

Документ подписан электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Косенок Сергей Михайлович
Должность: ректор
Дата подписания: 30.06.2025 13:51:40
Уникальный идентификатор:
e3a68f7eaa1e62674b54f4998099d3d6bfdf836

Тестовое задание для диагностического тестирования по дисциплине:

Оценка объектов недвижимости, 7 семестр

Код, направление подготовки	38.03.01 Экономика
Направленность (профиль)	Финансы и кредит
Форма обучения	очная
Кафедра-разработчик	Экономических и учетных дисциплин
Выпускающая кафедра	Экономических и учетных дисциплин

Проверяемая компетенция	Задание	Варианты ответов	Тип сложности вопроса
ПК-3.1	Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания: - фундамент - 10% - стены - 15% - перекрытия - 20% - крыша - 15% - прочие элементы - 40%. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.	А) 8% Б) 24% В) 20% Г) 40%	низкий
ПК-3.2	Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2023 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка	А) 118 Б) 300 В) 250 Г) 800	низкий

	недвижимости с начала 2021 года по начало 2027 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2021 года по начало 2023 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2027 года		
ПК-3.2	Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн. рублей, цена продажи 50 млн. рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента		низкий
ПК-3.1	Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 000 000 рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.		низкий
ПК-3.2	Какая максимальная сумма может быть уплачена за здание на текущий момент, если предполагается, что через 4 года оно может быть продано не дороже чем за 2,8 млн. руб. В течение этих 4 лет доходы от	А) 500 000 Б) 600 000 В) 700 000 Г) 1 111 000	низкий

	здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая норма доходности для подобных проектов составляет 26% годовых (дисконтирование на конец периода).		
ПК-3.1	Рассчитайте ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн. руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход - 180 тыс. руб. в год, чистый операционный доход - 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до целых процентов.	А) 26 Б) 25 В) 15 Г) 22	средний
ПК-3.1	Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью $C = 500 - 2 \times S$. Площадь объекта оценки – 50 кв.м., площадь аналога 70 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в %, с учетом знака)	А) 11% Б) 22% В) 45% Г) 60%	средний
ПК-3.2	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:	А) Дата определения стоимости объекта оценки Б) Дата проведения оценки В) Дата оценки Г) Дата оценки стоимости	средний
ПК-3.1	В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину	А) Условия сделки с объектом оценки Б) Срок экспозиции объекта оценки В) Продолжительность	средний

	ликвидационной стоимости, относятся:	срока рыночной экспозиции объектов-аналогов Г) Вынужденный характер реализации объекта оценки	
ПК-3.1	Допускается ли в соответствии с ФСО № 7 при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?	А) Не допускается. Б) Допускается, если указанное предусмотрено законом. В) Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки. Г) Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.	средний
ПК-3.2	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	средний
ПК-3.2	Что такое инвестиционная стоимость?	А) Сумма, отражающая будущие доходы для каждого конкретного инвестора Б) Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами)	средний

		инвестиционных целях использования объекта оценки В) Сумма, которую готов заплатить определенный инвестор при определенных целях использования Г) Стоимость имущества, определяемая интересами инвестора и результатами инвестиционного проектирования	
ПК-3.1	Могут ли согласно Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 в отчете об оценке приводиться иные расчетные величины и результаты дополнительных исследований?	А) Не могут Б) Могут В) Могут, если оценивается муниципальное имущество Г) Могут, но только в случае обязательной оценки	средний
ПК-3.2	Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите		средний

	рыночную стоимость земельного участка.		
ПК-3.2	Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.		средний
ПК-3.1	Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв. м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м)		высокий
ПК-3.2	Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных		высокий

	элементов аналогичного построенного здания: фундамент - 10% стены - 15% перекрытия - 20% крыша - 15% прочие элементы - 40%. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.		
ПК-3.1	Объект стоит 2 млн. руб., затраты на строительство - 500 тыс. руб., косвенные затраты - 20%, прибыль предпринимателя - 20%. Определить стоимость ЗУ методом остатка.	А) 1 000 000 Б) 300 000 В) 500 000 Г) 600 000 Д) 700 000	высокий
ПК-3.1	Соотнесите понятия и суть данных понятий согласно законодательству об использовании лесов в Российской Федерации	А) Заготовка древесины Б) Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов В) Ведение сельского хозяйства Г) Переработка древесины и иных лесных ресурсов 1) заготовка древесины представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с рубкой лесных насаждений, а также с вывозом из леса древесины. 2) Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с изъятием, хранением и вывозом соответствующих	высокий

		лесных ресурсов из леса. К недревесным лесным ресурсам относятся пни, береста, кора деревьев и кустарников, хворост, веточный корм, еловая, пихтовая, сосновая лапы, ели или деревья других хвойных пород для новогодних праздников, мох, лесная подстилка, камыш, тростник и подобные лесные ресурсы. 3) Леса могут использоваться для ведения сельского хозяйства (сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, пчеловодства, северного оленеводства, выращивания сельскохозяйственных культур и иной сельскохозяйственной деятельности). 4) Использование лесов для переработки древесины и иных лесных ресурсов представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с производством изделий из древесины и иной продукции такой переработки	
ПК-3.1	Соотнесите понятия и суть данных понятий согласно градостроительному	А) Жилая. Б) Общественно-деловая. В) Производственная.	высокий

	законодательству Российской Федерации	Г) Рекреационная. 1) Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. 2) Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам. 3) Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.	
--	--	--	--

		4) Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.	
--	--	--	--