

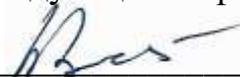
МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Тульский государственный университет»

Институт горного дела и строительства  
Кафедра «Геоинженерии и кадастра»

Утверждено на заседании кафедры  
«Геоинженерии и кадастра»  
«28» января 2021г., протокол №1

Заведующий кафедрой



И.А. Басова

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ (ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ) ДЛЯ  
ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ И  
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО  
ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)  
«Оценка объектов недвижимости»**

**основной профессиональной образовательной программы  
высшего образования – программы бакалавриата**

по направлению подготовки  
**21.03.02 Землеустройство и кадастры**

с направленностью (профилем)  
**Кадастр недвижимости**

Формы обучения: очная, заочная  
Идентификационный номер образовательной программы: **210302-01-21**

Тула 2021 год

**ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ**  
**фонда оценочных средств дисциплины (модуля)**

**Разработчик:**

Иванова Н.П., д.э.н., профессор кафедры ГИК



---

(подпись)

## 1. Описание фонда оценочных средств (оценочных материалов)

Фонд оценочных средств (оценочные материалы) включает в себя контрольные задания и (или) вопросы, которые могут быть предложены обучающемуся в рамках текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине. Указанные контрольные задания и (или) вопросы позволяют оценить достижение обучающимся планируемых результатов обучения по дисциплине, установленных в соответствующей рабочей программе дисциплины, а также сформированность компетенций, установленных в соответствующей общей характеристике основной профессиональной образовательной программы.

Полные наименования компетенций представлены в общей характеристике основной профессиональной образовательной программы.

## 2. Оценочные средства (оценочные материалы) для проведения текущего контроля успеваемости обучающихся по дисциплине (модулю)

### Перечень контрольных вопросов для оценки сформированности компетенции ПК-3 (контролируемый индикатор достижения компетенции ПК-3.1)

1. Тестовое задание. При визуальном осмотре необходимо:

- А) зафиксировать все виды повреждений и дефектов
- Б) ознакомиться с имеющейся документацией по объекту
- В) провести интервью с представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию объекта

2. Тестовое задание. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

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

3. Тестовое задание. К факторам, влияющим на рыночную стоимость недвижимого имущества, относятся факторы:

- А) социальные
- Б) экономические
- В) социально-политические

4. Тестовое задание. Основание для проведения оценки объекта:

- А) Техническое задание
- Б) Договор об оценке
- В) Интервью с заказчиком

5. Тестовое задание. Что из нижеследующего не входит в определение инвестиционной стоимости:

- а) стоимость для конкретного пользователя;
- б) субъектная стоимость
- в) наиболее вероятная цена
- г) стоимость при определенных целях инвестирования

6. Тестовое задание. Определению рыночной стоимости не соответствует:

- А) наиболее вероятная цена сделки
- Б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию

- В) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа
- Г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату
- Д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты

7. Тестовое задание. Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

- А) Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
- Б) Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
- В) Цена в расчете на кубический метр для офисного здания
- Г) Цена в расчете на номер для гостиницы

8. Тестовое задание. Документ, регулирующий понятие недвижимости

- А) Гражданский кодекс
- Б) Налоговый кодекс
- В) Гражданско-процессуальный кодекс
- Г) Закон об оценочной деятельности в РФ

9. Тестовое задание. Валовой рентный мультипликатор – это:

- А) подбор сопоставимых продаж в данном сегменте рынка недвижимости
- Б) отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу
- В) отношение потенциального валового дохода сопоставимого аналога к его продажной цене
- Г) разница в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом
- Д) отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене

10. Тестовое задание. Заключительным этапом сравнительного подхода является:

- А) анализ собранной информации
- Б) внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов
- В) согласование скорректированных цен и определение итоговой величины

11. Тестовое задание. 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.

12. Тестовое задание. Принцип изменения относится к группе принципов, связанных с:

- А) управлением недвижимостью;
- Б) представлениями пользователя;
- В) землей и улучшениями;
- Г) рыночной средой.

13. Тестовое задание. 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.

14. Тестовое задание. 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.

15. Тестовое задание. 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

### **Перечень контрольных вопросов для оценки сформированности компетенции ПК-3 (контролируемый индикатор достижения компетенции ПК-3.2)**

1. Тестовое задание. Какой ответ на вопрос «Что такое ценообразующий параметр?» является наиболее правильным? Ценообразующий параметр

- 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.

