

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ ИМПЕРАТОРА ПЕТРА I»**

факультет землеустройства и кадастров

наименование факультета

кафедра земельного кадастра

наименование кафедры

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой



Харитонов А.А.

30 августа 2017 г.

Фонд оценочных средств

по дисциплине Б1.В.ДВ.11.01 «Кадастровая оценка объектов землеустройства»
для направления 21.03.02 Землеустройство и кадастры прикладного бакалавриата
профиль «Землеустройство»

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

2.1 Шкала академических оценок освоения дисциплины

Виды оценок	Оценки	
Академическая оценка по 2-х балльной шкале (зачет)	не зачтено	зачтено

2.2 Текущий контроль

Код	Планируемые результаты	Раздел дисциплины	Содержание требования в разрезе разделов дисциплины	Технология формирования	Форма оценочного средства (контроля)	№ задания		
						Пороговый уровень (удовл.)	Повышенный уровень (хорошо)	Высокий уровень (отлично)
ОПК-1	знать современные технологии поиска, хранения, обработки и анализа информации об объекте оценки	2, 5-8	Сформированные и систематические знания о современных технологиях поиска, хранения, обработки и анализа информации об объекте оценки	Лекции, самостоятельная работа, практические занятия	Устный опрос, тестирование,	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5
	уметь применять современные информационные, компьютерные и сетевые технологии для обработки, анализа и систематизации информации об объекте оценки	2, 5-8	Умение применять современные информационные, компьютерные и сетевые технологии для обработки, анализа и систематизации информации об объекте оценки	Лекции, самостоятельная работа, практические занятия	Устный опрос, тестирование,	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5
	иметь навыки и /или опыт деятельности использования современных информационных, компьютерных и сетевых технологий для обработки, проверки достоверности, анализа и систематизации информации об	2, 5-8	Сформированные навыки использования современных информационных, компьютерных и сетевых технологий для обработки, проверки достоверности, анализа и систематизации информации об объекте оценки	Лекции, самостоятельная работа, практические занятия	Устный опрос, тестирование,	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5

	объекте оценки							
ПК-9	знать: основную нормативно – правовую базу, принципы, показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	1-8	Сформированные и систематические знания об основной нормативно – правовой базе, принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	Лекции, самостоятельная работа, практические занятия	Устный опрос, тестирование,	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5
	уметь: использовать передовой опыт в области оценки недвижимости, знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	1-8	Умение применять передовой опыт в области оценки недвижимости, знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	Лекции, самостоятельная работа, практические занятия	Устный опрос, тестирование,	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5
	иметь навыки и /или опыт деятельности: использования прогрессивных информационных и компьютерных технологий оценочных работ, а также знаний о принципах, показателях и	1-8	Сформированные навыки использования прогрессивных информационных и компьютерных технологий оценочных работ, а также знаний о принципах, показателях и	Лекции, самостоятельная работа, практические занятия	Устный опрос, тестирование,	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3, Задания из разделов 3.5

	методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости		экономической оценки земель и других объектов недвижимости					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

2.3 Промежуточная аттестация

Код	Планируемые результаты	Технология формирования	Форма оценочного средства (контроля)	№ задания		
				Пороговый уровень (удовл.)	Повышенный уровень (хорошо)	Высокий уровень (отлично)
ОПК -1	знать современные технологии поиска, хранения, обработки и анализа информации об объекте оценки	Лекции, Самостоятельная работа, практические занятия	зачет	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3
	уметь применять современные информационные, компьютерные и сетевые технологии для обработки, анализа и систематизации информации об объекте оценки	Лекции, Самостоятельная работа, практические занятия	зачет	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3
	иметь навыки и /или опыт деятельности использования современных информационных, компьютерных и сетевых технологий для обработки, проверки достоверности, анализа и систематизации информации об объекте оценки	Лекции, Самостоятельная работа, практические занятия	зачет	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3
ПК-9	знать: основную нормативно –	Лекции,	зачет	Задания из	Задания из	Задания из

