Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Крылова Людмила Вячеславовна
Должность: Проректор по учебно-методической работе
Дата подписания: 07.11.2026 20:11:38
Уникальный программный ключ:
b066544bae1e449cd8bfce392f7224a676a271b2

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНЕЦКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И ТОРГОВЛИ ИМЕНИ МИХАИЛА ТУГАН-БАРАНОВСКОГО»

Кафедра финансов и экономической безопасности

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой
_____ Омельянович Л.А.
(подпись)

«18» 02 2026 г.

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

по учебной дисциплине

Б1.О.45. Оценка недвижимсти
(шифр и наименование учебной дисциплины)

38.05.01 Экономическая безопасность
(код и наименование специальности)

Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности
(наименование специализации)

Разработчик:
доцент _____ Канеева Инара Исмаиловна
(должность) (подпись)

Оценочные материалы рассмотрены и утверждены на заседании кафедры
от «18» 02 2026 г., протокол № 20

Донецк 2026 г.

Паспорт
оценочных материалов по учебной дисциплине (модулю)

Оценка недвижимости

(наименование учебной дисциплины)

Перечень компетенций, формируемых в результате освоения учебной дисциплины (модуля)

№ п/п	Код и наименование контролируемой компетенции	Контролируемые разделы (темы) учебной дисциплины	Этапы формирования (семестр изучения)
1	ОПК-1. Способен использовать знания и методы экономической науки, применять статистико-математический инструментарий, строить экономико-математические модели, необходимые для решения профессиональных задач, анализировать и интерпретировать полученные результаты	Тема 1. Понятие и история развития недвижимости	9
		Тема 2. Рынок недвижимости и рыночная экономика	9
		Тема 3. Экономические основы оценки доходной недвижимости	9
		Тема 4 Основы оценки имущества и имущественных прав	9
		Тема 5. Рынок земли и земельные отношения	9
		Тема 6. Маркетинг недвижимости	9
		Тема 7. Финансовый механизм функционирования рынка недвижимости	9

Показатели и критерии оценивания компетенций, описание шкал оценивания

Показатели оценивания компетенций

№ п/п	Код контролируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Контролируемые разделы (темы) учебной дисциплины	Наименование оценочного средства
1	ОПК-1. Способен использовать знания и методы экономической науки, применять статистико-математический инструментарий, строить экономико-математические модели, необходимые для решения профессиональных задач, анализировать и интерпретировать полученные результаты	ИДК 1 - Использует знания и методы экономической науки при решении прикладных профессиональных задач	Тема 1. Понятие и история развития недвижимости	Тест, собеседование (устный или письменный опрос), разноуровневые задачи и задания
			Тема 2. Рынок недвижимости и рыночная экономика	Тест, собеседование (устный или письменный опрос), разноуровневые задачи и задания контрольная работа (ТМК1)
			Тема 6. Маркетинг недвижимости	Тест, собеседование (устный или письменный опрос), разноуровневые задачи и задания
			Тема 7. Финансовый механизм функционирования рынка недвижимости	Тест, собеседование (устный или письменный опрос), разноуровневые задачи и задания контрольная работа (ТМК3)
		ИДК 2 - Применяет статистико-математический инструментарий для постановки и решения прикладных задач с применением базовых экономико-математических моделей	Тема 3. Экономические основы оценки доходной недвижимости	Тест, собеседование (устный или письменный опрос), разноуровневые задачи и задания
			Тема 4 Основы оценки имущества и имущественных прав	Тест, собеседование (устный или письменный опрос), разноуровневые задачи и задания
			Тема 5. Рынок земли и земельные отношения	Тест, собеседование (устный или письменный опрос), разноуровневые задачи и задания контрольная работа (ТМК2)

Критерии и шкала оценивания по оценочному материалу «Тест»

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерии оценивания
0,90-1	Процент правильных ответов составляет 90-100%
0,51-0,89	Процент правильных ответов составляет 51-89%
0-0,50	Процент правильных ответов составляет 0-50%

Критерии и шкала оценивания по оценочному материалу «Собеседование (устный или письменный опрос)»

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерии оценивания
0,75-1,5	Доклад представлен на высоком уровне (обучающийся полно осветил рассматриваемую проблематику, привел аргументы в пользу своих суждений, владеет профильным понятийным аппаратом)
0,25-0,74	Доклад представлен на среднем уровне (обучающийся в целом осветил рассматриваемую проблематику, привел аргументы в пользу своих суждений, допустив некоторые неточности)
0-0,24	Доклад представлен на неудовлетворительном уровне или не представлен (обучающийся не готов, не выполнил задание и т.п.)

Критерии и шкала оценивания по оценочному материалу «Разноуровневые задачи и задания»

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерии оценивания
0,75-1,5	Задание решено верно, даны ответы на все поставленные вопросы; проявлена способность в систематизации теоретического и практического материала; высказано собственное суждение «тезис - аргументация»
0,25-0,74	Задание решено верно, имеются незначительные неточности в суждении; ответ в целом полный и последовательный в изложении; сделаны достаточно обоснованные выводы; попытка самостоятельного суждения по выдвинутым проблемам
0-0,24	Задание решено в целом верно, но имеются значительные недочеты при решении; неполнота ответа, правильная позиция по одному параметру, неверная по другим; ответы неполные, не способен сделать самостоятельные выводы, выявить положительные стороны и недостатки

Критерии и шкала оценивания по оценочному материалу «Контрольная работа (ТМК)»

