

**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.14.02 «Оценка объектов землеустройства и ценовое зонирование территории»

для направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» прикладного бакалавриата, профиль «Землеустройство»

---

**1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы**

Индекс	Формулировка	Разделы дисциплины				
		1	2	3	4	5
<b>ОПК-1</b>	Способность осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	+			+	+
<b>ПК-9</b>	Способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	+	+	+	+	+

## **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	1,4,5	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	1,4,5	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 объекте оценки	1,4,5	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

<b>ПК-9</b>	знать основную нормативно-правовую базу, принципы, показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	1-5	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	1-5	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 методиках кадастровой	1-5	Сформированные навыки использования прогрессивных информационных и компьютерных технологий оценочных работ, а также знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической 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

	и экономической оценки земель и других объектов недвижимости		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)
<b>ОПК-1</b>	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
<b>ПК-9</b>	знать основную нормативно-правовую базу, принципы, показатели и методики 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
	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

	<p>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</p>	<p>Лекции, самостоятельная работа, практические занятия</p>	<p>зачет</p>	<p>Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3</p>	<p>Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3</p>	<p>Задания из разделов 3.2 Тесты из задания 3.3</p>
--	---	---	--------------	---	---	---

## 2.4 Критерии оценки на зачете

Оценка экзаменатора, уровень	Критерии
«зачтено»	Обучающийся показал знание основных положений учебной дисциплины, умение получить с помощью преподавателя правильное решение конкретной практической задачи из числа предусмотренных рабочей программой учебной дисциплины
«не зачтено»	При ответе обучающегося выявились 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

## 2.5 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	Задача не решена или решена неправильно
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

Не предусмотрены

### 3.2 Вопросы к зачету

Перечень вопросов, выносимых на зачёт.

1. Виды стоимости недвижимости, их характеристика, основные способы определения
2. Государственная регистрация недвижимости. Роль собственности в формировании рынка недвижимости
3. Затратный метод: оценка при помощи смет, поэтапная оценка, оценка при помощи определения восстановительной стоимости, индексная оценка
4. Затратный метод: сущность, логика и последовательность оценки
5. Износ объекта недвижимости: виды износа, методические подходы к оценке износа
6. Ипотека и ипотечные сделки
7. Кадастровая оценка и ее особенности для отдельных видов недвижимости
8. Метод капитализации доходов: оценка объектов, имеющих конечный срок эксплуатации и «бессрочных» объектов
9. Метод капитализации доходов: сущность, логика и последовательность оценки
10. Метод сравнения продаж: сущность, логика и последовательность оценки
11. Метод сравнения продаж: факторный анализ и цена фактора, попарный анализ

12. Налогообложение недвижимости
13. Операции на рынке недвижимости: передача всего комплекса прав собственности
14. Операции на рынке недвижимости: передача прав пользования
15. Операции на рынке недвижимости: передача прав распоряжения
16. Операции с землей: экономическая основа, виды и содержание сделок
17. Операции со зданиями и сооружениями: экономическая основа, виды и содержание сделок
18. Основные этапы оценки недвижимости
19. Оформление итогов оценочных работ
20. Понятие недвижимости. Субъекты и объекты недвижимости, их классификация
21. Понятие рынка недвижимости. Основные структурные элементы рынка недвижимости
22. Принципы оценки недвижимости
23. Проблема согласования результатов оценки, выполненной различными методами
24. Расчет процента капитализации для различных объектов недвижимости
25. Регистрация объектов недвижимости
26. Сделки по аренде недвижимости: сущность и особенности
27. Сделки по залогу недвижимости: залог, заклад и их разновидности
28. Собственность на объекты недвижимости: сущность, виды, элементы права собственности (правомочия)
29. Страхование недвижимости
30. Территориальная модель рынка недвижимости. Особенности рынка отдельных групп объектов недвижимости
31. Технология оценки недвижимости: этапы и содержание работ
32. Факторы формирования спроса и предложения на рынке недвижимости
33. Факторы ценообразования на рынке жилого фонда
34. Функции государства и регулирование рынка недвижимости
35. Экономическая рента как основа формирования рынка недвижимости

