

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»
«26» января 2022 г., 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 и управление недвижимостью»

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

по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры

с направленностью (профилем)
Геоинформационные системы и земельно-кадастровые технологии

Формы обучения: очная, заочная
Идентификационный номер образовательной программы: 210402-02-22

Тула 2022 год

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ
рабочей программы дисциплины (модуля)

Разработчик:

Ивтанова 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 заданий для оценки сформированности компетенции ПК-3 (контролируемый индикатор достижения компетенции № ПК 3.1)

1. Тестовое задание. К недвижимости относятся:

- а) земля;
- б) здания, строения;
- в) нефть в переработке;
- г) дороги;
- д) самолеты;
- е) чугун.

2. Тестовое задание. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:

- а) обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;
- б) передаче другим лицам правомочие на владение;
- в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
- г) передаче в залог.

3. Тестовое задание. Совместная собственность на недвижимость может быть:

- а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
- б) делимой по решению суда;
- в) делиться не может.

4. Тестовое задание. При доверительном управлении:

- а) доверительный управляющий от своего имени имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться всем доверенным ему имуществом;
- б) доверительный управляющий может распоряжаться доверенным ему имуществом только с согласия доверителя.

5. Тестовое задание. Договор купли – продажи недвижимости производится:

- а) в письменной форме;
- б) в устной форме;
- в) с обязательной государственной регистрацией;
- г) можно не регистрировать сделку.

6. Тестовое задание. Рынок недвижимости подразделяется на рынок:

- а) жилья;
- б) коммерческой недвижимости;
- в) дачных участков;
- г) земельных участков;

7. Тестовое задание. Выставление на конкурс объектов недвижимости это:

- а) способ показать качественные характеристики объекта;
- б) знакомство с объектами недвижимости;
- в) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий.
- д) наземного транспорта

8. Тестовое задание. При стоимостном методе оценки недвижимости за основу принимается

- а) доход, который принесет приобретенная недвижимость;
- б) “физическая” стоимость строений и земли;
- в) сравнение с подобными проданными объектами, с учетом корректирующих коэффициентов.

9. Тестовое задание. Текущая стоимость объекта оценки это:

- а) отношение потока доходов к дисконту;
- б) отношение чистого текущего дохода к текущей цене имущества;
- в) отношение чистого текущего дохода к норме капитализации.

10. Тестовое задание. Что является обратной величиной текущей стоимости единицы?

- а) текущая стоимость;
- б) текущая стоимость аннуитета;
- в) фактор фонда возмещения;
- г) будущая стоимость единицы;
- д) взнос на амортизацию единицы.

11. 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

12. Тестовое задание. При использовании земельных участков возможны и решаемы следующие инвестиционные ситуации:

- а) имеется свободный земельный участок;
- б) инвестор предлагает инвестировать строительство жилья в водоохраной зоне;
- в) инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя;
- г) инвестор предлагает вкладывать капитал в разработку нефтяного месторождения в Бузулукском боре.

**Перечень контрольных заданий для оценки сформированности компетенции ПК-4
(контролируемый индикатор достижения компетенции № ПК 4.1)**

1. Тестовое задание. Управление собственностью территории направлено:

- а) на оптимизацию структуры собственности;
- б) на полное освобождение от собственности путем её приватизации;
- в) на проведение банкротства предприятий расположенных на подведомственной территории;
- г) на конкурсное исполнение территориальных заказов.

2. Тестовое задание. Недвижимость как товар на рынке недвижимости:

- а) со временем сохраняет свои потребительские качества;
- б) цена на недвижимость практически стабильна;
- в) с течением времени теряет свои качественные потребительские качества.

3. Тестовое задание. Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость это:

- а) объем средств, которые инвестор готов вложить в инвестиционный проект;
- б) размер капиталовложений предусмотренных инвестиционным проектом;
- в) работа с банком по получению кредита под инвестиционный проект.

4. Тестовое задание. Выгодность инвестиций в недвижимость это когда:

- а) доход от инвестиций в сферу производства выше банковского депозита;
- б) доход от банковского депозита равен доходу от инвестиций;
- в) доход от банковского депозита выше доходов от инвестиций.

5. Тестовое задание. Чистый операционный доход это:

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Тестовое задание. Объектом оценки земельного участка является:

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

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

- а) процентную ставку;

- б) условия продаж;
- в) порядок проплаты за приобретаемый объект;
- г) договоры об участии.

11. Тестовое задание. Жилье используется в качестве:

- а) товара;
- б) места проживания;
- в) средства наживы;
- г) средства расчета.

12. Тестовое задание. Финансирование строительства жилья производится за счет:

- а) собственных средств;
- б) кредитов банка;
- в) средств спонсоров;
- г) бюджетных средств государственных и местных органов;
- д) амортизационных средств предприятий.

