

Документ подписан простой электронной подписью  
 Информация о владельце:  
 ФИО: Косенок Сергей Михайлович  
 Должность: ректор  
 Дата подписания: 19.06.2024 06:53:38  
 Уникальный программный идентификатор:  
 e3a68f3eaa1e62674b54f4998099d3d6bfdcf836

## Форма оценочного материала для диагностического тестирования

### Тестовое задание для диагностического тестирования по дисциплине:

*Оценка недвижимости, 7 семестр*

Код, направление подготовки	38.03.01
Направленность (профиль)	Финансы и кредит
Форма обучения	Очная
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) 1-А, 2-Б, 3-В. а) 1-Б, 2-А, 3-В. а) 1-В, 2-А, 3-А.	Средний	5

	<p>А. Уголовной</p> <p>Б. Использование, 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</p>	<p>а) 1</p> <p>б) 4</p> <p>в) 1,2,3,4</p> <p>г) 2,3</p>	Высокий	8

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

	<p>подтверждения тенденций, 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</p>	<p>а) 1</p> <p>б) 2</p> <p>в) 3</p> <p>г) 4</p>	Высокий	8

	имеет вещные или обязательственные 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.	а) 17,25 б) 5 в) 8	Средний	5

	<p>Безрисковая доходность ОФЗ 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</p>	<p>а) 600 б) 935 в) 500</p>	Средний	5

	ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1,2. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2021 года. (рублей)			
ОПК-2	Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным – это:	а) Хронологический (фактический) возраст. б) Срок экономической жизни. в) Эффективный возраст. г) Срок фактической жизни.	Средний	5
ОПК-2	В каких случаях Эксперт не должен отвечать на вопросы?	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.	Низкий	2
ОПК-2	В каких случаях в соответствии с ФЗ №135 отчет об оценке	а) В случае ипотечного кредитования	Низкий	2

	<p>объекта оценки включается в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?</p>	<p>физических лиц.  б) В случае переуступки долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.  в) Такие случаи не предусмотрены ФЗ №135.  г) В случае определения стоимости объекта оценки для целей корректировки бухгалтерского баланса.</p>		
ОПК-2	<p>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>	<p>а) От 3 лет до 49 лет  б) От 3 лет до 10 лет  в) От 1 года до 10 лет  г) От 5 лет до 49 лет</p>	Низкий	2
ОПК-2	<p>На какие классы качества подразделяются объекты недвижимости?</p>	<p>а) А, В, С и т.д. Возможны промежуточные значения В+, В2.  б) 1,2,3  в) W,Q,R</p>	Низкий	2