### 3.3 Тестовые задания

1. Укажите, что относится к объектам недвижимости:
  - (!) самолет;
  - (?) автомобиль;
  - (!) аэропорт;
  - (!) квартира.
2. Укажите, что относится к объектам недвижимости:
  - (!) земельные участки;
  - (!) обособленные водные объекты;
  - (?) многолетние насаждения;
  - (!) корабли.
3. Какой из методов оценки учитывает арендную плату от эксплуатации недвижимости?
  - (?) метод сравнительных продаж;
  - (?) затратный метод;
  - (!) метод капитализации дохода.
4. Что из перечисленного не относится к недвижимости?
  - (?) болота;
  - (!) станки;
  - (?) здания;

- (?) линии электропередач;
  - (?) водопровод.
5. Что из перечисленного не относится к недвижимости?
- (?) леса;
  - (?) обособленные водные объекты;
  - (!) ювелирные изделия;
  - (?) золотые прииски;
  - (?) металлургический завод.
6. Что понимается под ипотекой?
- (?) залог недвижимости;
  - (!) кредит под залог недвижимости;
  - (?) кредит под залог движимого имущества;
  - (?) деятельность, которой занимается риелтор.
7. Сервитут это:
- (!) ограниченное право пользования чужим участком земли;
  - (?) ограниченное право пользования своим участком земли.
8. Какие виды сделок относятся к сделкам с недвижимостью?
- (?) клиринг;
  - (?) толлинг;
  - (?) фьючерсная сделка;
  - (!) пожизненная рента;
  - (?) форвардная сделка.
9. Какие виды сделок относятся к сделкам с недвижимостью?
- (?) клиринг;
  - (?) франчайзинг;
  - (?) форвардная сделка;
  - (?) фьючерсная сделка;
  - (!) национализация.
10. Сделка по передаче управления объектом недвижимости предполагает передачу прав:
- (?) владения;
  - (?) распоряжения;
  - (?) пользования;
  - (!) распоряжения и пользования;
  - (?) владения и пользования;
  - (?) владения и распоряжения.
11. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:
- (!) в пользование;
  - (?) во владение;
  - (?) в распоряжение.
12. Что является одной из главных функций рынка недвижимости?
- (?) управление недвижимым имуществом;
  - (?) совершение сделок купли-продажи;
  - (?) объективная информация об объектах недвижимости;
  - (?) регистрация совершаемых сторонами сделок с недвижимостью;

(!) установление равновесных цен.

13. Какой вариант коммерческого использования земли является наиболее распространенным?
- (?) мена;
  - (?) залог;
  - (?) продажа;
  - (?) дарение;
  - (!) аренда.
14. Как называется лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, включая совершение сделок с недвижимым имуществом?
- (?) дилер;
  - (?) маклер;
  - (?) брокер;
  - (!) риелтор;
  - (?) оценщик.
15. Какой термин отражает возможность быстро и без потерь превратить товар в денежные средства?
- (!) ликвидность;
  - (?) доходность;
  - (?) надежность;
  - (?) материалоемкость;
  - (?) полезность.
16. Каким термином обозначают пересчет потока будущих доходов от недвижимости в сумму текущей стоимости?
- (?) пригодность;
  - (!) капитализация;
  - (?) доходность;
  - (?) рентабельность.
17. Какой метод является наиболее распространенным способом оценки земли?
- (!) доходный;
  - (?) затратный;
  - (?) рыночных продаж;
  - (?) оценочный;
  - (?) балансовый.
18. Какой метод оценки основан на предположении, что стоимость строительства объекта с учетом износа служит ориентиром для определения его рыночной стоимости?
- (!) затратный;
  - (?) поэлементный;
  - (?) индексный;
  - (?) сравнительной единицы измерения.
19. Какой метод оценки объекта недвижимости заключается в определении стоимости оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий темп инфляции?
- (?) затратный;
  - (?) поэлементный;

- (!) индексный;
- (?) сравнительный.

