

**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.06 «Экономика недвижимости»
для направления 21.03.02 Землеустройство и кадастры прикладного бакалавриата
профиль «Кадастр недвижимости» и «Землеустройство»

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

Индекс	Формулировка	Разделы дисциплины									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ОПК-1	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	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
ПК-9	способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
ПК-12	способность использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

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 4-х балльной шкале (зачет с оценкой)	Неудовлетворительно	Удовлетворительно	хорошо	отлично

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: виды и размещение баз данных недвижимости, требования к представлению информации об объектах недвижимости в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	1-10	Сформированные и систематические знания видов и размещения баз данных недвижимости, и требований к представлению информации об объектах недвижимости в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2
	Уметь: собирать и анализировать информацию из баз данных, представлять полученную информацию об объектах недвижимости в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий		Приобретенное умение собирать и анализировать информацию из баз данных, представлять полученную информацию об объектах недвижимости в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2

	сетевых технологий							
	Иметь навыки и/или опыт деятельности по представлению полученной информации об объектах недвижимости в требуемом формате для использования её при оценке с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий		Сформированные навыки деятельности по представлению полученной информации об объектах недвижимости в требуемом формате для использования её при оценке с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2
ПК-9	Знать: принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости	1-10	Сформированные и систематические знания принципов, процедур и методов оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости;	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2
	Уметь: выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области		Приобретенное умение выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2

	экономики недвижимости		экономики недвижимости					
	Иметь навыки и /или опыт деятельности в применении методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости; владения основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты, терминологией принятой в сфере экономики недвижимости		Сформированные навыки деятельности в применении методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости; владения основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты, терминологией принятой в сфере экономики недвижимости	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2
ПК-12	Знать: принципы, процедуры и методы современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	1-10	Сформированные и систематические знания принципов, процедуры и методов современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2
	Уметь: выбирать методы современных технологий		Приобретенное умение выбирать методы	Лекции, Практические	Устный опрос,	Задания из раздела	Задания из раздела	Задания из раздела

	технической инвентаризации объектов капитального строительства;		современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	кие занятия, самостоятельная работа	тестирование	3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	3.1; Тестовые задания из раздела 3.2
	Иметь навыки и /или опыт деятельности в применении методов современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.		Сформированные навыки деятельности в применении методов современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2	Задания из раздела 3.1; Тестовые задания из раздела 3.2

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: виды и размещение баз данных недвижимости, и требования к представлению информации об объектах недвижимости в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Экзамен	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3
	Уметь: собирать и анализировать информацию из баз данных, представлять полученную информацию об	Лекции, Практические	Экзамен	Задания из разделов	Задания из разделов	Задания из разделов

	объектах недвижимости в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	занятия, самостоятельная работа		3.1, 3.3	3.1, 3.3	3.1, 3.3
	Иметь навыки и/или опыт деятельности по представлению полученной информации об объектах недвижимости в требуемом формате для использования её при оценке с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Экзамен	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3
	Знать: принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Экзамен	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3
ПК-9	Уметь: выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области экономики недвижимости	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Экзамен	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3
	Иметь навыки и /или опыт деятельности в применении методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости; владения основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты, терминологией принятой в сфере экономики недвижимости	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Экзамен	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3
ПК-12	Знать: принципы, процедуры и методы современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Экзамен	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3
	Уметь: выбирать методы современных технологий	Лекции,	Экзамен	Задания из	Задания из	Задания из

	технической инвентаризации объектов капитального строительства;	Практические занятия, самостоятельная работа		разделов 3.1, 3.3	разделов 3.1, 3.3	разделов 3.1, 3.3
	Иметь навыки и /или опыт деятельности в применении методов современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.	Лекции, Практические занятия, самостоятельная работа	Экзамен	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3	Задания из разделов 3.1, 3.3

2.4 Критерии оценки на экзамене

Оценка экзаменатора, уровень	Критерии (дописать критерии в соответствии с компетенциями)
«отлично», высокий уровень	<i>Обучающийся показал прочные знания основных положений учебной дисциплины, умение самостоятельно решать конкретные практические задачи повышенной сложности, свободно использовать справочную литературу, делать обоснованные выводы</i>
«хорошо», повышенный уровень	<i>Обучающийся показал прочные знания основных положений учебной дисциплины, умение самостоятельно решать конкретные практические задачи, предусмотренные рабочей программой, ориентироваться в рекомендованной справочной литературе, умеет правильно оценить полученные результаты.</i>
«удовлетворительно», пороговый уровень	<i>Обучающийся показал знание основных положений учебной дисциплины, умение получить с помощью преподавателя правильное решение конкретной практической задачи из числа предусмотренных рабочей программой, знакомство с рекомендованной справочной</i>
«неудовлетворительно»,	<i>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</i>

2.5 Критерии оценки устного опроса

Оценка	Критерии
«отлично»	<i>выставляется обучающемуся, если он четко выражает свою точку зрения по рассматриваемым вопросам, приводя соответствующие примеры</i>
«хорошо»	<i>выставляется обучающемуся, если он допускает отдельные погрешности в ответе</i>
«удовлетворительно»	<i>выставляется обучающемуся, если он обнаруживает пробелы в знаниях основного учебно-программного материала</i>
«неудовлетворительно»	<i>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</i>