	правовую базу, принципы, показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	Самостоятельная работа, практические занятия		разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	разделов 3.2 Тесты из задания 3.3
	уметь: использовать передовой опыт в области оценки недвижимости, знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	Лекции, Самостоятельная работа, практические занятия	зачет	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3
	иметь навыки и /или опыт деятельности: использования прогрессивных информационных и компьютерных технологий оценочных работ, а также знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	Лекции, Самостоятельная работа, практические занятия	зачет	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3	Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3

2.4 Критерии оценки на экзамене

Не предусмотрен

2.5 Критерии оценки устного опроса

Оценка	Критерии
«отлично»	выставляется обучающемуся, если он четко выражает свою точку зрения по рассматриваемым вопросам, приводя соответствующие примеры
«хорошо»	выставляется обучающемуся, если он допускает отдельные погрешности в ответе
«удовлетворительно»	выставляется обучающемуся, если он обнаруживает пробелы в знаниях основного учебно-программного материала
«неудовлетворительно»	выставляется обучающемуся, если он обнаруживает существенные пробелы в знаниях основных положений учебной дисциплины, неумение с помощью преподавателя получить правильное решение конкретной практической задачи из числа предусмотренных рабочей программой учебной дисциплины

2.6 Критерии оценки тестов

Ступени уровней освоения компетенций	Отличительные признаки	Показатель оценки сформированной компетенции
Пороговый	Обучающийся воспроизводит термины, основные понятия, способен узнавать языковые явления.	Не менее 55 % баллов за задания теста.
Продвинутый	Обучающийся выявляет взаимосвязи, классифицирует, упорядочивает, интерпретирует, применяет на практике пройденный материал.	Не менее 75 % баллов за задания теста.
Высокий	Обучающийся анализирует, оценивает, прогнозирует, конструирует.	Не менее 90 % баллов за задания теста.
Компетенция не сформирована		Менее 55 % баллов за задания теста.

2.7. Критерии оценки при решении задачи

Уровень	Оценка	Критерии
Начальный	2	<i>Задача решена неправильно</i>
Средний	3	Задание понято правильно, в логическом рассуждении нет существенных ошибок, но допущены существенные ошибки в выборе формул или в математических расчетах; задача решена не полностью или в общем виде.
Достаточный	4	Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении и решении нет существенных ошибок; правильно сделан выбор формул для решения; есть объяснение решения, но задача решена нерациональным способом или допущено не более двух несущественных ошибок, получен верный ответ.
Высокий	5	Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении, в выборе формул и решении нет

		ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом.
--	--	--

2.8 Допуск к сдаче зачета

1. Посещение занятий. Допускается один пропуск без предъявления справки.
2. Выполнение домашних заданий.
3. Активное участие в работе на занятиях.

3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

3.1 Вопросы к экзамену (зачету)

Не предусмотрены

3.2 Вопросы к зачету

Перечень вопросов, выносимых на зачёт.

1. Основные подходы и принципы оценки недвижимости.
2. Принципы, основанные на представлениях пользователя.
3. Принципы, связанные с рыночной средой.
4. Принципы, связанные с объектом собственности.
5. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования.
6. Методы оценки недвижимости.
7. Стоимость недвижимости и ее основные формы.
8. Формы проявления стоимости в пользовании.
9. Формы проявления стоимости в обмене.
10. Этапы процесса оценки.
11. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости.
12. Экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости (управляемые и неуправляемые).
13. Экспертиза негативных экологических факторов. Основные виды загрязнения.
14. Благоприятные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
15. Общие положения Закона «Об оценочной деятельности в РФ».
16. Понятие оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценки.
17. Право на проведение оценки и обязательность ее проведения.
18. Обязательные требования к договору и содержанию отчета об оценке.
19. Достоверность отчета об оценке и оспоримость сведений, содержащихся в нем.
20. Права оценщика и его независимость.
21. Обязанности оценщика.
22. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
23. Саморегулируемая организация оценщиков и ее функции.
24. Права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков.
25. Стандарты российского общества оценщиков (РОО).
26. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