2. Тестовое задание. 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.

3. Тестовое задание. Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:

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

4. Тестовое задание. 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.

5. Тестовое задание. Коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала.
- а) верно
  - б) неверно
6. Тестовое задание. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом ...
- а) замещения
  - б) соответствия
  - в) ожидания
  - г) остаточной производительности
  - д) изменения внешней среды
7. Тестовое задание. Одним из видов стоимости в обмене является ... стоимость.
- а) первоначальная
  - б) восстановленная
  - в) ликвидационная
8. Тестовое задание. Фактор, не влияющий на величину оценки балансовой стоимости недвижимости:
- а) первоначальная стоимость объекта недвижимости
  - б) накопленный износ объекта недвижимости
  - в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки
  - г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по
  - д) содержанию объекта недвижимости
9. Тестовое задание. Определению рыночной стоимости не соответствует ...
- а) наиболее вероятная цена сделки
  - б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
  - в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа
  - г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату
  - д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты
10. Тестовое задание. Характеристики неспециализированной недвижимости
- а) открытый рынок
  - б) всеобщий спрос
  - в) абсолютное отсутствие спроса
  - г) закрытый рынок
  - д) конкурентоспособность
11. Тестовое задание. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости
- а) инвестиционная
  - б) стоимость для целей налогообложения
  - в) залоговая
  - г) ликвидационная
12. Тестовое задание. Документ, регулирующий понятие недвижимости
- а) Гражданский кодекс
  - б) Налоговый кодекс

- в) Гражданско-процессуальный кодекс
- г) Закон об оценочной деятельности в РФ

13. Тестовое задание. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа ...

- а) замещения
- б) конкуренции
- в) полезности
- г) ожидания
- д) вклада

14. Тестовое задание. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует ...

- а) дате составления отчета об оценке
- б) дате подписания договора на оценку
- в) дате составления технического задания на оценку
- г) дате последнего осмотра объекта оценки
- д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки
- е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему)

15. Тестовое задание. На какой максимальный срок может быть заключен договор аренды земельного участка для сенокосения и выпаса скота из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

- а) 7 лет
- б) 3 года
- в) 10 лет
- г) 5 лет

### **Перечень контрольных вопросов для оценки сформированности компетенции ПК-3 (контролируемый индикатор достижения компетенции ПК-3.3)**

1. Тестовое задание. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

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

2. Тестовое задание. 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.

3. Тестовое задание. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

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

4. Тестовое задание. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка:

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

5. Тестовое задание. 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.

6. Тестовое задание. 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.

7. Тестовое задание. 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).

8. Тестовое задание. 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.

9. Тестовое задание. 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.

10. Тестовое задание. Какой из следующих коэффициентов капитализации учитывает только доход на инвестиции?

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

11. Тестовое задание. 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.

12. Тестовое задание. 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.

13. Тестовое задание. 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.

14. Тестовое задание. 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.

15. Тестовое задание. 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

### **3. Оценочные средства (оценочные материалы) для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)**

#### **Перечень контрольных вопросов для оценки сформированности компетенции ПК-3 (контролируемый индикатор достижения компетенции ПК-3.1)**

1. Тестовое задание. После подбора объекта-аналога оценщик вносит поправки:

- а) в цену объекта-аналога;
- б) в цену оцениваемого объекта;
- в) поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

2. Тестовое задание. Какой из следующих коэффициентов капитализации учитывает только доход на инвестиции?

- а) коэффициент капитализации земли;
- б) коэффициент капитализации здания;

в) ставка дохода на собственный капитал.

3. Тестовое задание. Верно ли утверждение, что экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда объект приносит прибыль?

- а) верно;
- б) неверно.

4. Тестовое задание. Затратный подход определяет стоимость недвижимости:

- а) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений, и износа;
- б) как сумму стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- в) как сумму стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа.

5. Тестовое задание. При оценке объекта недвижимости сравнительным подходом:

- а) ценообразующие характеристики оцениваемого объекта приводятся к характеристикам аналогов;
- б) ценообразующие характеристики аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта.

6. Тестовое задание. При определении восстановительной стоимости применяется метод:

- а) сметный;
- б) доходный;
- в) индексный.

7. Тестовое задание. Стоимость в использовании (потребительская стоимость):

- а) определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность;
- б) рассчитывается на основе рыночной стоимости;
- в) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника.