20. Какой метод применяется при оценке недвижимости, в соответствии с которым цена объекта складывается из оценки отдельных факторов его характеристики?
- (?) затратный;
  - (?) поэлементный;
  - (?) индексный;
  - (!) сравнительный;
  - (?) доходный.
21. Как называется метод оценки недвижимости, в соответствии с которым ее цена определяется путем капитализации дохода?
- (?) затратный;
  - (?) поэлементный;
  - (?) индексный;
  - (?) сравнительный;
  - (!) доходный.
22. Верно ли утверждение, что оцениваемая стоимость недвижимости равна доходу, который можно было бы получить за время ее полезной эксплуатации, вложив ту же сумму инвестиций в сопоставимый по рискам доступный инвестору бизнес?
- (?) да;
  - (!) нет;
  - (?) нельзя сказать с определенностью.
23. В каком случае приобретение недвижимости может быть признано эффективным для инвестора?
- (?) если цена на рынке падает;
  - (!) если цена на рынке меньше текущей стоимости доходов от объекта;
  - (?) если объект новый;
  - (?) если для объекта установлен сервитут.
24. Что из перечисленного ниже используется в качестве безрисковой ставки дохода?
- (?) текущая ставка дохода по страхуемым крупными независимыми компаниями государственным депозитам;
  - (!) текущая доходность государственных облигаций;
  - (?) рыночная кредитная ставка процента в расчете на срок полезной жизни бизнеса;
  - (?) норма дохода, принятая в среднем в мировой экономике;
  - (?) иное.
25. Что из перечисленного используется в качестве безрисковой ставки дохода?
- (?) ипотечный процент;
  - (!) процент по обязательствам банков высшей категории надежности;
  - (?) процент по вкладу в банки высшей категории надежности;
  - (?) процент по кредиту;
  - (?) процент рентабельности.
26. Для каких объектов целесообразно использовать метод сравнительных продаж?
- (?) больница;
  - (?) школа;
  - (?) кладбище;

(!) офисное помещение.

27. Для каких объектов целесообразно использовать метод сравнительных продаж?

- (?) музей;
- (?) памятник старины;
- (!) квартира;
- (?) электростанция.

28. Укажите, какие показатели из перечисленных ниже выражений могут быть использованы при оценке недвижимости методом сравнения продаж:

- (!) степень износа;
- (?) размер клиринга;
- (?) уровень себестоимости;
- (?) величина дивидендов.

29. Укажите, какие показатели из перечисленных ниже выражений могут быть использованы в качестве факторов дифференциации цены объекта при использовании метода сравнения продаж:

- (?) размер основных средств;
- (!) местоположение;
- (?) франчайзинг;
- (?) норма дисконта.

30. Для каких объектов целесообразно использовать затратный метод оценки?

- (?) склад;
- (?) памятник старины;
- (?) квартира;
- (?) электростанция;
- (!) пруд;
- (!) школа.

31. Для оценки каких объектов недвижимости целесообразно использовать метод капитализации?

- (!) склад;
- (?) памятник старины;
- (!) квартира;
- (?) электростанция;
- (?) пруд;
- (?) школа.

32. Для каких объектов целесообразно использовать метод сравнения продаж?

- (?) склад;
- (?) памятник старины;
- (!) квартира;
- (?) электростанция;
- (?) пруд;
- (?) школа.

33. Укажите правильную формулу капитализации дохода для объектов «бессрочного» периода эксплуатации ( $D$  – доход от эксплуатации объекта;  $ND$  – норма доходности;  $t$  – номер периода по порядку;  $T$  – срок эксплуатации):

(!)  $\frac{D}{ND}$ .

(?)  $\sum_{t=0}^T \frac{D_t}{(1+ND)^t}$ .

(?)  $D \times \frac{(1+ND)^T - 1}{ND}$ .

34. Укажите правильное понятие собственности на недвижимость:

- (!) отношения по поводу ограничения доступа к благу;
- (!) исключительное право владения, распоряжения и пользования объектом недвижимости;
- (?) отношения по поводу пользования благом;
- (?) отношения по поводу распоряжения благом;
- (?) отношения по поводу права отчуждения блага.

35. Как (с юридических позиций) называется сделка с недвижимостью, если она может быть признана недействительной только по решению суда?

- (?) притворная;
- (?) ничтожная;
- (!) оспоримая;
- (?) юридическая;
- (?) формальная.

36. Как (с юридических позиций) называется сделка с недвижимостью, противоречащая законодательству Российской Федерации?

- (?) притворная;
- (!) ничтожная;
- (?) оспоримая;
- (?) юридическая;
- (?) формальная.

37. Укажите правильное определение восстановительной стоимости объекта:

- (!) стоимость работ, обеспечивающая восстановление полезности объекта до уровня нового объекта на момент оценки;
- (?) стоимость создания объекта с точно такими же характеристиками (функциями, полезностью) на момент оценки;
- (?) затраты на строительство объекта на момент оценки.