27. Имущественная ответственность оценщика, обязательное страхование ответственности.
28. Национальный совет по оценочной деятельности и его функции.
29. Понятие и содержание государственной кадастровой оценки земель.
30. Цель, объект и предмет государственной кадастровой оценки земель, и применение ее результатов.
31. Нормативная база государственной кадастровой оценки земель.
32. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов.
33. Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения.
34. Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и объектов.
35. Государственная кадастровая оценка земель водного фонда.
36. Государственная кадастровая оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.
37. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий.
38. Подготовка базы данных для государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий,
39. Обработка, анализ и систематизация собранной информации.
40. Выбор наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка по текущему виду землепользования.
41. Подбор оптимального севооборота на основе возможного (по агроклиматическим параметрам) перечня выращиваемых сельскохозяйственных культур с учетом максимальной доходности и при условии соблюдения экологических требований.
42. Расчет показателей прибыли предпринимателя и коэффициента капитализации для земельных участков в субъекте Российской Федерации.
43. Оформление и утверждение материалов государственной кадастровой оценки земель.
44. Экспертиза кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения.

3.3 Тестовые задания

1. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

2. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

3. Какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

- а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;
- б) накопленный износ объекта недвижимости;
- в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;
- г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости;
- д) все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

4. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;
- г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- е) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.

5. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

- а) стоимость для конкретного инвестора;
- б) стоимость в обмене;
- в) стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
- г) стоимость в пользовании;
- д) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

6. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения?

- а) инвестиционная стоимость;
- б) налогооблагаемая стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость;
- д) все ответы неверны.

7. К формам проявления стоимости в обмене относятся:

- а) рыночная, арендная, инвестиционная;
- б) залоговая, инвестиционная, рыночная;
- в) страховая, рыночная, налогооблагаемая;
- г) арендная, залоговая, рыночная;
- д) ликвидационная, рыночная, балансовая.

8. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

- а) действующее законодательство и административные ограничения;
- б) физические характеристики земельного участка;
- в) финансовая обоснованность варианта использования;
- г) потенциал местоположения;

д) все вышеперечисленное.

9. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- а) замещения;
- б) конкуренции;
- в) полезности;
- г) ожидания;
- д) вклада.

10. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная;
- д) все ответы неверны.

11. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

- а) определения налогооблагаемой базы;
- б) вовлечения земельных участков в активный рыночный оборот;
- в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
- г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

12. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
- в) к землям поселений;
- г) к землям природоохранного назначения;
- д) все ответы неверны.

13. При определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- а) физические возможности для предполагаемого использования;
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- д) все вышеперечисленное.

14. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением:

- а) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- б) нормы дохода на капитал для земельного участка;
- в) нормы возврата капитала для земельного участка;
- г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;

д) используются все вышеперечисленные показатели.

15. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) инженерно-геологические характеристики земли;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие.

16. Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности?

- а) профессиональное сообщество оценщиков;
- б) оценочная компания;
- в) государственные органы;
- г) аудиторская компания;
- д) пользователь услуг по оценке.

17. Какой орган уполномочен Правительством РФ контролировать осуществление оценочной деятельности в Российской Федерации?

- а) Министерство по налогам и сборам РФ;
- б) Российский Фонд федерального имущества;
- в) Министерство экономического развития Российской Федерации;
- г) Московская лицензионная палата;
- д) Финансовая академия при Правительстве РФ;
- е) Российское общество оценщиков.

18. Какой нормативный документ впервые ввел лицензирование оценочной деятельности в Российской Федерации?

- а) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- б) Федеральный закон «Об акционерных обществах»;
- в) Международные стандарты оценки;
- г) Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»;
- д) Стандарты Российского общества оценщиков.

