

ЗАДАНИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

1. Что относится к недвижимым вещам:
 - a) Автомобили
 - b) Земля
 - c) Леса
 - d) Здания
 - e) Космические объекты
2. Что относится к движимым имуществом:
 - a) Деньги
 - b) Ценные бумаги
 - c) Работы и услуги
 - d) Информация
3. Слово «стоимость» имеет много значений, но общее значение следующее:
 - a) Будущая полезность объекта
 - b) Текущая валовая величина прошлой продуктивности
 - c) Цена, за которую было что-то продано
4. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение часто отдается:
 - a) Затратному подходу
 - b) Доходному подходу
 - c) Рыночному подходу
 - d) Сравнительному подходу
5. Что из нижеперечисленного не является элементом стоимости:
 - a) Полезность
 - b) Возраст

- c) Дефицитность
 - d) Затраты
 - e) Прибыль
6. Каким образом может быть охарактеризована «стоимость» в использовании?:
- a) Ликвидационная стоимость
 - b) Объективная стоимость
 - c) Стоимость для конкретного пользования
 - d) Наиболее вероятная цена
7. Рынок недвижимости – это:
- a) Обычный рынок
 - b) Необычный рынок
 - c) Несовершенный рынок
 - d) Совершенный рынок
8. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земли?:
- a) Рыночный
 - b) Закупочный
 - c) Доходный
 - d) Сравнительный
9. Что включает балансовая стоимость?:
- a) Сумму актива
 - b) Накопленный износ
 - c) Краткосрочные обязательства
 - d) Долгосрочные обязательства
10. На чем базируется рыночный подход?:

- a) На сборе, записи и сравнении данных по продажам сравниваемых объектов недвижимости
 - b) Рыночная стоимость равна цене продажи сравниваемого с ним объекта плюс поправки к этой цене
 - c) Или в виде алгебраического выражения $MV = Scp + ADScp$
11. Что включает доходный подход?:
- a) Ипотечно-инвестиционный анализ
 - b) Метод дисконтирования будущих доходов
 - c) Метод прямой капитализации
 - d) Применение техники остатка
12. Какие оценочные принципы принято выделять в мировой экономике?
- a) Лучшего и наиболее эффективного использования
 - b) Обусловленные действием рыночной среды
 - c) Основанные на представлениях потенциального собственника
 - d) Вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости
13. Что означает принцип полезности?:
- a) Способность удовлетворять потребности собственника
 - b) Определяется величиной получения дохода
 - c) Престижностью
14. С чем связан принцип замещения?:
- a) С верхней границей стоимости объекта недвижимости
 - b) Затратами на строительство аналогичного строения
 - c) Сроками

15. Какими экономическими показателями характеризуется сбалансированность для объекта недвижимости?:
- a) Емкостью
 - b) Эффективностью
 - c) Прибыльностью
 - d) Нормой прибыли
16. Какие этапы включает процесс оценки?:
- a) Цель оценки
 - b) График работы по оценке
 - c) Сбор и анализ информации
 - d) Правовая обоснованность
 - e) Расчет оценочной стоимости объекта
 - f) Составление отчета
17. Какие правовые нормы, регулирующие вопросы государственной кадастровой оценки земель закреплены в действующем законодательстве ?:
- a) Исчисление земельного налога в процентах от кадастровой стоимости земельного участка
 - b) Досудебный механизм разрешение споров о результатах ГЗК
 - c) При определении рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость устанавливается в процентах от рыночной стоимости
18. К основным нормативно-правовым и справочным документам по оценочной деятельности в РФ, что можно отнести:
- a) Земельный кодекс

- b) Налоговой кодекс
- c) Лесной кодекс
- d) Федеральный закон от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ
- e) Постановление правительства РФ от 05.07.2001 г. № 519

19. Какие основные термины и определения используются при ГКО земель сельскохозяйственного назначения?:

- a) Кадастровая стоимость
- b) Абсолютный рентный доход
- c) Дифференциальный рентный доход