13. 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.

Перечень контрольных заданий для оценки сформированности компетенции ПК-5 (контролируемый индикатор достижения компетенции № ПК 5.1)

1. Тестовое задание. Обременительные условия:

- а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.

2. Тестовое задание. Полномочие это:

- а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;
- б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.

3. Тестовое задание. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

- а) без согласия всех участников совместной собственности;
- б) с согласия всех участников;
- в) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности.

4. Тестовое задание. К финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного строительства относятся:

- а) вторичный рынок закладных;
- б) льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных участков земли под жилищное строительство;
- в) лизинг;
- г) расширение перечня имущества сдаваемого в залог;
- д) институт залога;
- е) ипотечный кредит.

5. Тестовое задание. Индексирование закладных инструментов используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:
- а) баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией;
 - б) приведения платежей к реальной проектной ставке;
 - в) стимулирование к долгосрочному погашению ссуды;
 - г) своевременный возврат ссуды;
 - д) предоставление ссуды на льготных началах.
6. Тестовое задание. Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:
- а) определенный уровень дохода;
 - б) позволяет увеличить сумму кредита;
 - в) значительно увеличить сумму кредита по сравнению с кредитами по фиксированным или изменяющимся кредитным ставкам;
 - г) давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке кредита.
7. Тестовое задание. Сделка считается действительной если она:
- а) имеет законченное содержание;
 - б) соблюдена форма сделки;
 - в) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;
8. Тестовое задание. При сделке дарения недвижимости:
- а) проведенная сделка имеет обратную силу;
 - б) проведенная сделка не имеет обратной силы.
9. Тестовое задание. Эластичный рынок недвижимости это когда:
- а) спрос превышает предложение;
 - б) спрос соответствует предложению;
 - в) предложение превышает спрос.
10. Тестовое задание. Инвестиционная программа объекта выставяемого на конкурс включает в себя:
- а) проект реконструкции объекта;
 - б) источники и объемы инвестиций;
 - в) сохранение определенного числа рабочих мест;
 - г) реализация мероприятий по охране окружающей среды;
 - д) оценку экономического положения объекта.
11. Тестовое задание. Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору:
- а) за риск;
 - б) за стоимость денег с учетом дохода будущих периодов;
 - в) эффективную налоговую ставку.
12. Тестовое задание. Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:
- а) равной ставке процента по денежным вкладам;
 - б) ниже ставки процента по денежным вкладам;
 - в) выше ставки процента по денежным вкладам.

**Перечень контрольных заданий для оценки сформированности компетенции ПК-3
(контролируемый индикатор достижения компетенции № ПК 3.2)**

1. Тестовое задание. При определении восстановительной стоимости применяется метод:
 - а) сметный;
 - б) доходный;
 - в) индексный.

2. Тестовое задание. При оценке бизнеса предприятия используются:
 - а) бизнес-план;
 - б) комментарии в аудиторском отчете;
 - в) информация об объекте недвижимости;
 - г) предписания пожарных органов и энергонадзора;
 - д) информация о договорах между владельцами, управляющими и совладельцами.

3. Тестовое задание. Что из нижеследующего не является подходами к оценке недвижимости:
 - а) доходный;
 - б) рыночный;
 - в) восстановление;
 - г) замещение;
 - д) с учетом износа;
 - е) затратный

4. Тестовое задание. Критерий в оценке недвижимости это:
 - а) признак, обозначающий предмет оценки;
 - б) признак оценки;
 - в) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости.

5. Тестовое задание. Управление собственностью со стороны административно-хозяйственных органов территории осуществляется в отношении:
 - а) влияния на управление акционерных обществ базирующихся на подведомственной им территории;
 - б) объектов собственности;
 - в) управлением долей собственности входящей в уставной капитал акционерных обществ.

6. Тестовое задание. Федеральные органы как участники финансового рынка недвижимости производят вложение средств и решают вопросы:
 - а) строительства жилых домов социального жилищного фонда для очередников бюджетных организаций;
 - б) производства высокоэффективных строительных материалов;
 - в) выдачу ипотечных кредитов;
 - г) страхование ипотечных ссуд.

7. Тестовое задание. Частные инвестиции в недвижимость направлены на:
 - а) получение прибыли;
 - б) регулирование экономики;
 - в) создание новых и реконструкцию действующих производственных мощностей.

8. Тестовое задание. Рынок инвестиций когда:
 - а) есть спрос на инвестиции, но нет инвесторов;
 - б) есть предложение инвестиционных средств, но нет инвестиционных проектов;
 - в) есть предложение инвесторов и спрос на инвестиции

9. Тестовое задание. К экономическим факторам при оценке инвестиционного проекта относятся:

- а) процентные ставки по кредитам;
- б) ценообразование;
- в) инфляция;
- г) положение конкурентов.