19. Какая организация разрабатывает Международные стандарты оценки?

- а) Министерство экономического развития Российской Федерации;
- б) Международный комитет по стандартам оценки;
- в) Европейская группа ассоциаций оценщиков;
- г) Российское общество оценщиков;
- д) Организация объединенных наций.

20. Какая из нижеперечисленных организаций является полномочным представителем Российской Федерации в Международном комитете по стандартам оценки и в Европейской группе ассоциаций оценщиков?

- а) Российское общество оценщиков;
- б) Российский союз оценщиков;
- в) Министерство государственного имущества Российской Федерации;

- г) Национальная палата оценщиков;
- д) Все вышеперечисленные организации.

21. На основании какого решения возможно отчуждение имущества у собственника?

- а) по решению суда;
- б) на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;
- в) по решению соответствующих государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;
- г) по решению органов законодательной и исполнительной власти в РФ без предварительного и равноценного возмещения.

Какие два ответа из этих верны?

22. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?

- а) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;
- б) фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.

Какой ответ является верным?

23. Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого ограниченного вещного права?

- а) да;
- б) нет.

24. С какого момента следует исчислять начало течения срока приобретательной давности для бесхозяйного объекта недвижимого имущества?

- а) с момента оформления разрешительной документации в органах власти и местного самоуправления;
- б) с момента фактического получения имущества во владение и пользование;
- в) с момента истечения срока исковой давности для собственника об истребовании своего имущества.

Какой ответ на этот вопрос правильный?

25. Какие вещные, в том числе ограниченные вещные, права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации?

- а) право собственности;
- б) право хозяйственного ведения;
- в) право оперативного управления;
- г) право пожизненного наследуемого владения;
- д) право постоянного (бессрочного) использования;
- е) ипотека (залог недвижимости);
- ж) сервитут;
- з) доверительное управление имуществом;
- и) право аренды более одного года;
- к) иные права в случаях, предусмотренных законодательством;
- л) все вышеперечисленное.

26. Обязан ли орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по запросу правообладателя, предоставлять ему информацию о лицах, получавших сведения об объекте недвижимости, на который он имеет права?

- а) да;
- б) нет.

27. Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

- а) договор;
- б) протокол намерений;
- в) задание на оценку;
- г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;
- д) письмо с согласием заключить договор на оценку имущества;
- е) решение, определение суда, арбитражного и третейского суда о проведении оценки недвижимого имущества.

28. Для определения объема необходимой информации следует:

- а) изучить договор об оценке и техническое задание на оценку;
- б) провести интервью с заказчиком и собственником;
- в) рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;
- г) составить отчет об оценке;
- д) проанализировать макроэкономические показатели;
- е) проанализировать состояние рынка недвижимости;
- ж) провести осмотр и техническую экспертизу.

29. Сбор внешней информации предполагает:

- а) сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;
- б) анализ политических и социальных факторов;
- в) анализ макроэкономических показателей;
- г) анализ общей конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости;
- д) анализ внутренней документации объекта оценки;
- е) анализ затрат на строительство объекта оценки.

30. При анализе затрат на воспроизводство (замещение объекта оценки) не могут использоваться:

- а) справочник оценщика «Промышленные здания»;
- б) сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости и Укрупненных показателей стоимости строительства;
- в) сметы строительства;
- г) программы правительства и прогнозы.

31. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки?

- а) интервью с заказчиком (собственником) объекта оценки;
- б) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
- в) исследования международных финансовых организаций;
- г) технический паспорт;
- д) осмотр и техническая экспертиза;

е) учебные пособия и методические руководства по оценке.

32. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

- а) обязательно лишь в исключительных случаях;
- б) обязательно;
- в) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
- г) обязательно, если заказчик (собственник) не предоставляет подробного описания объекта оценки;
- д) не обязательно.

33. При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:

- а) верно;
- б) неверно.

34. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

- а) дате составления отчета об оценке;
- б) дате подписания договора на оценку;
- в) дате составления технического задания на оценку;
- г) дате последнего осмотра объекта оценки;
- д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
- е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему).

35. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:

- а) описание состояния несменяемых конструкций зданий;
- б) описание состояния внутренних конструктивных элементов;
- в) описание рынка недвижимости.

36. Естественная освещенность территории оцениваемого объекта недвижимости изменяется вследствие действия затенения от ближайших объектов недвижимости. К какому виду загрязнения окружающей среды относится этот фактор?

- А. Механическому.
- Б. Химическому.
- В. Физическому.
- Г. Не относится к загрязнению.

37. Объект недвижимости (садовый участок за городом) находится под высоковольтной линией электропередач. Какому виду загрязнения подвергается данный объект недвижимости?

- А. Механическому.
- Б. Химическому.
- В. Физическому.
- Г. Не относится к загрязнению.

38. В процессе экологической экспертизы окружающей среды объекта недвижимости оценщик определил следующую структуру экологических факторов: I - загрязненность атмосферного воздуха; II - шум от автомагистрали; III - разнообразие зеленых насаждений на территории объекта; IV - заболочиваемость территории объекта недвижимости. Определить эти факторы как управляемые и неуправляемые?

- А. I, II, III, IV - все неуправляемые.

- Б. I, II, III, IV - все управляемые.
- В. I и II - частично управляемые; III и IV - управляемые.
- Г. I и II - управляемые; III и IV - частично управляемые.

39. Показатель экономического ущерба от загрязнения окружающей среды объекту недвижимости определяется:

- А - затратами, вызываемыми воздействием загрязненной среды на объект недвижимости;
- Б - затратами на предупреждение воздействия загрязненной среды на объект недвижимости;
- В - двумя видами затрат, указанными в пп. А и Б.

40. Кадастровая стоимость это:
- а) рыночная стоимость;
 - б) страховая стоимость;
 - в) налогооблагаемая стоимость;
 - г) арендная стоимость;
 - д) инвестиционная стоимость;
 - е) балансовая стоимость;
 - ж) залоговая стоимость;
 - з) стоимость в пользовании;
 - и) стоимость в обмене.
- Какие ответы из этих верны?

41. Какой метод используется для расчета кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий?

- а) метод сравнения продаж;
 - б) метод определения затрат на освоение;
 - в) метод изъятия;
 - г) метод прямой капитализации;
 - д) техника остатка дохода для земли.
- Какой ответ является верным?

42. Работа по кадастровой (стоимостной) оценке сельскохозяйственных угодий предприятий административного района включает:

- а) анализ состояния исходной информации;
 - б) расчет дифференциального дохода по плодородию;
 - в) расчет чистого дохода;
 - г) определение индекса технологических свойств;
 - д) расчет дифференциального дохода обусловленного местоположением объекта оценки;
 - е) расчет экономической эффективности использования основных производственных фондов объекта оценки;
 - ж) определение баллов бонитета почв;
- Выберите неверные ответы.

43. Какими нормативными документами руководствуются при работе по определению кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий?

- а) ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
- б) ФЗ «О плате за землю»;
- в) постановление правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель»;

- г) ФЗ «О землеустройстве».
- д) ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- е) ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Выберите верные ответы.

44. Интегральный показатель технологических свойств объекта оценки зависит от:

- а) энергоемкости почв;
- б) нормативной грузоемкости;
- в) контурности участков;
- г) рельефа;
- д) каменистости.

Какой ответ является неверным?

45. Дифференциальный рентный доход обусловленный местоположением объекта оценки зависит от:

- а) расстояния до пунктов реализации продукции;
- б) объема перевозимого груза;
- в) объема валовой продукции;
- г) внехозяйственной нормативной грузоемкости;
- д) базовой оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий;
- е) средневзвешенного эквивалентного расстояния грузоперевозок.

Выберите неверные ответы?

46. Кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий зависит от:

- а) срока окупаемости затрат;
- б) срока капитализации;
- в) абсолютной земельной ренты;
- г) коэффициента нормативной рентабельности;
- д) дифференциального рентного дохода.

Какой ответ является неверным?

Ответы к тестовым заданиям по дисциплине:

1-г; 2-а; 3-вг; 4-ав; 5-бв; 6-в; 7-г; 8-д; 9-г; 10-а; 11-д; 12-в; 13-д; 14-д; 15-б; 16-а; 17-в; 18-а; 19-б; 20-а; 21-ав; 22-а; 23-б; 24-в; 25-л; 26-б; 27-ае; 28-абдеж; 29-абвг; 30-г; 31-в; 32-б; 33-а; 34-а; 35-в; 36-в; 37-в; 38-в; 39-в; 40-вз; 41-г; 42-ве; 43-ав; 44-б; 45-вд; 46-а.

3.4 Реферат

Не предусмотрены

3.5 Контрольные задания

- 1) Рассчитайте дифференциальный рентный доход с 1 га с.-х. угодий обусловленного плодородием объекта оценки, применив метод капитализации земельной ренты на основе следующей информации:

- Затраты при индивидуальной оценочной продуктивности – 1248,47 руб.;
- Нормативный коэффициент рентабельности – 1,07;
- Цена производства валовой продукции – 1335,86 руб.;
- Продуктивность с.-х. угодий объекта оценки – 2090,18 руб.

2) Произведите расчет индекса технологических свойств по оценочной группе почв на основе следующей информации:

- Продуктивность 1 га с.-х. угодий – 23,1 ц.к.ед.;
- Энергоемкость почв – 100 баллов;
- Контурность участков – 100 баллов;
- Коэффициент, учитывающий рельеф – 1,02;
- Коэффициент, учитывающий каменистость – 1,00;
- Доля затрат, зависящих от энергоемкости – 0,09;
- Доля затрат, зависящих от технологических свойств – 0,28.

3) Рассчитайте дифференциальный рентный доход с 1 га с.-х. угодий обусловленного местоположением объекта оценки, применив метод капитализации земельной ренты на основе следующей информации:

- Средневзвешенное эквивалентное расстояние – 30 км;
- Средняя внехозяйственная нормативная грузоемкость – 0,7 т;
- Эквивалентное расстояние внехозяйственных перевозок – 33,82 км;
- Нормативная грузоемкость 1 га с.-х. угодий – 0,75 т;
- Затраты на перевозку 1т на 1км – 3 руб.;
- Нормативный коэффициент рентабельности – 1,07

4. Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

4.1 Положение о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся (о порядке проведения) (с изменениями), Положение о фонде оценочных средств (с изменениями).

4.2 Методические указания по проведению текущего контроля

1.	Сроки проведения текущего контроля	На практических занятиях
2.	Место и время проведения текущего контроля	В учебной аудитории в течение практического занятия
3.	Требования к техническому оснащению аудитории	в соответствии с ОП ВО и рабочей программой
4.	Ф.И.О. преподавателя (ей), проводящих процедуру контроля	к.э.н., доцент Харитонов А.А., старший преподаватель Панин Е.В.
5.	Вид и форма заданий	Собеседование, тестирование
6.	Время для выполнения заданий	в течение занятия
7.	Возможность использования дополнительных материалов.	Обучающийся может пользоваться дополнительными материалами
8.	Ф.И.О. преподавателя (ей),	к.э.н., доцент Харитонов А.А.,

	обрабатывающих результаты	старший преподаватель Панин Е.В.
9.	Методы оценки результатов	Экспертный
10.	Предъявление результатов	Оценка выставляется в журнал/доводится до сведения обучающихся в течение занятия
11.	Апелляция результатов	В порядке, установленном нормативными документами, регулирующими образовательный процесс в Воронежском ГАУ

Рецензент – кандидат экономических наук, начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Воронежской области Калабухов Г.А.