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерии оценивания
3-4	Контрольная работа выполнена на высоком уровне (правильные ответы даны на 90-100% вопросов/задач)
2-2,9	Контрольная работа выполнена на среднем уровне (правильные ответы даны на 75-89% вопросов/задач)
1-1,9	Контрольная работа выполнена на низком уровне (правильные ответы даны на 36-74% вопросов/задач)
0-0,9	Контрольная работа не выполнена или выполнена на неудовлетворительном уровне (правильные ответы даны менее 35% вопросов/задач)

Перечень оценочных материалов

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1	Собеседование (устный или письменный опрос)	Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой учебной дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по учебной дисциплине или определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	Вопросы по темам/разделам учебной дисциплины
2	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося.	Фонд тестовых заданий
3	Разноуровневые задачи и задания	Различают задачи и задания: а) репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела учебной дисциплины; б) реконструктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей; в) творческого уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения.	Комплект разноуровневых задач и заданий
4	Контрольная работа (ТМК)	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме, разделу или учебной дисциплине.	Комплект контрольных заданий по вариантам

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков

При изучении учебной дисциплины в течение семестра обучающийся максимально может набрать 40 баллов. Минимальное количество баллов, необходимое для сдачи экзамена составляет 20 баллов.

Текущий контроль знаний обучающихся осуществляется на основании оценки систематичности и активности по каждой теме программного материала учебной дисциплины. Текущий контроль знаний обучающихся осуществляется с помощью тестов, решения разноуровневых задач и заданий, собеседования, контрольных работ.

Собеседование (устный или письменный опрос) осуществляется по лекционному материалу и материалу для самостоятельного изучения обучающимся. Развернутый ответ обучающегося должен представлять собой связное, логически последовательное сообщение на заданную тему, показывать его умение применять определения, правила в конкретных случаях.

Тестирование по темам смысловых модулей может проводиться в компьютерных классах с помощью программы «Тесты» согласно графика проведения модульного контроля.

Опираясь на знания обучающихся, преподаватель оставляет за собой право решающего слова во время оценивания знаний.

Экзамен

<table>
<tr><td colspan="7">Максимальное количество баллов за текущий контроль и самостоятельную работу</td><td colspan="3">Максимальная сумма баллов</td></tr>
<tr><td colspan="7"></td><td>Текущий контроль</td><td>Экзамен</td><td>Все виды учебной деятельности</td></tr>
<tr><td colspan="2">Смысловой модуль № 1</td><td colspan="3">Смысловой модуль № 2</td><td colspan="2">Смысловой модуль № 3</td><td rowspan="3">40</td><td rowspan="3">60</td><td rowspan="3">100</td></tr>
<tr><td>Т1</td><td>Т2</td><td>Т3</td><td>Т4</td><td>Т5</td><td>Т6</td><td>Т7</td></tr>
<tr><td>4</td><td>8</td><td>4</td><td>4</td><td>8</td><td>4</td><td>8</td></tr>
</table>

Примечание. Т1, Т2, ... Т7 – номера тем соответствующих смысловых модулей

Соответствие государственной шкалы оценивания академической успеваемости

Сумма баллов за все виды учебной деятельности	**По государственной шкале**	**Определение**
90-100	5 «отлично» / зачтено	отличное выполнение с незначительным количеством неточностей
75-89	4 «хорошо» / зачтено	в целом правильно выполненная работа с незначительным количеством ошибок
60-74	3 «удовлетворительно» / зачтено	удовлетворительное выполнение со значительным количеством недостатков
менее 60	2 «неудовлетворительно» / не зачтено	с возможностью повторной аттестации

Примеры типовых контрольных заданий

Вопросы для собеседования (устного опроса)

Смысловой модуль 1. Теоретические основы функционирования рынка недвижимости

Тема 1. Понятие и история развития недвижимости

1. Что такое недвижимость согласно законодательству?
2. Какую недвижимость называют недвижимостью «по природе», а какую – недвижимостью «по закону»?
3. Раскройте сущность понятия недвижимости как специфического товара.
4. Какие признаки, характерные для объектов недвижимости, Вы знаете?
5. Что может быть отнесено к недвижимому имуществу?
6. Каковы основные характеристики недвижимости?
7. Каковы основные типы недвижимости?
8. Какие виды классификации недвижимости выделяют?
9. Приведите примеры недвижимости по каждому классификационному признаку.
10. Как можно классифицировать жилую недвижимость?

Тема 2. Рынок недвижимости и рыночная экономика

1. Что представляет собой рынок недвижимости?
2. Какие функции осуществляются на рынке недвижимости?
3. Какими особенностями обладает рынок недвижимости?
4. Раскройте специфику формирования рынка недвижимости.
5. В чем состоят отличительные особенности рынка недвижимости?
6. Назовите факторы, обусловливающие развитие рынка недвижимости.
7. Какова структура рынка недвижимости.
8. Как можно классифицировать рынок недвижимости по видам сделок?
9. Как можно классифицировать рынок недвижимости по функциональному назначению недвижимости?
10. Какие субъекты осуществляют свою деятельность на рынке недвижимости?

Смысловой модуль 2 Теоретические основы оценки доходной недвижимости

Тема 3. Экономические основы оценки доходной недвижимости

1. В связи с чем возникает потребность в оценке недвижимости как особой процедуры?
2. Какие факторы определяют ценность недвижимости? Дайте характеристику.
3. В чем разница между понятиями “рыночная цена” и “рыночная стоимость”?
4. При каких условиях рыночная цена может совпадать с рыночной стоимостью?
5. Какой общий принцип положено в основу оценки недвижимости?
6. Каков порядок оценки объектов недвижимости?
7. Какие документы являются основанием для проведения оценки?
8. Какие ключевые условия, которые должны содержаться в договоре об оценке.
9. Перечислите требования к составлению отчета об оценке и критерии экспертизы отчетов об оценке стоимости.
10. Охарактеризуйте источники внешней и внутренней информации, используемые при оценке объектов недвижимости.