8. Тестовое задание. Ликвидационная стоимость определяется:

- а) на основе рыночной стоимости;
- б) на основе восстановительной стоимости;
- в) на основе стоимости замещения;
- г) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.

9. Тестовое задание. Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) восстановительный;
- г) замещение;
- д) с учетом износа;
- е) затратный.

10. Тестовое задание. Верно ли утверждение: «Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами»:

- а) верно;

б) неверно.

11. Тестовое задание. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) возраст;
- в) дефицитность;
- г) передаваемость.

12. Тестовое задание. Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:

- а) сравнительный;
- б) доходный;
- в) затратный;
- г) все вышеперечисленные.

13. Тестовое задание. 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.

14. Тестовое задание. Доходный подход это:

- а) оценка нежилой недвижимости;
- б) оценка жилой недвижимости;
- в) метод оценки используемой для любой вещи;
- г) метод оценки интеллектуальной собственности.

15. Тестовое задание. Метод прямой капитализации это:

- а) расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта;
- б) расчет будущей стоимости аннуитета.

16. Тестовое задание. Чистый операционный доход это:

- а) рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;
- б) потенциально валовый доход;
- в) эффективный валовый доход.

17. Тестовое задание. Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:

- а) расходы, зависящие от степени загруженности объекта;
- б) расходы, ежегодно отчисляемые в фонд замещения;
- в) расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта.

18. Тестовое задание. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:

- а) сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;
- б) сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения;
- в) к базовой безрисковой ставке процента прибавляются поправки на различные виды риска.

19. Тестовое задание. Ставка капитализации собственного капитала состоит:

- а) из ставки ипотечного кредита;
- б) из нормы прибыли и нормы возврата собственного капитала.

20. Тестовое задание. При методе дисконтирования денежных потоков производится:

- а) расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
- б) расчет потенциального валового дохода
- в) расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
- г) определение эффективного валового дохода

**Перечень контрольных вопросов для оценки сформированности компетенции ПК-3  
(контролируемый индикатор достижения компетенции ПК-3.2)**

1. Тестовое задание. Для расчета ставки дисконтирования используется:

- а) метод цены капитальных вложений;
- б) метод динамики роста цен на недвижимость;
- в) метод суммирования;
- г) метод сложных процентов.

2. Тестовое задание. Чистая текущая стоимость положительна если:

- а) ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода;
- б) ставка дисконтирования больше внутренней ставки дохода.

3. Тестовое задание. Понятие «стоимостной метод оценки» и «затратный метод оценки» тождественны:

- а) да;
- б) нет.

4. Тестовое задание. Затратный подход в оценке недвижимости применяется:

- а) при выборе профиля объекта недвижимости;
- б) при оценке зданий специального назначения
- в) при приобретении объекта в спекулятивных целях;
- г) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

5. Тестовое задание. Для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей необходимо иметь следующую информацию:

- а) физические характеристики участка;
- б) экономические факторы характеризующие участок;
- в) отведенное место в заповедной зоне.

6. Тестовое задание. Объектом оценки земельного участка является:

- а) право собственности на земельный участок;
- б) право использования на правах аренды.

7. Тестовое задание. При оценке земельного участка методом развития используются:

- а) данные капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей;
- б) данные соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений;
- в) данные анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах.

8. Тестовое задание. Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных:

- а) по условиям продажи;
- б) права на земельный участок;
- в) местоположения;
- г) физические характеристики.

9. Тестовое задание. При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

- а) всего объекта подлежащего восстановлению;
- б) поэлементно;
- в) только реконструируемых узлов, элементов, объектов.

10. Тестовое задание. Метод количественного анализа заключается:

- а) в сопоставлении смет на затраты труда;
- б) в сопоставлении смет на материалы;
- в) в сопоставлении смет на все виды работ.

11. Тестовое задание. В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:

- а) детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости;
- б) укрупненный расчет сметы.

12. Тестовое задание. Величина накопленного совокупного износа это:

- а) стоимость восстановительных работ рассматриваемого объекта недвижимости;
- б) определение различий в характеристиках нового объекта с реально оцениваемым объектом;
- в) возможность реконструкции рассматриваемого объекта.

13. Тестовое задание. Функциональный износ это:

- а) когда объект изношен в процессе его эксплуатации и потерял стоимость;
- б) когда он не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость;
- в) когда оцениваемый объект находится в приспособленном помещении и не отвечает функциональным требованиям по прямому назначению.