38. Укажите правильное определение стоимости замещения объекта:

- (?) стоимость работ, обеспечивающая восстановление полезности объекта до уровня нового объекта на момент оценки;
- (!) стоимость нового объекта недвижимости с идентичными свойствами, но с использованием современных технологии и материалов
- (?) затраты на строительство объекта на момент оценки.

39. Аннуитет – это:

- (?) серия неравномерных равновеликих платежей, распределенная во времени;
- (?) серия равномерных неравновеликих платежей, распределенная во времени;
- (!) серия равномерных равновеликих платежей, распределенная во времени;
- (?) разовый платеж за эксплуатацию объекта недвижимости;
- (?) многоразовый платеж за эксплуатацию объекта недвижимости.

40. Классический залог в ипотечной сделке - это ситуация, когда:
- (?) право собственности на имущество находится у залогодержателя;
  - (!) право собственности на имущество находится у залогодателя;
  - (?) право собственности на имущество находится у государственного органа, регистрирующего сделку;
  - (?) право собственности на имущество находится у залогодержателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге;
  - (?) право собственности на имущество находится у залогодателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге.
41. Заклад – разновидность залоговой операции, при которой:
- (!) право собственности на имущество находится у залогодержателя;
  - (?) право собственности на имущество находится у залогодателя;
  - (?) право собственности на имущество находится у государственного органа, регистрирующего сделку;
  - (?) право собственности на имущество находится у залогодержателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге;
  - (?) право собственности на имущество находится у залогодателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге.
42. Твердый залог – разновидность залоговой операции, при которой:
- (?) право собственности на имущество находится у залогодержателя;
  - (?) право собственности на имущество находится у залогодателя;
  - (?) право собственности на имущество находится у государственного органа, регистрирующего сделку;
  - (?) право собственности на имущество находится у залогодержателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге;
  - (!) право собственности на имущество находится у залогодателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге.
43. Прекращаются ли арендные отношения по поводу объекта недвижимости в случае, если этот объект продан собственником иному юридическому или физическому лицу?
- (?) да;
  - (!) нет;
  - (?) только по желанию арендатора;
  - (?) только по желанию собственника, продавшего объект;
  - (?) только по желанию собственника, купившего объект.
44. Рента – это:
- (?) доход от использования объекта, уплачиваемый арендатором собственнику;
  - (!) часть дохода от использования объекта, уплачиваемая арендатором собственнику;
  - (?) плата, уплачиваемая арендатором собственнику за пользование объектом.
45. Арендная плата – это:
- (?) доход от использования объекта, уплачиваемый арендатором собственнику;
  - (?) часть дохода от использования объекта, уплачиваемая арендатором собственнику;
  - (!) плата, уплачиваемая арендатором собственнику за пользование объектом.
46. Ликвидационная стоимость объекта недвижимости – это:
- (?) стоимость замещения объекта таким же, но новым;
  - (?) стоимость ликвидации объекта;
  - (!) стоимость при вынужденной продаже объекта.



47. Укажите, какие из тезисов, приведенных ниже, отражают принципы оценки недвижимости:
- (?) ликвидность;
  - (!) полезность;
  - (!) замещение;
  - (?) местоположение;
  - (?) износ;
  - (?) амортизация.
48. Какому методу (подходу) в оценке недвижимости соответствует попарный анализ стоимости недвижимости?
- (?) доходный;
  - (?) затратный;
  - (!) сравнения;
  - (?) оценочный.
49. Какому методу (подходу) в оценке недвижимости соответствует определение восстановительной стоимости объекта?
- (?) доходный;
  - (?) индексный;
  - (?) сравнения;
  - (!) затратный.
50. Размер функционального износа объекта отражает:
- (?) ликвидационную стоимость;
  - (?) стоимость затрат на реконструкцию для наиболее эффективного использования объекта;
  - (!) размер затрат на восстановление объекта до качества нового такого же объекта;
  - (?) размер амортизации объекта.
51. Укажите признаки неустранимого износа:
- (?) экономическая нецелесообразность затрат на восстановление объекта;
  - (?) утрата объектом ряда функций, выполнявшихся им ранее;
  - (!) моральный износ объекта.
52. Укажите, в каком из методов оценки недвижимости используется показатель «чистый операционный доход»:
- (!) метод капитализации;
  - (?) затратный метод;
  - (?) метод сравнения;
  - (?) индексный метод;
  - (?) оценочный метод.
53. В каком из методов оценки недвижимости понятие «ликвидность» может влиять на размер определяемой стоимости объекта?
- (?) затратный метод;
  - (!) метод капитализации;
  - (?) метод сравнения;
  - (?) оценочный метод;
  - (?) индексный метод.

