки среднее.**

1) 80000

2) 90000

3) 100000

4) 70000

**72. Определить стоимость машинного комплекса для изготовления керамической плитки методом прямой капитализации. Объем выпуска составляет в среднем 485 000 шт. в год. Чистый доход на единицу выпускаемой продукции равен 5 руб. Срок службы комплекса 20 лет. Ставка доходности определена на уровне 15%, норма возврата капитала определяется по методу Ринга.**

1) 12125000

2) 14325000

3) 11432000

4) 16248000

**73. Какой из подходов к оценке стоимости машин и оборудования применяется крайне редко?**

а) Доходный

б) Сравнительный

в) Затратный

**74. Какой из методов доходного подхода следует применить при оценке стоимости оборудования, переданного в аренду на длительный срок?**

а) метод капитализации дохода

б) метод дисконтированных денежных потоков

в) метод выделения дохода

г) метод освобождения от роялти

**75. При оценке оборудования специального назначения, изготовленного по индивидуальному заказу, оценка осуществляется в рамках:**

а) затратного подхода

б) сравнительного подхода

в) доходного подхода

**76. Объекты машин и оборудования относятся к объектам:**

- а) движимого имущества;
- б) недвижимого имущества
- в) иным объектам гражданских прав.

**77. К группе принципов оценки стоимости машин и оборудования, основанных на представлениях пользователя, относится:**

- а) принцип замещения;
- б) принцип конкуренции;
- в) принцип вклада.

**78. К группе принципов оценки стоимости машин и оборудования, обусловленных действием внешней среды, относится:**

- а) принцип остаточной продуктивности;
- б) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
- в) принцип изменения стоимости.

**79. Принципом оценки стоимости машин и оборудования, сущность которого заключается в том, что чем в большей степени объект оценки способен удовлетворять потребности собственника, тем выше его стоимость, является:**

- а) принцип полезности;
- б) принцип ожидания;
- в) принцип замещения.

**80. Принципом оценки стоимости машин и оборудования, сущность которого заключается в том, что максимальная стоимость актива определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой актив с эквивалентной полезностью, является:**

- а) принцип замещения;
- б) принцип ожидания;
- в) принцип полезности.

**81. Сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки, называется:**

- а) стоимостью замещения;
- б) восстановительной стоимостью объекта;
- в) стоимостью воспроизводства.

**82. Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях, называется:**

- а) инвестиционной стоимостью;
- б) рыночной стоимостью;
- в) стоимостью объекта оценки с ограниченным рынком.

**83. Стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки, называется**



- а) утилизационной стоимостью;
- б) стоимостью замещения;
- в) ликвидационной стоимостью.

**84. Объектами оценки машин и оборудования могут выступать:**

- а) все перечисленное может являться объектом оценки стоимости машин и оборудования;
- б) технологические комплексы (линии);
- в) машинный парк предприятия в целом;
- г) функционально самостоятельные машины и агрегаты.

**85. Подход к оценке стоимости машин и оборудования, который отражает представления собственника объекта оценки о его возможной стоимости и основывается на принципе замещения, называется:**

- а) затратным подходом;
- б) сравнительным подходом;
- в) доходным подходом.

**86. Подход к оценке стоимости машин и оборудования, в рамках которого стоимость объекта определяется текущей стоимостью всех ожидаемых будущих денежных потоков, генерируемых данным активом, называется:**

- а) доходным подходом;
- б) сравнительным подходом;
- в) затратным подходом.

**87. Подход к оценке стоимости машин и оборудования, основанный на прямом сравнении оцениваемого имущества с другими объектами, которые были проданы или представлены к продаже, называется:**

- а) сравнительным подходом;
- б) затратным подходом;
- в) доходным подходом.

**88. Стоимость замещения или воспроизводства объекта, определяется как:**

- а) сумма полной восстановительной стоимости и величины накопленного износа объекта;
- б) разница между полной восстановительной стоимостью и величиной накопленного износа объекта;
- в) произведение полной восстановительной стоимости и величины накопленного износа объекта.

**88. Ухудшение первоначальных технико-экономических свойств объекта (потеря стоимости) за счёт естественных процессов изнашивания в процессе эксплуатации, называется:**

- а) физическим износом объекта;
- б) функциональным износом объекта;

в) внешним износом объекта.