14. Тестовое задание. Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:

- а) незавершенного строительства;
- б) страхуемого объекта;
- в) реконструируемого объекта;
- г) объекта сдаваемого в аренду;
- д) уникальных объектов.

15. Тестовое задание. При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:

- а) исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам;
- б) объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми.

16. Тестовое задание. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это:

- а) отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;

- б) отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке;
- в) отношение продажной цены объекта к чистой прибыли.

17. Тестовое задание. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится:

- а) выявление недавно проданных сопоставимых объектов;
- б) проверка правовых отношений оцениваемого объекта;
- в) проверка достоверности информации о сделке.

18. Тестовое задание. При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют:

- а) процентную ставку;
- б) условия продаж;
- в) порядок оплаты за приобретаемый объект;
- г) договоры об участии.

19. Тестовое задание. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание:

- а) внесение количественных и качественных корректировок;
- б) выявление подходящих объектов для сравнения;
- в) сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом.

20. Тестовое задание. Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием:

- а) валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);
- б) общего коэффициента капитализации;
- в) коэффициента будущей стоимости аннуитета;
- г) коэффициента приведения финансовой ренты.

### **Перечень контрольных вопросов для оценки сформированности компетенции ПК-3 (контролируемый индикатор достижения компетенции ПК-3.3)**

1. Тестовое задание. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

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

2. Тестовое задание. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?

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

3. Тестовое задание. В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:

- А. Ожидания;
- Б. Замещения;
- В. Вклада;
- Г. Наилучшего и наиболее эффективного использования.

4. Тестовое задание. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?
- А. Доходный;
  - Б. Затратный;
  - В. Сравнительный.
5. Тестовое задание. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?
- А. Физический износ;
  - Б. Функциональный износ;
  - В. Внешний износ;
  - Г. А, Б и В;
  - Д. А и Б.
6. Тестовое задание. Ипотечная постоянная определяется как отношение:
- А. Ипотечного кредита ко всему инвестируемому капиталу;
  - Б. Выплат по долгу к сумме ипотечного кредита;
  - В. Ежегодных выплат по обслуживанию долга ко всему инвестируемому капиталу.
7. Тестовое задание. Ипотечным кредитом стоит воспользоваться в случае, если:
- А. Ипотечная постоянная равна ставке капитализации;
  - Б. Ипотечная постоянная больше ставки капитализации;
  - В. Ипотечная постоянная меньше ставки капитализации.
8. Тестовое задание. Время от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до даты оценки -это:
- А. Срок экономической жизни;
  - Б. Срок физической жизни;
  - В. Хронологический возраст;
  - Г. Эффективный возраст.
9. Тестовое задание. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости:
- А. Да;
  - Б. Нет.
10. Тестовое задание. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?
- А. Для объектов социального значения;
  - Б. Для объектов на стадии строительства;
  - В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
  - В. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде.
11. Тестовое задание. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости АЗС:
- А. Доходный;
  - Б. Затратный;
  - В. Сравнительный.
12. Тестовое задание. Методами определения полной стоимости воспроизводства являются:
- А. Метод прямой капитализации;

- Б. Метод сравнительной единицы;
- В. Метод количественного анализа;
- Г. А, Б и В;
- Д. Б и В.

13. Тестовое задание. Какой из методов определения коэффициента капитализации относится к методам инвестиционной группы:

- А. Метод рыночной экстракции;
- Б. Кумулятивный;
- В. Метод связанных инвестиций.

14. Тестовое задание. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет:

- А. Наличие удобного подъезда;
- Б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;
- В. Местоположение.

15. Тестовое задание. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса -это:

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

16. Тестовое задание. Мультипликатор валовой ренты это:

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

17. Тестовое задание. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков:

- А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- Б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- В. А и Б.

18. Тестовое задание. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости –это использование:

- А. Которое физически возможно;
- Б. Которое юридически допустимо;
- В. Которое финансово реализуемо;
- Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки;
- Д. А, Б, В и Г;
- Е А, Б, В;
- Ж Б, В

19. Тестовое задание. Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости:

- А. Премиию за риск изменения политической ситуации;
- Б. Премиию за риск нестабильности;
- В. Премиию за риск инвестиционного менеджмента;
- Г. Премиию за риск изменения рыночной конъюнктуры.

Д. Все ответы верны.

20. Тестовое задание. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

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