Тема 4. Основы оценки имущества и имущественных прав

1. Какие права устанавливаются законом на недвижимость?
2. Что представляют собой имущественные правоотношения?
3. Как можно охарактеризовать вещные и обязательные правоотношения?
4. Что представляет собой право полного хозяйственного ведения?
5. Что представляет собой право оперативного управления имуществом?
6. Что представляет собой право бессрочного пользования земельным участком?
7. Что представляет собой право пожизненного наследуемого владения земельным участком?

8. Какие правоотношения относятся к обязательственным?
9. Что представляет собой договор имущественного найма?
10. Какие сделки с недвижимостью относятся к основным видам сделок?

Тема 5. Рынок земли и земельные отношения

1. Раскройте сущность земельного права.
2. Актуальные вопросы земельного законодательства.
3. Что представляет собой земельный участок? Каковы его основные характеристики?
4. Назовите документы, удостоверяющие право собственности на землю.
5. Охарактеризуйте способы получения и основания прекращения прав собственности на землю.
6. Какие существуют виды сделок с земельными долями граждан?
7. Какие права возникают у покупателя здания на земельный участок, на котором оно расположено?
8. Методика оценки земель сельскохозяйственного назначения.
9. Методика оценки земель несельскохозяйственного назначения.

Смысловой модуль 3. Механизм функционирования рынка недвижимости

Тема 6. Маркетинг недвижимости

1. Исследование общего состояния и тенденций развития рынка недвижимости.
2. Цели исследователей рынка недвижимости.
3. Факторы, усложняющие исследование рынка недвижимости.
4. Сегментация рынка недвижимости и ее критерии.
5. Определение емкости рынка недвижимости.
6. Потенциал рынка и объем рынка недвижимости.
7. Сущность риска и факторы, его обуславливающие.
8. Виды рисков на рынке недвижимости.
9. Методы оценки риска на рынке недвижимости.
10. Управление рисками на рынке недвижимости.

Тема 7. Финансовый механизм функционирования рынка недвижимости

1. Назовите источники финансирования объектов недвижимости.
2. Назовите механизм финансирования объектов недвижимости.
3. Основные методы финансирования недвижимости.
4. Ценные бумаги на рынке недвижимости бумаги на рынке недвижимости.
5. Особенности выпуска и обращения ценных бумаг на рынке недвижимости.
6. Сущность ипотечного кредитования.
7. Типы и виды ипотечного кредитования.

Варианты разноуровневых задач и заданий

Задание 1. Какова стоимость имеющего кран-балку склада, если объекты аналоги № 1 и № 2 без крана-балки проданы за 20 млн. руб., а аналог № 3 с кран-балкой за 22 млн. руб. Наличие крана-балки на складе влияет на стоимость складских помещений в среднем на 5 %.

Задание 2. Какова стоимость имеющего отдельный вход торгового помещения, расположенного в районе «А», если аналог № 1 без отдельного входа продан в районе «В» за 20 млн. руб. Наличие отдельного входа влияет на стоимость торгового помещения в среднем на 5 %, разница в местоположении – 10 % (в районе «В» торговые помещения дороже).

Задание 3. Используя парный анализ продаж, определите величину корректировки на наличие реки около дачного участка. Для согласования значения корректировок, полученных при сравнении разных пар продаж можно использовать простейшие статистические показатели. Данные о недавних продажах дачных участков приведены в табл.1.

Таблица 1

Данные о недавних продажах дачных участков

Номер продажи	Размер участка, сотки	Расстояние до города, км	Наличие водоема рядом с участком	Состояние дорог	Наличие бани на участке	Цена продаж, тыс. руб.
№ 1			–	плохое	–	
№ 2			река	среднее	+	
№ 3			река	среднее	–	
№ 4			–	среднее	+	
№ 5			река	плохое	–	
№ 6			–	среднее	–	

Вариант 4. Используя парный анализ продаж, определите величины корректировок на наличие балкона и этаж, рассчитайте стоимость объекта оценки. Данные о недавних продажах квартир приведены в табл. 1.

Таблица 1

Данные о недавних продажах квартир

Отличие аналогов от объекта оценки	Объект оценки	Данные о продажах аналогов		
№ 1	№ 2	№ 3		
Балкон	–	–	+	+
Этаж / этажность	3/5	5/5	5/5	3/5
Цена продажи, тыс. руб.	–	2 300	2400	2 800

Задание 4. Какова стоимость офисного помещения, расположенного в районе «А», если объект аналог № 1 продан в районе «В» за 10 млн. руб. Помещения в районе «В» в среднем дешевле на 10 %, чем в районе «А». Объекты аналоги № 2 и № 3, расположенные в районе «А», проданы за 9,5 млн. руб. и 9,1 млн. руб. соответственно.

Задание 5. Аналогичный объект был продан за 1,0 млн. рублей. От оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5 %;
- лучше оцениваемого на 7 %.

Определить стоимость объекта, предполагая что:

- отличия не имеют взаимного влияния;
- отличия оказывают взаимное влияние.