10. Тестовое задание. Для объективной оценки эффективности инвестиций в недвижимость необходимо иметь данные по:

- а) стоимости строительства;
- б) наличию подобных объектов недвижимости;
- в) себестоимости основных видов производственной деятельности предприятий в расчетном периоде;
- г) возможным источникам и условиям финансирования.

11. Тестовое задание. Метод прямой капитализации это:

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

12. 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.

13. 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.

Перечень контрольных заданий для оценки сформированности компетенции ПК-4 (контролируемый индикатор достижения компетенции № ПК 4.2)

1. Тестовое задание. Ипотечный кредит выдается:

- а) на приобретение любых вещей;
- б) на строительство жилья;
- в) на приобретение жилья;
- г) на погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи.

2. Тестовое задание. Ипотека это:

- а) кредит под залог любого имущества;
- б) кредит под залог строящегося имущества;
- в) кредит под залог уже построенного жилья;
- г) кредит под залог приобретенного жилья.

3. Тестовое задание. Частное (гражданское) право это:

- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом
- б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;

в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.

4. Тестовое задание. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:

- а) является собственником переданной недвижимости;
- б) утратил право на собственность недвижимости

5. Тестовое задание. При переходе права собственности на здания или сооружение принадлежащие собственнику земельного участка:

- а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
- б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

6. Тестовое задание. Сделка считается ничтожной:

- а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;
- в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

7. Тестовое задание. Договор ренты:

- а) заключается в устной форме;
- б) заключается в письменной форме;
- в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
- г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

8. Тестовое задание. Рынок продавца это когда:

- а) спрос превышает предложение;
- б) предложение превышает спрос;
- в) спрос идентичен предложению.

9. 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.

10. Тестовое задание. Тендерный комитет организует:

- а) разработку, распространение и разъяснение тендерной документации ;
- б) разработку мероприятий по реконструкции объектов недвижимости;
- в) разработку мероприятий по погашению задолженности перед бюджетами различных уровней;
- г) определение уставного капитала ОАО;
- д) процедуру торгов и ее оформление.

11. Тестовое задание. Будущая стоимость единичного вложения по сложным процентам это:

- а) будущая стоимость аннуитета;
- б) приращение вложенной суммы во времени по согласованным процентам;
- в) текущая стоимость единичного вложения по периодам.

12. Тестовое задание. Фактор фонда замещения это:

- а) текущая стоимость обычного аннуитета;
- б) аннуитетные платежи, вносимые в конце каждого момента времени заданного периода;
- в) метод возврата инвестиционных вложений.

**Перечень контрольных заданий для оценки сформированности компетенции ПК-5
(контролируемый индикатор достижения компетенции № ПК 5.2)**

1. 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.
2. Тестовое задание. Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан:
 - а) на исследовании объекта недвижимости как системы взаимосвязанных элементов;
 - б) на создании объекта отвечающего требованиям потребителей на момент его сдачи;
 - в) на ориентации и максимальном учете запросов потребителей
3. Тестовое задание. Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью:
 - а) получения рекомендаций по управлению недвижимостью;
 - б) изучения спроса и предложений на недвижимость;
 - в) изучения качества выставленной на реализацию недвижимости;
 - г) получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости.
4. Тестовое задание. Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:
 - а) обеспечение доходной части бюджета территории;
 - б) развитие хозяйственных связей с внешними территориями;
 - в) решение социально-экономических проблем территории.
5. Тестовое задание. Из местных бюджетов средства выделяются на:
 - а) строительство жилья для военнослужащих;
 - б) развитие базы стройиндустрии и промышленности стройматериалов;
 - в) льготное или бесплатное предоставление инженерно подготовленных участков земли под жилищное строительство;
 - г) ремонт, развитие и реконструкция объектов жилищно-коммунального назначения.
6. Тестовое задание. На первом этапе оценки инвестиционного проекта производится:
 - а) определение всех затрат на застройку;
 - б) исчисление стоимости земли и доходности при выполнении инвестиционного проекта;
 - в) определение валовой стоимости проекта.
7. Тестовое задание. Метод дисконтирования при выдаче инвестиционного ипотечного кредита предусматривает:
 - а) пересчет и приведение выданного кредита на конец срока;
 - б) удержание финансовых платежей по ссуде из выдаваемого кредита.
8. Тестовое задание. Доходный подход это:
 - а) оценка нежилрой недвижимости;

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

9. Тестовое задание. Ставка капитализации собственного капитала состоит:

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

10. Тестовое задание. Рыночной считается цена когда:

- а) спрос превышает предложение;
- б) предложение превышает спрос;
- в) уравниваются предложение со спросом.

