Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Косенок Сергей Михайлович
Должность: ректор
Дата подписания: 16.06.2026 11:54:38
Уникальный программный ключ:
e3a68f3eaa1e62674b54f4998099d3d6bfdcf836

Оценочные материалы для промежуточной аттестации по дисциплине

Оценка объектов недвижимости

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

Типовые задания для контрольной работы:

1. Контрольный тест:

1. Назовите, какой метод оценки в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

а) метод предполагаемого использования
б) метод выделения
в) метод сравнения продаж
метод капитализации земельной ренты
нет верного ответа

2. В каких случаях допускается перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель?

а) В случае расширения границ населенного пункта
б) В исключительных случаях, указанных в Федеральном законе от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
в) Если участок не используется более трех лет
г) В случае необходимости строительства промышленного объекта

3. На основании чего определяется разрешенное использование земельного участка начиная с 05.11.2015 г.

а) Правоустанавливающих документов
б) Классификатора видов разрешённого использования земельных участков
в) Территориального зонирования
г) Решения суда

4. Могут ли согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации лицу, не являющимся собственником земельного участка, принадлежать вещные права на него?

а) нет, не могут
б) да, только для права бессрочного пользования
в) могут
г) да, только для права пожизненно наследуемого владения

5. Можно ли согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации распоряжаться земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении?

а) Можно
б) Нельзя
в) Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству
г) Можно по решению суда

6. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации какие права на земельный участок переходят покупателю права собственности на здание, которое расположено на данном участке, если продавцу здания права собственности на участок не принадлежат?

а) Права не переходят
б) Определяется условиями конкретного договора купли-продажи здания
в) Покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на условиях аренды
г) Покупатель приобретает право выкупа соответствующего земельного участка в собственность
д) Покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец

7. Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел кадастровый учет?

а) Может
б) Может, если право собственности на земельный участок зарегистрировано до 1998 года
в) Не может
г) Может по решению суда
д) Может, если сделка купли-продажи осуществляется между физическими лицами

8. Согласно Федеральному закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 № 102-ФЗ, обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету:

а) Должником
б) Кредитором
в) кредитором и должником, если они являются юридическими лицами
г) в законодательстве отсутствуют требования по учету обязательств, обеспеченных ипотекой

9. С какой даты согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» считается состоявшимся перевод земель или земельных участков из одной категории в другую?

а) С даты принятия соответствующего решения на публичных слушаниях
б) С даты принятия акта о переводе земель или земельных участков
в) С даты изменения правил землепользования и застройки
г) С даты внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о категории земель или земельных участков

10. На какой максимальный срок может быть заключен договор аренды земельного участка для сенокошения и выпаса скота из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

а) 3 года
б) 5 лет
в) 7 лет
г) 10 лет

11. На какой срок земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования?

а) не менее чем 3 года
б) не менее чем 5 лет
в) не менее чем 7 лет
г) не менее чем 10 лет

12. Как соотносятся величины ставки дисконтирования и ставки капитализации, если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости (в процентах) больше, чем норма возврата капитала (в процентах)?

а) недостаточно данных для ответа
б) ставка дисконтирования (в процентах) будет ниже коэффициента капитализации (выраженного в процентах);
в) ставка дисконтирования (в процентах) будет выше коэффициента капитализации (выраженного в процентах);
г) ставка дисконтирования (в процентах) будет равна коэффициенту капитализации (выраженного в процентах).

13. Эффективный возраст это:

а) Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.
б) Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным.
в) Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).
г) Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни.

14. Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?

а) неустранимый функциональный или экономический
б) устранимый функциональный или экономический
в) устранимый функциональный
г) физический

15. Укажите корректное соотношение между коэффициентами капитализации единого объекта недвижимости (ККеон), земли (Кзу), улучшений (Кул) (при условии, что ожидаемые темпы роста по каждому указанному сегменту одинаковые, земельный участок, улучшения и единый объект недвижимости находятся в собственности).