Задание 6. Определите стоимость офисного помещения, если известно, что потенциальный валовый доход от сдачи помещения в аренду равен 1 600 тыс. руб., убытки от недозагрузки и смены арендаторов 3 % от потенциального валового дохода, расходы арендодателя по управлению и прочие составляют 15 % от действительного валового дохода, ставка капитализации – 23 %.

Задание 7. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 3 350 тыс. руб. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему 820 тыс. руб. Требуется определить общую ставку капитализации.

Задание 8. Определить полную стоимость объекта недвижимости, суммарный взнос и рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2500 кв. м, при этом стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 50 ден. ед. за

квадратный метр, стоимость воспроизводства гаража площадью 300 кв. м – 20 ден.ед. за квадратный метр, стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10 000 ден. ед., общий устранимый физический износ ден. ед., общее неустранимое функциональное устаревание 5000 ден.ед., стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж, 50 000 ден. ед.

Задание 9. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 350 000 руб. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему руб. Требуется определить общую ставку капитализации.

Задание 10. Двухкомнатная квартира с балконом была продана на 540 тыс. руб. дороже, чем такая же квартира без балкона. Трехкомнатная квартира с балконом была продана на 490 тыс. руб. дороже, чем такая же без балкона. Однокомнатная квартира с балконом была продана на 520 тыс. руб. дороже, чем такая же без балкона.

Определить величину корректировки стоимости на наличие балкона.

Задание 11. Ежегодный доход с 1 м2 земельного участка площадью 50 соток составляет 200 руб. Ставка капитализации - 10 %. Определите минимальную цену, которая будет выгодна собственнику участка.

Задание 12. Минимальная цена, за которую собственник участка земли согласиться его продать, составляет 2500000 руб. Годовая ставка процента - 12 %. Определите величину годового дохода, который приносит участок.

Задание 13. Инвестор анализирует предложение о покупке земельного участка для последующей перепродажи. Прогнозируемая цена продажи данного участка через три года составит 2,5 млн.руб. Рассчитайте приемлемую цену покупки земельного участка для инвестора, которая обеспечит получение 20 %-ной ставки дохода на инвестиции по сложному проценту.

Задание 14. Определите НЭИ участка земли, расположенного в районе, зонированном под коммерческое использование, на основе следующих исходных данных:

Показатель	Торговое здание	Офисное здание
Чистый операционный доход, руб.	150000	170000
Общий коэффициент капитализации, %	8	10
Издержки на строительство, руб.	875000	800000

Задание 15. Определите НЭИ участка земли, пригодного по нормам зонирования для строительства жилья, торгового и офисного зданий, на основе следующих исходных данных:

Показатель	Жилое здание	Торговое здание	Офисное здание
Издержки на строительство, руб.	3 600 000	3 300 000	3 000 000
Чистый операционный доход, тыс. руб.	1 100 000	1 600 000	1 300 000
Коэффициент капитализации для зданий, %	11	11	11
Коэффициент капитализации для земли, %	8	8	8

Варианты типовых тестовых заданий

Смысловой модуль 1. Теоретические основы функционирования рынка недвижимости

Тема 1. Понятие и история развития недвижимости

1.Недвижимость как экономическая категория – это:

а) здания и производственные сооружения;
б) объекты, привязанные к земле и имеющие стоимость;
в) созданные трудом человека объекты различного назначения, привязанные к земле и имеющие стоимость.

2. Объекты недвижимости можно разделить на такие категории:
а) рыночная (коммерческая), нерыночная (некоммерческая);
б) завершенная, незавершенная;
в) современная, старинная.

3. Созданные трудом человека объекты различного назначения, жестко привязанные к земле и обладающие стоимостью – это:
а) основные фонды;
б) недвижимость;
в) недвижимость рыночной категории.

4. К рыночной категории недвижимости относятся:
а) государственный фонд;
б) земля;
в) жилой фонд.

5. К нерыночной категории недвижимости относятся:
а) фонд культуры;
б) промышленная недвижимость;
в) нежилой фонд.

6. Функциональное назначение недвижимости может быть:
а) рыночное, нерыночное;
б) производственное, непроизводственное;
в) воспроизводственное, невоспроизводственное.

7. Гостиницы, дома отдыха, общежития, лагеря, санатории относятся к:
а) нежилому фонду;
б) жилому фонду;
в) государственному фонду.

8. К государственному фонду относятся следующие объекты недвижимости:
а) гостиницы, дома отдыха, общежития, лагеря, санатории;
б) музеи, театры, памятники культуры;
в) земельные угодья, леса, водные объекты, участки недр.

9. Для недвижимости характерны:
а) неподвижность, прочная связь с землей, уникальность, долговечность;
б) многократность использования и сохранение своей натурально-вещественной формы в течение всего срока службы;
в) длительность создания объектов, уникальность, инвестиционная привлекательность.

10. Недвижимость выступает в качестве:
а) реального актива;
б) как реального, так и финансового актива;
в) нематериального актива.

Тема 2. Рынок недвижимости и рыночная экономика»

1. Особый сектор рынка, на котором происходит купля-продажа недвижимости как специфического товара, формируется спрос, предложение и цена на этот товар – это:
а) сектор недвижимости;
б) рынок недвижимости;
в) недвижимость;
г) сфера недвижимости.

2. Основными причинами, тормозящими становление рынка недвижимости являются:
а) введение института частной собственности на недвижимость;
б) неэффективное налогообложение недвижимости, механизм предоставления льгот, порядок уплаты налога;
в) отсутствие механизмов интеграции рынка ценных бумаг и рынка недвижимости;

г) демонополизация в сфере строительства и эксплуатации недвижимости.

