

Документ подписан электронной подписью
 Информация о владельце:
 ФИО: Косенок Сергей Михайлович
 Должность: ректор
 Дата подписания: 16.06.2026 11:54:46
 Уникальный идентификатор:
 e3a68f7eaa1e62674b54f4998099d3d6bfdcf836

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	Экономики, учета и финансов
Выпускающая кафедра	Экономики, учета и финансов

Проверяемая компетенция	Задание	Варианты ответов	Тип сложности вопроса
ПК-3.1	<p>Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий.</p> <p>Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - фундамент - 10% - стены - 15% - перекрытия - 20% - крыша - 15% - прочие элементы - 40%. <p>Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.</p>	<p>А) 8%</p> <p>Б) 24%</p> <p>В) 20%</p> <p>Г) 40%</p>	низкий
ПК-3.2	<p>Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2023 года составляла 100 руб.</p> <p>Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка</p>	<p>А) 118</p> <p>Б) 300</p> <p>В) 250</p> <p>Г) 800</p>	низкий

	<p>недвижимости с начала 2021 года по начало 2027 года составил 3.54.</p> <p>Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2021 года по начало 2023 года составил 1.18.</p> <p>Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2027 года</p>		
ПК-3.2	<p>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</p>		низкий
ПК-3.1	<p>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%.</p>		низкий
ПК-3.2	<p>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</p>	<p>А) 500 000 Б) 600 000 В) 700 000 Г) 1 111 000</p>	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

		<p>инвестиционных целях использования объекта оценки</p> <p>В) Сумма, которую готов заплатить определенный инвестор при определенных целях использования</p> <p>Г) Стоимость имущества, определяемая интересами инвестора и результатами инвестиционного проектирования</p>	
ПК-3.1	<p>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?</p>	<p>А) Не могут</p> <p>Б) Могут</p> <p>В) Могут, если оценивается муниципальное имущество</p> <p>Г) Могут, но только в случае обязательной оценки</p>	средний
ПК-3.2	<p>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</p>		средний

	рыночную стоимость земельного участка.		
ПК-3.2	<p>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%.</p>		средний
ПК-3.1	<p>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)</p>		высокий
ПК-3.2	<p>Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных</p>		высокий

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

		<p>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.</p> <p>3) Леса могут использоваться для ведения сельского хозяйства (сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, пчеловодства, северного оленеводства, выращивания сельскохозяйственных культур и иной сельскохозяйственной деятельности).</p> <p>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</p>	
ПК-3.1	Соотнесите понятия и суть данных понятий согласно градостроительному	<p>А) Жилая. Б) Общественно-деловая. В) Производственная.</p>	высокий

	законодательству Российской Федерации	<p>Г) Рекреационная.</p> <p>1) Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.</p> <p>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.</p> <p>3) Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.</p>	
--	---------------------------------------	--	--

		<p>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.</p>	
--	--	--	--