

Тестовое задание для диагностического тестирования по дисциплине:

Оценка недвижимости, 4 курс

Код, направление подготовки	38.03.01
Направленность (профиль)	Финансы и кредит
Форма обучения	Заочная
Кафедра-разработчик	Финансов, денежного обращения и кредита
Выпускающая кафедра	Финансов, денежного обращения и кредита

Проверяемая компетенция	Задание	Варианты ответов	Тип сложности	Количество баллов
ПК-4	Восстановительная стоимость здания 600 000 руб., нормативный срок службы 60 лет, хронологический возраст 20 лет, эффективный возраст 20 лет. Износ равен [[1]] руб.	а) 200 000 б) 600 000 в) 700 000 г) 900 000	Низкий	2
ПК-4	Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение [[1]] со дня ее совершения.	а) одного года б) трех лет в) пяти лет	Средний	5
ПК-4	Соотнесите верные утверждения с их содержанием. 1. К какой ответственность привлекается эксперт за дачу заведомо ложных показаний по Арбитражно - процессуальному кодексу? 2. НЭИ недвижимости. 3. Потенциальный валовый доход (ПВД). А. Уголовной Б. Использование,	а) 1-А, 2-Б, 3-В. а) 1-Б, 2-А, 3-В. а) 1-В, 2-А, 3-А.	Средний	5

	<p>которое максимизирует продуктивность недвижимости.</p> <p>В. Доход, который способен приносить объект при сдаче его или его элементов в аренду и получении арендной платы в полном объеме.</p>			
ПК-4	<p>Соотнесите определения и их характеристики.</p> <p>1. Валовой рентный мультипликатор рассчитывается.</p> <p>2. Дисконтирование.</p> <p>3. Индексация (применительно к оценочной деятельности).</p> <p>А.</p>	<p>б) 1-А, 2-Б, 3-В.</p> <p>б) 1-Б, 2-А, 3-В.</p> <p>б) 1-В, 2-А, 3-А.</p>	Средний	5
ПК-4	<p>Оценщик имеет право:</p> <p>1. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.</p> <p>2. Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимости.</p> <p>3. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов.</p>	<p>а) 1</p> <p>б) 4</p> <p>в) 1,2,3,4</p> <p>г) 2,3</p>	Высокий	8

	4. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки.			
ПК-4	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки?	а) Дата определения стоимости объекта оценки. б) Дата проведения оценки. в) Дата оценки. г) Дата оценки стоимости.	Высокий	8
ПК-4	Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?	а) итоговая величина стоимости объекта оценки б) отчет об оценке объекта оценки в) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки г) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости	Высокий	8
ПК-4	Может ли оценщиком быть использована информация о событиях, произошедших после даты оценки? 1) не может 2) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки 3) может только для подтверждения тенденций,	а) 1 б) 2 в) 3 г) 4	Высокий	8

	<p>сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки</p> <p>4) может только в том случае если использование указанной информации влияет на величину рыночной или иной стоимости, определяемой в процессе оценки</p>			
ОПК-2	<p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <p>1. В отношении оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственности</p> <p>2. Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхования</p> <p>3. Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика</p> <p>4. В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные</p>	<p>а) 1</p> <p>б) 2</p> <p>в) 3</p> <p>г) 4</p>	Высокий	8

	права вне договора на оценку			
ОПК-2	Объект стоит 2 млн. руб., затраты на строительство - 500 тыс. руб., косвенные затраты - 20%, прибыль предпринимателя - 20%. Определить стоимость ЗУ методом остатка. (Отвт записать в виде X XXX XXX, без размерности).	а) 1 000 000 б) 600 000 в) 1800000	Средний	5
ПК-4	Здание продано за 3,8 млн через 4 года какая цена может быть заплачена за здание сейчас, если ставка дисконтирования 22%. (Ответ записать в виде X XXX XXX,XX, с учетом разрядов, без размерности).	а) 2 093 663,91 б) 4 600 000 в) 12 500 000	Средний	5
ПК-4	Определить действительный валовый доход ТЦ. Дано: ПВД – 11000 тыс. руб., общая площадь – 2100 кв.м., арендопригодная площадь – 1600 кв.м., недозагрузка – 12%, стоимость аренды 1 кв.м. – 16000 руб. в год. Ответ записать в тыс. рублей без размерности. (пример ответа 3 455)	а) 7 928 б) 3 600 в) 5 400	Средний	5
ПК-4	Рассчитать ставку дисконтирования, номинированную в рублях, в качестве безрисковой взять доходность облигаций. Безрисковая доходность ОФЗ	а) 17,25 б) 5 в) 8	Средний	5

	<p>рублевая - 6,1%, премия за риск- вложения - 3,5 %, премия за инвестиционный менеджмент – 4,6%. Срок экспозиции – 6 месяцев. Ответ записать без размерности, например 12,34.</p>			
ПК-4	<p>Определите рыночную стоимость гостиницы 4 звезды с чистым операционным доходом 120 000 руб. в год. На рынке были подобраны аналоги: аналог 1 - гостиница 4 звезды стоимостью 1 200 000 руб. и годовым чистым операционным доходом 140 000 руб.; аналог 2 - гостиница 3 звезды стоимостью 1 400 000 руб. и годовым чистым операционным доходом 160 000 руб. (Ответ запишите в виде X XXX XXX,XX)</p>	<p>а) 1 028 277,63 б) 200 000 в) 300 000</p>	Средний	5
ПК-4	<p>Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 220 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2021 года составил 5,1. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по</p>	<p>а) 600 б) 935 в) 500</p>	Средний	5

	<p>начало 2003 года составил 1,2. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2021 года. (рублей)</p>			
ОПК-2	<p>Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным – это:</p>	<p>а) Хронологический (фактический) возраст. б) Срок экономической жизни. в) Эффективный возраст. г) Срок фактической жизни.</p>	Средний	5
ОПК-2	<p>В каких случаях Эксперт не должен отвечать на вопросы?</p>	<p>а) В случае, если поставленные вопросы выходят за пределы специальных знаний эксперта либо материалы и документы непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения. б) В случае, если поставленные вопросы выходят за пределы специальных знаний. в) Материалы и документы непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения.</p>	Низкий	2
ОПК-2	<p>В каких случаях в соответствии с ФЗ №135 отчет об оценке объекта оценки включается в Единый</p>	<p>а) В случае ипотечного кредитования физических лиц. б) В случае</p>	Низкий	2

	федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?	<p>переуступки долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.</p> <p>в) Такие случаи не предусмотрены ФЗ №135.</p> <p>г) В случае определения стоимости объекта оценки для целей корректировки бухгалтерского баланса.</p>		
ОПК-2	На какой срок заключается договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом?	<p>а) От 3 лет до 49 лет</p> <p>б) От 3 лет до 10 лет</p> <p>в) От 1 года до 10 лет</p> <p>г) От 5 лет до 49 лет</p>	Низкий	2
ОПК-2	На какие классы качества подразделяются объекты недвижимости?	<p>а) А, В, С и т.д. Возможны промежуточные значения В+, В2.</p> <p>б) 1,2,3</p> <p>в) W,Q,R</p>	Низкий	2