3. Рынок недвижимости имеет следующие особенности:

а) спрос определяется в основном потребительскими качествами объектов;

б) низкая эластичность предложения;

в) товары рынка недвижимости служат не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателей, но и объектом их инвестиционной деятельности;

г) информация о состоянии рынка носит открытый характер, достоверна и полна.

4. Рынок недвижимости выполняет следующие функции:

а) ценообразующая;

б) социальная;

в) контролирующая;

г) обобщающая.

5. Ценообразующая функция состоит:

а) в установлении равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений;

б) в реализации стоимости и потребительской стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал;

в) в очищении экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка;

г) в оперативном сборе и распространении обобщенной объективной информации, позволяющей продавцам и покупателям недвижимости свободно принять решение в своих интересах.

6. Коммерческая функция состоит:

а) в установлении равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений;

б) в реализации стоимости и потребительской стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал;

в) в очищении экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка;

г) в оперативном сборе и распространении обобщенной объективной информации, позволяющей продавцам и покупателям недвижимости свободно принять решение в своих интересах.

7. В росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других объектов недвижимости проявляется:

а) стимулирующая функция;

б) посредническая функция;

в) социальная функция;

г) ценообразующая функция.

8. Первичный рынок недвижимости – это экономическая ситуация, когда:

а) недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу;

б) рынок недвижимости впервые начинает функционировать;

в) недвижимость как товар впервые поступает на рынок;

г) купля-продажа объектов недвижимости происходит на бирже недвижимости, на конкурсах и аукционах.

9. Купля-продажа объектов на бирже недвижимости, на конкурсах и аукционах, проводимых фондами государственного и муниципального имущества, земельными органами, комитетами муниципального жилья или специально уполномоченными организациями – это:

а) первичный рынок;

б) вторичный рынок;

в) биржевой рынок;

г) внебиржевой рынок.

10. По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на:

а) государственный, частный;

б) общенациональный, региональный, локальный;

в) рынок земли, жилья, коммерческой недвижимости, промышленной недвижимости;

г) рынок продаж, аренды, доверительного управления.

Смысловой модуль 2 Теоретические основы оценки доходной недвижимости

Тема 3. Экономические основы оценки доходной недвижимости

1. Принцип полезности заключается в том, что:

а) потенциальный собственник не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен аналогичный объект;

б) объект имеет стоимость только тогда, когда он способен удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода;

в) полезность объекта связана с ожиданием будущих доходов или иных выгод;

г) выбор хозяйствующего субъекта должен быть рационален.

2. Принцип замещения заключается в том, что:

а) потенциальный собственник не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен аналогичный объект;

б) объект имеет стоимость только тогда, когда он способен удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода;

в) полезность объекта связана с ожиданием будущих доходов или иных выгод;

г) выбор хозяйствующего субъекта должен быть рационален.

3. Принцип ожидания предполагает, что:

а) потенциальный собственник не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен аналогичный объект;

б) объект имеет стоимость только тогда, когда он способен удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода;

в) полезность объекта связана с ожиданием будущих доходов или иных выгод;

г) выбор хозяйствующего субъекта должен быть рационален.

4. Экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами, услугами и теми, кто их покупает – это:

а) балансовая стоимость;

б) рыночная стоимость;

в) стоимость;

г) инвестиционная стоимость.

5. Под рыночной стоимостью понимают:

а) стоимость основных фондов, учитываемую в балансе по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств;

б) наиболее вероятную цену продажи объекта недвижимости на открытом рынке в условиях конкуренции при соблюдении всех условий, присущих справедливой сделке, а также при том, что покупатель и продавец действуют разумно, со знанием дела, а на цену сделки не влияют посторонние факторы;

в) мера издержек, расходов в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта, с теми же архитектурно-планировочными решениями, материалами, технологией, качеством работ;

г) денежный эквивалент, который получит владелец объекта в случае ликвидации предприятия.

6. Балансовая стоимость – это:

а) стоимость основных фондов, учитываемая в балансе по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств;

б) наиболее вероятная цена продажи объекта недвижимости на открытом рынке в условиях конкуренции при соблюдении всех условий, присущих справедливой сделке, а также при том, что покупатель и продавец действуют разумно, со знанием дела, а нацену сделки не влияют посторонние факторы;

в) мера издержек, расходов в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта, с теми же архитектурно-планировочными решениями, материалами, технологией, качеством работ;

г) денежный эквивалент, который получит владелец объекта в случае ликвидации предприятия.

7. Восстановительная стоимость определяется:

а) стоимостью основных фондов, учитываемых в балансе по данным бухгалтерского учета о

наличии и движении основных средств;
б) наиболее вероятной ценой продажи объекта недвижимости на открытом рынке в условиях конкуренции при соблюдении всех условий, присущих справедливой сделке, а также при том, что покупатель и продавец действуют разумно, со знанием дела, а на цену сделки не влияют посторонние факторы;
в) мерой издержек, расходов в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта, с теми же архитектурно-планировочными решениями, материалами, технологией, качеством работ;
г) денежным эквивалентом, который получит владелец объекта в случае ликвидации предприятия.

8. Ликвидационная стоимость – это:

а) стоимость основных фондов, учитываемая в балансе по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств;
б) наиболее вероятная цена продажи объекта недвижимости на открытом рынке в условиях конкуренции при соблюдении всех условий, присущих справедливой сделке, а также при том, что покупатель и продавец действуют разумно, со знанием дела, а на цену сделки не влияют посторонние факторы;
в) мера издержек, расходов в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта, с теми же архитектурно-планировочными решениями, материалами, технологией, качеством работ;
г) денежный эквивалент, который получит владелец объекта в случае ликвидации предприятия.