**89. Уменьшение полезности объекта (либо некоторых его свойств), обусловленное развитием и применением в производстве аналогичных машин новых технологий, материалов и конструкций, называется:**

- а) функциональным износом объекта;
- б) физическим износом объекта;
- в) экономическим износом объекта.

**90. Износ объекта, вызванный появлением новых решений в дизайне, составе конструкционных материалов, используемых при производстве новых объектов - аналогичных оцениваемому объекту, а также вызванный изменениями технологического процесса производства, в котором задействован оцениваемый объект, относится к видам:**

- а) экономического износа объекта;
- б) функционального износа объекта;
- в) физического износа объекта.

**91. Износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно, называется:**

- а) технологическим;
- б) неустранимым;
- в) устранимым.

**92. Квалификация обслуживающего персонала оказывает прямое воздействие на величину:**

- а) физического износа объекта;
- б) функционального износа объекта;
- в) экономического износа объекта.

**93. Потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного оборудования или машин обеспечить полезность по сравнению с новым оборудованием (машинами), созданным для таких же целей, называется:**

- а) функциональным износом объекта;
- б) физическим износом объекта;
- в) экономическим износом объекта.

**94. Сокращение спроса на продукцию (работы, услуги), выпускаемую с использованием оцениваемого оборудования, приводит к появлению:**

- а) экономического износа объекта оценки;
- б) функционального износа объекта оценки;
- в) физического износа объекта оценки.

**95. Для оценки уникальных, специализированных объектов машин и оборудования предпочтительным является использование методов:**

- а) доходного подхода;
- б) сравнительного подхода;
- в) затратного подхода.

**96. В оценке стоимости видов машин и оборудования, для которых имеется активный вторичный рынок, предпочтительным является использование методов:**

- а) сравнительного подхода;
- б) затратного подхода;
- в) доходного подхода.

**97. Для корректировки цены объекта-аналога в случаях, когда отличия в значениях главного ценообразующего параметра оцениваемого объекта и аналога незначительны, используются:**

- а) поправочные корректировки;
- б) коэффициентные корректировки;
- в) в таких случаях цены не корректируются.

**98. Цены на объекты, аналогичные или идентичные оцениваемому объекту, служат базой расчета рыночной стоимости объекта оценки в методах:**

- а) сравнительного подхода;
- б) затратного подхода;
- в) доходного подхода.

**99. Функциональное сходство оцениваемого объекта и объекта-аналога:**

- а) является необходимым условием при оценке сравнительным подходом;
- б) является необязательным условием при оценке затратным подходом;
- в) должно отсутствовать при оценке доходным подходом.

**100. Оценка стоимости воздушных и морских судов, осуществляется с использованием методологии оценки:**

- а) недвижимого имущества;
- б) движимого имущества;
- в) действующего предприятия (бизнеса).

**Критерии оценки:** -36 баллов выставляется обучающемуся, если все ответы правильные;  
-менее 36 баллов выставляется обучающемуся, если есть варианты неправильности ответа.

## Вопросы к экзамену «Оценка объектов недвижимости»

1. История и перспективы развития оценочной деятельности в России.
2. Понятие «недвижимое имущество».
3. Место и роль оценки объектов недвижимости в экономике.
4. Современное состояние земельно-имущественного комплекса России и Курской области.
5. Основные этапы оценки недвижимого имущества
6. Затратный подход при оценке недвижимости. Опцион.
7. Ценообразование в строительстве
8. Виды износа объекта недвижимости и методы его определения.
9. Сравнительный подход при оценке недвижимости
10. Доходный подход при оценке недвижимости
11. Согласование результатов при оценке недвижимости.
12. Организация процесса оценки недвижимости.
13. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности
14. Принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости
15. Цены и стоимости объектов недвижимости
16. Оценка объектов недвижимости с помощью затратного подхода
17. Доходный подход к оценке объектов недвижимости
18. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода
19. Анализ наиболее эффективного использования земли
20. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями
21. Расчет рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка с улучшениями (двумя зданиями)
22. Расчет рыночной и ликвидационной стоимости квартиры

23. Расчет рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости (земельного участка)
24. Расчет рыночной стоимости • права на заключение инвестиционного договора
25. Расчет рыночной арендной платы за объект недвижимости (часть здания)
26. Оформление результатов оценки объектов недвижимости
27. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости

### **Критерии оценки:**

- 36** баллов выставляется обучающемуся, если все ответы правильные;
- менее 36** баллов выставляется обучающемуся, если есть варианты неправильности ответа.