11. 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.

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

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

13. 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.

Перечень контрольных заданий для оценки сформированности компетенции ПК-3 (контролируемый индикатор достижения компетенции № ПК 3.3)

1. Тестовое задание. В договоре ипотечного кредита предусмотрено:

- а) принятие мер по сохранности заложенного имущества;
- б) возможность неоднократного залога жилья приобретенного по ипотечному кредиту;
- в) обращение взыскания на имущество в порядке определенном законом.

2. Тестовое задание. В зависимости от объекта кредитования ипотечные кредиты можно подразделять на:

- а) ссуды для приобретения земельных участков;
- б) ссуды на жилищное строительство;
- в) ссуды на приобретение мебели для жилья;
- г) ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения;
- д) ссуды под освоение дачного участка.

3. 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

4. Тестовое задание. К абсолютным правам относятся:

- а) вещные права;
- б) обязательственные права;
- в) авторское право.

5. 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.

6. Тестовое задание. Право собственности на недвижимость возникает:

- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации.

7. Тестовое задание. При доверительной собственности:

- а) передается в траст имущество;
- б) передается в траст пакет акций ОАО;
- в) доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов получаемых по акциям.

8. Тестовое задание. Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;
- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
- г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- д) любое лицо по поданному им заявлению.

**Перечень контрольных заданий для оценки сформированности компетенции ПК-4
(контролируемый индикатор достижения компетенции № ПК 4.3)**

1. Тестовое задание. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение.

2. Тестовое задание. Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

- а) спрос;
- б) количество предложений;
- в) качество предлагаемой недвижимости;
- г) цена;
- д) разновидность предлагаемой недвижимости;
- е) возраст недвижимости.

3. Тестовое задание. Посредниками рынка недвижимости являются:

- а) риэлтерские компании;
- б) страховые компании;

- в) банки;
- г) брокеры;
- д) службы технической инвентаризации недвижимости.

4. Тестовое задание. Накопление денежной единицы за период это:

- а) будущая стоимость аннуитета;
- б) приращение вложенной суммы в течение времени по согласованным процентам;
- в) текущая стоимость единичного вложения по периодам.

5. Тестовое задание. Основные операции позволяющие сопоставить разновременные деньги:

- а) ставка дисконта;
- б) накопление;
- в) ставка дохода на капитал;
- г) номинальная годовая ставка;
- д) дисконтирование;
- е) а, б;
- ж) а, в;
- з) б, г;
- и) г, д;
- к) б, д;
- л) б, в.

6. 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.

7. Тестовое задание. Управление недвижимым имуществом осуществляется:

- а) государством: через механизм купли-продажи, аренды;
- б) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;
- в) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий.

8. Тестовое задание. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

- а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
- б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
- в) если он обеспечен инженерными сетями;
- г) если он вдали от транспортных сетей.

Перечень контрольных заданий для оценки сформированности компетенции ПК-5 (контролируемый индикатор достижения компетенции № ПК 5.3)

1. Тестовое задание. Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится с целью:

- а) действующего законодательства;
- б) функционального подхода;
- в) перспективных решений по районной планировке участка.

2. Тестовое задание. Участие банков в создании объектов недвижимости сводится:

- а) к строительству отдельных крупных объектов коммунального хозяйства межрегионального значения;
- б) к строительству коммунальных объектов, включая территории для нового жилищного строительства;
- в) к залогу недвижимости;
- г) к использованию вторичного рынка закладных.

3. Тестовое задание. Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении:

- а) привлечения средств для его выполнения;
- б) целесообразности проекта;
- в) его стоимости;
- г) его окупаемости;
- д) привлечения к его исполнению наиболее квалифицированных специалистов.

4. Тестовое задание. На инвестиционную привлекательность влияют:

- а) чистая текущая стоимость доходов;
- б) характеристика объекта;
- в) ставка дохода финансового менеджмента;
- г) ассортимент выпускаемой продукции.

5. Тестовое задание. На социальную эффективность недвижимости влияет:

- а) прирост населения;
- б) уровень занятости;
- в) количество строящихся объектов недвижимости;
- г) достижения научно-технического прогресса.

6. 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.

7. 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.

8. Тестовое задание. В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются:

- а) застройщику на строительство жилья;
- б) подрядчику на строительство жилья;
- в) индивидуальному частному предпринимателю торговли на приобретение стройматериалов;
- г) юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков.

9. Тестовое задание. При ипотечном кредитовании объектом залога является:

- а) земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном реестре;
- б) строительство жилья;
- в) коттедж;
- г) приобретение земельного участка.