54. В каком методе оценки недвижимости выполняется количественная оценка риска?
- (!) доходный;
  - (?) затратный;
  - (?) сравнения;
  - (?) индексный;
  - (?) оценочный.
55. Для каких целей при оценке недвижимости используются методы Ринга, Хоскольда и Инвуда?
- (?) для оценки уровня ликвидности объекта;
  - (?) для оценки размера дохода от объекта;
  - (!) для оценки ставки процента капитализации;
  - (?) для оценки величины износа объекта.
56. Как определить итоговую стоимость объекта в процессе его оценки при помощи различных методов?
- (?) как среднюю арифметическую величину стоимостных оценок, полученных разными методами оценки недвижимости;
  - (!) как среднюю взвешенную величину стоимостных оценок, полученных разными методами оценки недвижимости;
  - (?) как среднюю геометрическую величину стоимостных оценок, полученных разными методами оценки недвижимости;
  - (?) как величину, вычисленную методом Хоскольда или Инвуда.
57. Какие методы оценки недвижимости пригодны для оценки земельного участка?
- (?) затратный метод;
  - (!) метод капитализации;
  - (!) метод сравнения;
  - (?) оценочный метод;
  - (?) индексный метод;
  - (?) восстановительный метод.
58. Какой тезис правильно отражает понятие «деловой центр» населенного пункта?
- (?) территория населенного пункта, где жилищная рента преобладает над сельскохозяйственной;
  - (!) территория населенного пункта, где коммерческая рента преобладает над жилищной;
  - (?) территория населенного пункта, где жилищная рента меньше сельскохозяйственной;
  - (?) территория населенного пункта, где коммерческая рента меньше жилищной;
  - (?) территория населенного пункта, где жилищная рента равна сельскохозяйственной;
  - (?) территория населенного пункта, где коммерческая рента равна жилищной.
59. Какой тезис правильно отражает понятие «спальный район» населенного пункта?
- (!) территория населенного пункта, где жилищная рента преобладает над сельскохозяйственной;
  - (?) территория населенного пункта, где коммерческая рента преобладает над жилищной;
  - (?) территория населенного пункта, где жилищная рента меньше сельскохозяйственной;
  - (?) территория населенного пункта, где коммерческая рента меньше жилищной

- (?) территория населенного пункта, где жилищная рента равна сельскохозяйственной;
- (?) территория населенного пункта, где коммерческая рента равна жилищной.

60. Какой тезис правильно отражает понятие «экономическая граница населенного пункта»?

- (?) территория населенного пункта, где жилищная рента преобладает над сельскохозяйственной;
- (?) территория населенного пункта, где коммерческая рента преобладает над жилищной;
- (?) территория населенного пункта, где жилищная рента меньше сельскохозяйственной;
- (?) территория населенного пункта, где коммерческая рента меньше жилищной
- (!) территория населенного пункта, где жилищная рента равна сельскохозяйственной;
- (?) территория населенного пункта, где коммерческая рента равна жилищной.

**«Ключ» к тестовым заданиям по дисциплине:**

- ! – правильный ответ (ответы)
- ? – неправильный ответ (ответы)

### 3.4 Реферат

Не предусмотрены

### 3.5 Практические задания по текущему контролю

#### Задание 1.

Чистый операционный доход (NOI) в первый год составит \$170 000. Ожидается, что он будет возрастать на 5% ежегодно. Период владения – 5 лет. Стоимость продажи объекта \$1 250 000. Ставка дисконтирования – 20%. Какова стоимость объекта недвижимости?

#### Задание 2.

Существуют 2 варианта использования здания:

Показатель	Торговое здание	Офисное здание
Постоянный чистый операционный доход (NOI)	50 000	70 000
Стоимость денег во времени (Yo)	10%	12%
Издержки на строительство	250 000	400 000

Выберите наиболее предпочтительный вариант использования здания.

#### Задание 3.

В рекламе банка № 1 говорится, что сумма, помещенная сегодня на срочный депозит, удвоится за 6 лет. Банк № 2 обещает своим клиентам 12% годовых по вкладам за тот же период. В какой из банков выгоднее вложить средства?

**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., ст. преп. Демидов П.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), обрабатывающих результаты	к.э.н., ст. преп. Демидов П.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, регулируемыми 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.