9. При ипотечном кредитовании используется:

а) страховая стоимость;
б) залоговая стоимость;
в) стоимость замещения;
г) ликвидационная стоимость.

10. Цена, которую может заплатить инвестор за имущество, чтобы удовлетворить преследуемые им инвестиционные цели – это:

а) страховая стоимость;
б) залоговая стоимость;
в) стоимость замещения;
г) инвестиционная стоимость.

Тема 4. Основы оценки имущества и имущественных прав

1. В состав оцениваемого имущества предприятия входят:

а) заемные средства;
б) основные фонды, оборотные средства;
в) товарный знак предприятия, лицензии, патенты, авторские права и прочие нематериальные активы;
г) производительность.

2. Практика оценки стоимости предприятий опирается на следующие принципы:

а) принцип изменчивости;
б) принцип пассивности;
в) принцип валидности;
г) принцип будущих преимуществ.

3. Методы оценки стоимости предприятия группируются в рамках трех основных подходов:

а) имущественного, доходного, рыночного;
б) экономического, базового, методического;
в) базового, имущественного, рыночного;
г) экономического, доходного, имущественного.

4. Наиболее вероятная цена, за которую предприятие может быть продано на дату оценки на открытом конкурентном рынке при наличии всех признаков честной сделки и при отсутствии нетипичных условий финансирования с учетом того, что срок реализации объекта является разумно долгим – это:

а) рыночная стоимость предприятия;
б) внутренняя стоимость предприятия;
в) обоснованная рыночная стоимость предприятия;
г) инвестиционная стоимость предприятия.

5. Аналитическая оценка стоимости предприятия, основанная на глубоком анализе существующего финансового и экономического состояния предприятия и предполагаемых внутренних возможностей его развития в будущем – это:

а) рыночная стоимость предприятия;
б) внутренняя стоимость предприятия;
в) обоснованная рыночная стоимость предприятия;
г) инвестиционная стоимость предприятия.

6. Акции предприятия выгодно покупать в случае, если:

а) рыночная стоимость акций предприятия выше ожидаемой внутренней стоимости;
б) рыночная стоимость акций предприятия ниже ожидаемой внутренней стоимости;
в) рыночная стоимость акций предприятия равна ожидаемой внутренней стоимости;
г) ни в одном из этих случаев.

7. Чистая балансовая стоимость предприятия рассчитывается по формуле:

а) ЧБС = А – И + П – О;
б) ЧБС = А – И – О;
в) ЧБС = А – И - П – О;
г) ЧБС = А + И – О.

8. Скорректированная чистая балансовая стоимость предприятия рассчитывается по формуле:

а) СЧБС = А – И + П – О;
б) СЧБС = А – И – О;
в) СЧБС = А – И - П – О;
г) СЧБС = А + И – О.

9. Чистая стоимость замещения активов определяется по формуле:

а) ЧСЗ = Ца – Иф + Им;
б) ЧСЗ = Ца – Иф – Им;
в) ЧСЗ = Ца + Иф – Им;
г) ЧСЗ = Ца + Иф + Им.

10. Метод ликвидационной стоимости используется:

а) при санации предприятия без судебного разбирательства;
б) при продаже предприятия;
в) при банкротстве предприятия;
г) при расширении предприятия.

Тема 5. Рынок земли и земельные отношения

1. Целостный имущественный комплекс – это…

а) хозяйственный объект или группа хозяйственных объектов, которые находятся в собственности одного физического или юридического лица;
б) предприятие, ведущее отдельный баланс;
в) хозяйственный объект с законченным циклом производства продукции;
г) предприятие, имеющее дочерние предприятия и филиалы.

2. К основным долгосрочным задачам, которые необходимо осуществить органам исполнительной власти на местах, относятся:

а) окончательное завершение создания рыночных предпосылок для привлечения земли к экономическому обороту;
б) повышение ликвидности рынка земель населенных пунктов;
в) разработка и внедрение правовых основ и организационно-экономических механизмов институционального обеспечения функционирования и регулирования рынка земли;
г) все перечисленное выше.

3. Денежная оценка земель осуществляется с целью:

а) конкретизации форм и способов реализации права собственности граждан и юридических лиц на землю для хозяйственной и предпринимательской деятельности;
б) регулирования отношений при передаче земли в собственность, в наследство, при дарении, купле-продаже земельного участка и права аренды, определении ставок земельного налога, ценообразовании;
в) расширения права органов местного самоуправления относительно собственности на землю территориальных общин и привлечения их в экономический оборот;
г) включить земли государственной и коммунальной собственности в частичный экономический оборот и увеличить бюджетные поступления от арендной платы.

4. Круг участников приватизации сельскохозяйственных земель ограничивается:
а) членами фермерских хозяйств и бывшими колхозниками;
б) органами исполнительной власти на местах и местного самоуправления;
в) иностранными юридическими и физическими лицами;
г) не имеет ограничений.

5. Составление передаточного баланса, подготовка документов для оценки стоимости имущества, определение стоимости объекта приватизации, проведение дооценки, определение стоимости имущества, которое приватизируется, составление акта оценки стоимости – это последовательность оценки имущества…
а) предприятия;
б) целостного имущественного комплекса;
в) страховой компании;
г) предприятия-банкрота.