а) ККзу < ККул < ККеон
б) ККул < ККзу < ККеон
в) ККеон < ККзу < ККул
г) ККзу < ККеон > ККул
д) ККзу < ККеон < ККул

16. Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости (СКеон), землю (СКзу), улучшения (СКул)?

а) СКеон > СКзу > СКул
б) СКзу > СКеон > СКул
в) СКзу < СКеон < СКул
г) СКеон > СКул > СКзу

17. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

а) Неустранимым износом или устареванием
б) Физическим износом
в) Полным износом или устареванием
г) Устранимым износом или устареванием

18. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?

а) Со знаком плюс (повышающая)к цене земельного участка-аналога
б) Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога
в) Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
г) Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка

19. Валовый рентный мультипликатор - это показатель, равный

а) Отношению цены продажи объекта к валовому доходу от объекта недвижимости

б) Отношению цены продажи к чистому операционному доходу от объекта недвижимости
в) Отношению валового операционного дохода к цене продажи объекта
г) Отношению чистого операционного дохода к цене продажи объекта недвижимости
д) Отношению цены продажи объекта недвижимости к чистой прибыли, владеющей им компании

20. Что входит в совокупный износ?
а) физический, функциональный и моральный износы / устаревания
б) физический, экономический и внешний износы / устаревания
в) физический, функциональный, моральный и экономический износы / устаревания
г) физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический) износы / устаревания

2. Контрольные задачи.

1. Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе расположения оцениваемого объекта, чистый операционный доход от объекта снизился с 500 до 400 руб. с 1 кв. м арендопригодной площади в год. Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10% и не зависит от фактов ухудшения экологической ситуации. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. В результате действия негативных факторов происходит снижение стоимости земельного участка и появляется внешнее устаревание улучшений. Определить величину внешнего устаревания, относящуюся к зданию. Результат округлить до тысяч рублей.
а) 700 000
б) 1 000 000
в) 300 000
г) 1 300 000
д) 100 000

2. Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м3 составляет 100 000 руб., объемом 175 м3 - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1,7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночную стоимость смонтированного резервуара объемом 150 куб.м с использованием коэффициента торможения. Данные для расчета износа: хронологический возраст 10 лет, полный срок жизни 28 лет, остаточный срок экономической службы 15 лет.
а) 98 665

б) 100 719
в) 116 214
г) 127 607
д) 129 875
е) 139 457
ж) 216 933

3. Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20%.
а) 94,4 млн руб.
б) 46 млн руб.
в) 100 млн руб.
г) 23,6 млн руб.
д) 112,4 млн руб.
е) Для корректного расчета необходимы дополнительные данные о величине физического износа

4. На рассматриваемом земельном участке юридически и физически можно построить:
Вариант 1. офисное здание с общей площадью 6000 кв.м, арендопригодной площадью - 5000 кв.м, рыночная ставка аренды - 10000 руб./кв.м в год, стабилизированная загрузка 90%, совокупные операционные расходы, оплачиваемые собственником и капитальный резерв - 1500 руб./кв.м арендопригодной площади, рыночная ставка капитализации -12%, совокупные затраты на девелопмент и продажу здания - 30 тыс. руб./кв.м общей площади.
Вариант 2. жилой дом с общей площадью 6000 кв.м, продаваемой площадью 4500 кв.м, средняя цена продажи - 90 тыс. руб./кв.м продаваемой площади.
Определите все значения совокупных затрат на девелопмент жилого здания и продажу площадей в расчете на кв.м общей площади, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка, если рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи здания, при девелопменте жилого здания - 25% от выручки от продажи. Предположить, что на момент продажи офисное здание имеет стабилизированную загрузку на рыночных условиях, а фактор разновременности денежных потоков учтен в прибыли предпринимателя. Результат округлить до сотен рублей.
а) Менее 33 400
б) Менее 39 000
в) Более 39 000
г) Менее 55 800
д) Более 33 400

5. Оценщик проводит оценку зарегистрированного объекта недвижимости - подземного резервуара из нержавеющей стали внешним объемом 30 м3 и массой 10 тонн. В распоряжении оценщика имеются следующие данные:

Стоимость изготовления металлоконструкций резервуара из углеродистой стали – 8 руб./кг без учета НДС, из нержавеющей стали – 15 руб./кг, без учета НДС. Стоимость доставки – 5% от стоимости металлоконструкций резервуара. Затраты на монтаж составляют 150% от стоимости металлоконструкций надземных металлических резервуаров и 170% от стоимости металлоконструкций надземных железобетонных и подземных металлических резервуаров. В качестве базы, к которой применяется коэффициент, выступает стоимость резервуаров из нержавеющей стали или железобетона (в зависимости от резервуара). Дополнительно необходимо понести затраты по выемке и вывозу грунта, которые составляют 1000 руб./м3 без учета НДС. Необходимый объем таких работ рассчитывается на основе внешнего объема резервуара и принимается равным ему. Оценщик пришел к выводу, что прибыль предпринимателя равна нулю. Срок службы резервуара определен на уровне 20 лет, оставшийся срок службы – 15 лет, хронологический возраст – 3 года. Функциональное и экономическое устаревание отсутствует. Все данные приведены для условий России. Определите рыночную стоимость данного резервуара в рамках затратного подхода (без учета НДС). Результат округлить до сотен рублей.

а) 110 600
б) 331 875
в) 354 000
г) 376 100
д) 405 125
е) 309 375

6. Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

а) 4 000 000
б) 8 500 000
в) 3 000 000
г) 3 500 000
д) 2 500 000

7. Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы - 820 мм, толщина стенки трубы - 10 мм.

Данные из контракта:
Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации - 57 рублей за тонну.
Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки 10 мм - 202 тонн/километр.

Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки - 1,15.
Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки - 16 000 рублей/километр.
Возраст трубы 10 лет, полный срок службы - 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет.
Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю.
Результат округлить до тысяч рублей.

а) 1 366 000
б) 1 452 000
в) 2 057 000
г) 2 299 000
д) 572 000

8. Определите рыночную стоимость объекта недвижимости, представленного земельным участком и стоящем на нем зданием. Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа и устареваний рассчитаны на уровне 11 000 000 руб., обнаружены признаки физического износа (физ. износ на уровне 10%). Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, физ. износа и всех видов устареваний оценены на уровне 8 800 000 руб. рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 руб.

а) 10 800 000
б) 9 040 000
в) 12 560 000
г) 13 000 000

9. 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) 18%
в) 20%
г) 24%

10. При каких значениях прибыли предпринимателя (в % от выручки от продажи) вариант строительства жилого дома будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка? Есть два варианта использования свободного ЗУ:
1 вариант использования: Строительство офисного здания (общая площадью 5000 кв.м., арендопригодная - 4500 кв.м., арендная ставка 10 000 руб., загрузка 90%, операционные расходы составляют 1500 руб./кв.м. арендопригодной площади, коэффициент капитализации 12%, затраты на строительство 30 000 руб./кв.м. прибыль предпринимателя – 20% от цены продажи здания).
2 вариант использования: Строительство жилого дома (общая площадь -

5000 кв.м., площадь квартир - 4 000 кв.м., цена реализации квартир - 90 000 руб./кв.м., затраты на строительство - 45 000 руб./кв.м.)

а) меньше 16,6%
б) больше 16,6%
в) меньше 19,5%
г) больше 19,5%

Типовые вопросы к зачету:

1. Перечислите основные функции Министерства экономического развития РФ и Национального совета по оценочной деятельности (НСОД) в части регулирования оценки недвижимости.
2. Каковы требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков (СРОО) согласно действующему законодательству?
3. Что входит в понятие «объекты гражданских прав» применительно к оценке недвижимости? Может ли являться объектом оценки клиентура предприятия?
4. В чем разница между правом собственности (fee simple) и правом аренды (leasehold) с точки зрения стоимости объекта?
5. Какие права и обязанности имеет оценщик при заключении договора на проведение оценки согласно ФЗ «Об оценочной деятельности»?
6. Объясните разницу между рыночной стоимостью, инвестиционной стоимостью и кадастровой стоимостью.
7. Сформулируйте принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта недвижимости. Почему он является главенствующим при оценке рыночной стоимости?
8. Поясните принцип замещения (субституции) и его влияние на рыночную цену недвижимости.
9. Какие критерии НЭИ (физическая возможность, юридическая допустимость, финансовая оправданность, максимальная продуктивность) считаются обязательными к проверке?
10. В чем отличие «стоимости в использовании» (use value) от «стоимости на рынке»?
11. Как состояние экономики (инфляция, ставка рефинансирования) и внешние факторы (местоположение, экология) влияют на стоимость объекта?
12. Дайте определение Потенциальному валовому доходу (ПВД) и Действительному валовому доходу (ДВД). Алгоритм их расчета.
13. Что такое Чистый операционный доход (ЧОД)? Какие расходы не включаются в расчет операционных расходов (например, амортизация, обслуживание долга)?
14. Объясните суть Метода прямой капитализации. В каких случаях он применяется?
15. В чем суть Метода дисконтирования денежных потоков (ДДП) при оценке недвижимости?
16. Назовите методы расчета коэффициента капитализации (рыночная экстракция, кумулятивное построение).
17. Какие существуют методы расчета нормы возврата капитала (методы Ринга, Инвуда, Хоскольда)? От чего зависит выбор метода?
18. Что такое реверсия и как рассчитывается ее стоимость в прогнозный период?

19. Для чего используется ипотечно-инвестиционный анализ (метод связанных инвестиций) при расчете ставки капитализации?

20. Как учитывается недозагрузка объекта (потери от недозанятости) и потери при сборе арендной платы в доходном подходе?

21. Что такое контрактная и рыночная арендная ставка? Как длительный договор аренды с заниженной ставкой влияет на стоимость объекта?

22. Дайте определение и объясните экономический смысл Внутренней нормы доходности (IRR) и Чистой приведенной стоимости (NPV) применительно к инвестициям в недвижимость.

23. В чем суть затратного подхода? Назовите базовую формулу затратного подхода (Стоимость = Стоимость ЗУ + Стоимость замещения/воспроизводства – Износ).

24. В чем разница между стоимостью замещения и стоимостью воспроизводства объекта недвижимости?

25. Какие методы расчета стоимости строительства новых объектов существуют (ресурсный, индексный, сравнительной единицы, разбивка по компонентам)?

26. Что такое прибыль предпринимателя (девелопера) и как её обосновать в рамках затратного подхода?

27. Назовите виды износа в оценке недвижимости: физический, функциональный (моральный), внешний (экономический).

28. Какие методы используются для расчета физического износа зданий (нормативный, стоимостной, метод разбивки по срокам жизни)?

29. Чем отличается устранимый износ от неустранимого с экономической точки зрения?

30. Каким образом рассчитывается накопленный износ с использованием аддитивной и мультипликативной моделей?

31. Назовите основные элементы сравнения объектов-аналогов при сравнительном подходе (состав передаваемых прав, условия финансирования, местоположение, физические характеристики).

32. Порядок внесения корректировок в цены аналогов. В чем отличие процентных корректировок от стоимостных?

33. Объясните суть метода валового рентного мультипликатора (GRM). Когда он применяется?

34. Перечислите методы оценки земельного участка (метод сравнения продаж, метод распределения, метод выделения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка).

35. Каков алгоритм метода разбивки на участки (метод предполагаемого использования) при оценке земли?

36. Почему при долевом строительстве может применяться метод распределения (аллокации) для выделения стоимости земли из общей цены объекта?

37. Какие существуют особенности оценки объектов специализированной недвижимости (заправочные станции, котельные, исторические памятники)?

38. Как осуществляется согласование результатов (метод взвешивания), полученных в рамках трех подходов? Какие веса присваиваются каждому подходу в зависимости от типа недвижимости (жилая vs коммерческая)?

39. Какие разделы должен содержать отчет об оценке согласно требованиям ФСО?

40. Как рассчитать ставку дисконтирования с использованием модели кумулятивного построения (безрисковая ставка + премии за риски)?