20. По каким группам земель производится ГКО земель сельскохозяйственного назначения?:

- a) Сельскохозяйственные угодья
- b) Под водоемами
- c) Земли пригодные под оленьи пастбища
- d) Древесно-кустарниковые растительностью

21. Что относится к технологическим свойствам объекта кадастровой оценки?:

- a) Энергоемкость почв
- b) Контурность полей
- c) Размер
- d) Конфигурация
- e) Рельеф
- f) Каменистость угодий

22. На основании каких пользователей рассчитывается расчетный рентный доход?:

- a) Интегральных показателей по плодородию

- b) Технологическим свойствам
- c) Местоположений
- d) Базовых оценочных нормативности продуктивности сельскохозяйственных угодий
- e) Затрат

23. Какая из нижеперечисленных величин не считается единицей сравнения при использовании метода прямого сравнительного анализа продаж?:

- a) На 1 кв.м. высоты стены
- b) Валовой рентный мультипликатор
- c) На 1 комнату
- d) На 1 кв.м.

24. Верно или неверно утверждение «При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены сопоставимых объектов, с учетом их отличий от оцениваемого объекта?»:

- a) Верно
- b) Неверно

25. Что из нижеперечисленных не является видом или методом корректировки, применяемым при оценке объекта по методу сравнительного анализа продаж?:

- a) Корректировка экономического коэффициента
- b) Процентная корректировка
- c) Корректировка по единицам сравнения
- d) Долларовая корректировка

26. При использовании метода прямого сравнительного анализа продаж поправки и фактор времени внесения:
- a) В первую очередь
 - b) В последнюю очередь
 - c) В независимости от последовательности внесения корректировок
27. Что должен включать перечень факторов кластеризации садоводческих, огороднических и дачных объединений?:
- a) Расстояние до столицы субъекта РФ
 - b) Расстояние до районного центра
 - c) Расстояние до ближайшего населенного пункта
 - d) Расстояние до остановки
 - e) Расстояние до водоема, леса
 - f) Наличие электричества, водопровода
 - g) Магистрального водоснабжения
 - h) Качественное состояние почвы
 - i) Продолжительность вегетационного периода
 - j) Возможность летних заморозков
 - k) Вид покрытия подъездной дороги
28. Что необходимо сделать для проведения кластеризации?:
- a) Группировку эталонных земельных участков, по фактору, указывающему наибольшее влияние на стоимость земель этого вида объединений
 - b) Установления границы измерения фактора в пределах каждой группы
 - c) Составления перечня объединений по кластерам

d) Определение удельных показателей кадастровой стоимости земли

29. Как устанавливается кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к первой группе:

- a) По балансовой стоимости
- b) Текущей стоимости
- c) Равной их рыночной стоимости

30. В каком порядке определяется кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных ко второй группе:

- a) Составления перечня всех земельных участков, расположенных на территории субъектов РФ
- b) Определения перечня кластеризации на уровне субъекта РФ
- c) Сбор информации о рыночных ценах по каждому из полученных кластеров
- d) Об арендной плате
- e) Расчет рыночной стоимости земельных участков методом капитализации земельной ренты или методом выделения. Или методом остатка

31. В какой последовательности осуществляется определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в кластер с недостаточной информацией о рыночных ценах:

- a) Установление минимальных значений УПКСЗ промышленности для кластеров с достаточной информацией о рыночных ценах
- b) Установление по поселениям средних значений УПКСЗ

- c) Расчет УПКСЗ земельных участков, отнесенных ко второй группе

32. В каком порядке определяется кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к третьей группе:

- a) Кластеризация земельных участков
- b) Определение эталонного земельного участка
- c) Расчет рыночной стоимости эталонных земельных участков
- d) Определение кадастровой стоимости земельных участков в каждом кластере путем умножения УПКСЗ на площадь этих земельных участков

33. Какие виды использования земель в составе земель особоохраняемых территорий и объектов:

- a) Земли государственных природных заповедников
- b) Природных заказников
- c) Памятников природы
- d) Национальных парков
- e) Земли ботанических садов
- f) Земли дендрологических парков
- g) Природоохранного назначения
- h) Земли историко-культурного назначения

34. По какой формуле определяется удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особоохраняемых природных территорий:

- a) $УПКСЗ_{оопт} = УПКСЗ_{ух} \times K_{ц} \times K_{у}$
- b) $УПКСЗ_{пзз} = УПКСЗ_{п}$

35. Какие факторы кластеризации на уровне субъекта РФ включают:
- a) Престижность местности
 - b) Дорога
 - c) Сезонность
 - d) Наличие лесных и водных массивов
 - e) Экологическая ситуация
 - f) Расстояние до ближайшего поселения, км
36. Кадастровая стоимость лесных земель, определяется в два или три этапа:
- a) 1 этап – в пределах оценочных зон и территории субъектов РФ
 - b) 2 этап – в пределах территории лесхозов
 - c) 3 этап – в пределах участков земель
37. Какие показатели рассчитываются для определения кадастровой стоимости 1 га лесных земель:
- a) Базовые оценочные затраты
 - b) Цена производства древесины
 - c) Годовой расчетный рентный доход
 - d) Базовая оценочная продуктивность
38. На каких принципах основан доходный подход:
- a) Ожидания
 - b) Остаточный
 - c) Лучшего и наиболее эффективного использования
 - d) Замещения
 - e) Полезности

39. Какие методы в составе доходного подхода выделяют:
- a) Метод прямой капитализации
 - b) Метод дисконтирования будущих денежных потоков
 - c) Метод остатка
40. Когда используется доходный подход?:
- a) При определении инвестиционной стоимости
 - b) Рыночной стоимости
41. Когда используется метод прямой капитализации?:
- a) Если потоки доходов стабильны длительный период времени
 - b) Если потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами
 - c) Информационная непрозрачность
42. Метод расчета коэффициента, позволяющий перевести поток доходов в текущую стоимость:
- a) Метод коммулятивного построения
 - b) Метод рыночной экстракции
 - c) Метод Эльвуда
 - d) Метод связанных инвестиций
43. Что принимают за безрисковую ставку?:
- a) Годовой доход по депозитным вкладам высшей категории
 - b) Гарантированная государством доходность по ценным бумагам
44. Что является обратной величиной текущей стоимости единицы?:

- a) Накопленная сумма денежной единицы
 - b) Накопление единицы за период
 - c) Взнос на амортизацию единицы
45. Что является обратной величиной накопления единицы за период ?:-ПК-12
- a) Текущая стоимость единицы
 - b) Взнос на амортизацию единицы
 - c) Фактор фонда возмещения
46. Фактор фонда возмещения является величиной, обратной:
- a) Фактору вноса на амортизацию единицы
 - b) Фактора накопления единицы за период
 - c) Фактору накопления суммы денежной единицы
47. Верно или неверно утверждение «Накопление единицы за период – обратная величина текущей стоимости единицы»?
- a) Верно
 - b) Неверно
48. Верно или неверно утверждение «При оценки недвижимости износ определяется разложению затрат на весь срок экономической жизни объекта»?:
- a) Верно
 - b) Неверно
49. Фактор фонда возмещения показывает:
- a) Какими должны быть равновеликие платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока кредита был полностью погашен

б) Какими должны быть равновеликие периодические платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока на счете аккумулировался 1 доллар

50. Присвоение земельным участкам в составе земель населенных пунктов кода КЛАДР:

- а) Является обязательным
- б) Не является обязательным
- с) Указание наименования населенного пункта да или нет

51. Какие методические подходы к определению кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов надо включать:

- а) На основе индивидуальной оценки их рыночной стоимости
- б) На основе средних удельных показателей кадастровой стоимости других категорий
- с) На основе соотношения между видами разрешенного использования численностью от 20 до 50 тысяч человек
- д) Построение статистических моделей
- е) В размере номинала