6. Объемы земель, которые могут находиться в частной собственности, составляют:
а) не более 50 га на физическое или юридическое лицо до 1 января 2005 года;
б) не более 100 га на физическое или юридическое лицо до 1 января 2010 года;
в) не менее 150 га на физическое или юридическое лицо до 1 января 2010 года;
г) ограничения отсутствуют.

7. Информационной базой денежной оцени земель сельскохозяйственного назначения являются:
а) материалы земельного кадастра (количественная и качественная характеристика земель, экономическая оценка земель), материалы внутрихозяйственного землепользования, генеральные планы и проекты планирования и застройки населенных пунктов, материалы экономической оценки территории.
б) сведения Государственного земельного кадастра (месторасположение, количественные и качественные характеристики земельного участка, их правовой режим, функциональное использование, данные экономической и денежной оценки);
в) данные об инженерном обустройстве земельного участка и об объектах недвижимого имущества, которые на нем расположены;
г) данные о цене продажи (аренды) подобных земельных участков, которая сложилась на рынке на момент оценки; данные статистической отчетности.

8. Здания, сооружения, машины, оборудование и другие учетные единицы основных средств, нематериальные активы, малоценные и быстроизнашивающиеся предметы, производственные запасы, незавершенное производство, готовая продукция и другие ценности, которые реализуются отдельно как самостоятельные объекты продаж относятся к…
а) основным фондам;
б) нематериальным активам;
в) оборотным средствам;
г) инвентарным объектам.

9. Шкала денежной оценки агропроизводственных групп грунтов рассчитывается по формуле:
а) Гагр = Г х Багр / Б;
б) Рдн(п) = Рдн(р) х Рд(п) / Рд(р);
в) Гоз = Рздп х Ц х Тк;

г) Рдн (б)(с)(п) = Рдн х Рд(б)(с)(п) / Рд.

10. Дифференциальный рентный доход с пахотных земель по экономической оценке по производству зерновых культур (в центнерах) по формуле:

а) Гоз = Рздп х Ц х Тк;

б) Рдн (б)(с)(п) = Рдн х Рд(б)(с)(п) / Рд;

в) Гагр = Г х Багр / Б;

г) Рдн = (У х Ц – З – ЗхКнр) / Ц.

Смысловой модуль 3. Механизм функционирования рынка недвижимости

Тема 6. Маркетинг недвижимости

1. Анализ рынка недвижимости в наиболее общем значении предусматривает:

а) целенаправленное исследование рынка для выявления тенденций его развития в целом или по отдельным сегментам;

б) определение динамики и прогнозирование цен, спроса и предложения на рынке;

в) оценку доходности и рисков инвестирования в недвижимость в сравнении с иными вариантами инвестиций;

г) оценку сравнительной эффективности инвестиций в различные типы недвижимости.

2. Целями исследования рынка недвижимости и его внешней среды для принятия обоснованного решения, относящегося к конкретному объекту или проекту, могут быть:

а) оценка сравнительной эффективности инвестиций в различные типы недвижимости;

б) принятие решений об инвестировании в объект недвижимости; формирование политики цен или арендной платы; принятие решений о продаже объекта недвижимости;

в) определение цен, спроса и предложения на рынке недвижимости (в том числе в разрезе типов недвижимости, в территориальном разрезе);

г) увеличение или уменьшение веса недвижимости в инвестиционном портфеле.

3. Мониторинговые приемы изучения рынка недвижимости дают возможность:

а) получить максимально подробную и актуальную картину функционирования рынка;

б) принимать решения об инвестировании в объект недвижимости;

в) формировать политику цен или арендной платы;

г) принимать решение о продаже объекта недвижимости.

4. Сегментация рынка - это:

а) выделение групп потребителей недвижимости, объединенных общими требованиями к физическим и экономическим характеристикам объектов;

б) определение меры происходящих на рынке изменений, их количественная оценка;

в) сбор и обобщение данных, отражающих состояние и динамику рынка недвижимости;

г) выведение индексов, характеризующих динамику тех или иных показателей, отражающих состояние рынка.

5. Позиционирование представляет собой:

а) выделение различных категорий пользователей коммерческой недвижимости;

б) повышенный спрос со стороны торгующих организаций на здания и участки, расположенные в непосредственной близости к транспортным потокам;

в) физические характеристики объектов недвижимости, за которыми стоят однородные группы приобретателей недвижимости;

г) отнесение какого-либо продукта к определенному сегменту рынка, а также определение и «высвечивание» его места в рамках сегмента.

6. Емкость рынка недвижимости — это:

а) количество объектов того или иного вида недвижимости, которое может быть потреблено на рынке в течение определенного периода времени;

б) определение каналов продвижения, способов и средств рекламы;

в) обобщенные данные, отражающие состояние и динамику рынка недвижимости;

г) уровень цен на различные типы и объекты недвижимости.

7. Потенциал рынка недвижимости представляет собой:

а) выделение определенного сегмента рынка в качестве сферы активности;

б) возможный объем потребления продукта на рынке;

в) определение динамики спроса и предложения на рынке;
г) нет правильного ответа.

8. Финансовые риски на рынке недвижимости связаны с:

а) изменением процентных ставок по кредитам, введением ограничений на колебание валютного курса, изменением темпов инфляции по сравнению с прогнозируемыми, изменением в доходности альтернативных инвестиций;
б) недостаточно детальной проработкой проектов развития недвижимости, слабостью технической экспертизы объектов;
в) недостаточным анализом ситуации на рынке аналогичных сделок и проектов; неверным истолкованием имеющихся данных; необъективным отношением к данным;
г) необоснованным перенесением прошлого опыта на будущие периоды без учета изменяющейся среды.

9. Градостроительные и технологические риски, как правило, связаны с:

а) неверным макроэкономическим прогнозом и прогнозом развития региональной экономики;
б) неправильной оценкой конкурентной среды, выбором несоответствующей организационной формы при реализации проекта;
в) слабостью технической экспертизы объектов, недостаточно детальной проработкой проектов развития недвижимости;
г) введением ограничений функционального использования зданий.

10. К административным рискам относятся:

а) возможность изменения налогового режима, появление новых требований по выполнению обязательств перед органами городской власти, введение ограничений функционального использования зданий;
б) невозможность возмещения убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов;
в) возможность утраты права собственности;
г) ошибки в прогнозировании спроса и предложения на рынке.

Тема 7. Финансовый механизм функционирования рынка недвижимости

1. Задачи девелопера при определении источников и механизмов финансирования недвижимости сводятся к:

а) наращиванию собственного капитала путем выпуска акций;
б) определению возможностей привлечения внешнего финансирования и возврата внешних ресурсов;
в) привлечению институциональных инвесторов;
г) определению соотношения между собственными и заемными средствами при финансировании проекта.

2. Краткосрочное финансирование девелопмента коммерческим банком – это:

а) сочетание кредитования строительства через банк с последующей продажей объекта институциональному инвестору;
б) источник воспроизводства имущества предприятия;
в) финансирование для завершения девелопмента, а затем выкупа завершенного объекта строительства;
г) вариант финансирования проекта развития недвижимости, базирующийся на взаимоотношениях двух сторон: девелопера и коммерческого банка.

3. Метод продажи объекта недвижимости с обратной арендой предполагает, что:

а) вновь созданный объект коммерческой недвижимости продается институциональному инвестору при условии, что инвестор сдаст его обратно в аренду девелоперской компании на фиксированный срок и по фиксированной арендной плате;
б) девелопер и институциональный инвестор на стадии принятия решения о реализации проекта договариваются о том, что инвестор финансирует создание объекта при условии последующего распределения получаемого от эксплуатации объекта дохода либо на основе «базовой ренты»;
в) девелопер и инвестор оговаривают доходность и базовую арендную плату, которые равняются среднерыночным показателям по подобным объектам, а также договариваются о распределении возможного прироста арендной платы в определенной пропорции;

г) нет правильного ответа.

4. Секъюритизация, применительно к рынку недвижимости, - это:

а) разделение собственности на множество долей и получение прибылей от владения единицей собственности;

б) выпуск ценных бумаг для финансирования инвестиций в недвижимость;

в) использование выпуска ценных бумаг для финансирования инвестиций в недвижимость;

г) товарное кредитование и «зачеты» с подрядчиками.

5. Разновидностями ипотечных кредитов являются:

а) открытая (англо-американская) и закрытая (германская) модели ипотечного кредитования;

б) ипотечные кредиты с первоочередной выплатой процентов и одноразовым погашением основной суммы кредита;

в) ипотечные кредиты с постепенным погашением долга за счет периодических выплат («самопогашающаяся ссуда»);

г) нет правильного ответа.

6. Открытая модель ипотечного кредитования предполагает, что:

а) средства, используемые для выдачи ипотечных кредитов, привлекаются с финансового рынка, в результате конкурентной борьбы за инвестиционные ресурсы;

б) источниками кредитных ресурсов являются накопления лиц, выступающих и в качестве заемщиков;

в) источники ресурсов формируются на уровне ипотечного банка;

г) обмен квартиры меньшей площади на квартиру большей площади с передачей эмитенту облигаций на разницу площадей квартиры.

7. Андеррайтинг представляет собой:

а) риск неспособности заемщика погасить долг и выплатить проценты;

б) сбор, проверка и обработка данных о финансовом положении заемщика и предоставляемой в залог недвижимости и принятие на этой основе решения о выдаче кредита или отказе от выдачи;

в) ипотечный кредит с первоочередной выплатой процентов и одноразовым погашением основной суммы кредита;

г) предоставление льготных условий продажи пакетов облигаций.

8. Ипотечные кредиты с плавающей ставкой позволяют:

а) минимизировать возможные потери от инфляции;

б) получить кредитору право на часть операционного дохода;

в) привязать уровень процентов по ипотечным кредитам к определенному индексу, в качестве которого может выступать динамика процентов по государственным ценным бумагам или международным займам;

г) оценить способность заемщика погасить кредит и проценты исходя из его дохода.

9. Ипотечный кредит с линейным погашением предполагает, что:

а) заемщик выплачивает периодически равную сумму в течение всего срока кредита, при этом одна часть, постепенно уменьшающаяся, направляется на выплату процентов, другая — постепенно увеличивающаяся, засчитывается как возврат основной суммы кредита;

б) заемщик получает кредит по ставке ниже рыночной;

в) заемщик погашает основную сумму равными частями, а выплаты по процентам постепенно снижаются со снижением суммы основного долга;

г) выплаты увеличиваются во времени, т.е. фактически суммы, невыплаченные в первые годы, присоединяются к последующим платежам;

10. Процентный риск — это:

а) риск возникновения отрицательной разницы между уровнем процентов, выплачиваемых заемщиками по выданным ипотечным кредитам, и уровнем процентов, которые уплачивают ипотечные банки или ипотечные посредники инвесторам;

б) риск неспособности заемщика погасить долг и выплатить проценты или недостаточности заложенного имущества для выполнения обязательств заемщика перед кредитором;

в) риск колебания процентных ставок на финансовом рынке;

г) перечисленное в п. а и п. б.