2.6 Критерии оценки тестов

Ступени уровней освоения компетенций	Отличительные признаки	Показатель оценки сформированной компетенции
Пороговый	<i>Обучающийся воспроизводит термины, основные понятия, способен узнавать языковые явления.</i>	<i>Не менее 55 % баллов за задания теста.</i>
Продвинутый	<i>Обучающийся выявляет взаимосвязи,</i>	<i>Не менее 75 % баллов за</i>

	<i>классифицирует, упорядочивает, интерпретирует, применяет на практике пройденный материал.</i>	<i>задания теста.</i>
Высокий	<i>Обучающийся анализирует, оценивает, прогнозирует, конструирует.</i>	<i>Не менее 90 % баллов за задания теста.</i>
Компетенция не сформирована		<i>Менее 55 % баллов за задания теста.</i>

2.7. Критерии оценки при решении задачи

Уровень	Оценка	Критерии
Начальный	2	<i>Задача решена неправильно</i>
Средний	3	<i>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.</i>
Достаточный	4	<i>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.</i>
Высокий	5	<i>Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении, в выборе формул и решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом.</i>

2.8 Допуск к сдаче экзамена (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)

Вопросы к экзамену

1. Метод выделения, как метод оценки стоимости земельных участков
2. Метод распределения в оценке рыночной стоимости земельных участков
3. Метод сравнения в оценке недвижимости
4. Методы оценки жилья
5. Многолетние насаждения как объект недвижимости
6. Моральный износ 2 рода
7. Налогообложение земель поселений
8. Налог на недвижимое имущество физических лиц.
9. Налог на операции с недвижимостью
10. Налогообложение недвижимости

11. Наследование и дарение объектов недвижимости
12. Обособленные водные объекты как объекты недвижимости
13. Общие положения об оценочной деятельности РФ
14. Общие требования к содержанию договора и отчета об оценке объектов недвижимости
15. Основания для проведения оценки объектов недвижимости
16. Основные элементы рынка недвижимости и их понятие
17. Первая формула сложного процента.
18. Понятие и виды залога
19. Понятие и виды сделок с недвижимостью
20. Понятие недвижимости
21. Порядок проведения госрегистрации прав на недвижимость
22. Построение потока доходов в доходном подходе
23. Построение потока расходов в доходном подходе
24. Права и обязанности оценщика
25. Правила ипотеки жилья
26. Право собственности на объекты недвижимости
27. Правовой режим использования недр как объекта недвижимости
28. Предприятия как имущественные комплексы
29. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
30. Принципы оценки стоимости недвижимости
31. Пятая формула сложного процента
32. Риелторская деятельность
33. Сделки на Российском рынке недвижимости
34. Состав и структура отчета об оценке недвижимости
35. Субъекты и объекты в налогообложении
36. Субъекты и объекты залоговых отношений
37. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
38. Субъекты и объекты рынка недвижимости
39. Сущность и общая классификация объектов недвижимости
40. Третья формула сложного процента
41. Факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости
42. Физический и функциональный износы, их характеристика
43. Форма, содержание и порядок регистрации договоров об ипотеке
44. Функции рынка недвижимости
45. Четвертая формула сложного процента

3.2 Тестовые задания

1. Оценочная деятельность – это:

- а) вид бизнеса, сфера самостоятельного предпринимательства;
- б) раздел экономической науки – прикладной экономический анализ;
- в) искусство;
- д) а, б, в;
- е) а, в.

2. Оценочная деятельность – это:

- а) деятельность по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них;
- б) деятельность по расчету доходов от объектов оценки;
- в) деятельность по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- г) анализ объекта оценки с целью его продажи.

3. Предметом оценочной деятельности является установление:

- а) ликвидационной стоимости объекта;
- б) рыночной стоимости объекта;
- в) одного из видов стоимости в зависимости от цели оценки;
- г) инвестиционной стоимости объекта.

4. Объекты оценки – это:

- а) природные ресурсы;
- б) финансовые активы;
- в) недвижимость;
- г) земля;
- д) все объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте;
- е) а-г;
- ж) б-д.

5. Верно ли утверждение, что оценочная деятельность это одно из направлений риэлтерской деятельности:

- а) верно;
- б) неверно.

6. Рыночная стоимость объекта оценки – это:

- а) действительная стоимость;
- б) эквивалентная стоимость;
- в) разумная стоимость;
- г) стоимость на открытом рынке в условиях конкуренции;
- д) реальная стоимость.

7. Чистая сделка характеризуется следующими условиями:

- а) осведомленностью сторон о предмете сделки при соблюдении своих интересов;
- б) объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
- в) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- г) мотивация у сторон типичная, а цена сделки разумная;
- е) платеж за объект оценки выражен в денежной форме;
- ж) а-в;
- з) а-е;
- и) а, б, г, е.

8. Субъектами оценочной деятельности являются:

- а) предприятия, учреждения, организации;
- б) российские и иностранные юридические и физические лица;
- в) заказчики;
- г) юридические и физические лица - оценщики и потребители их услуг – заказчики;
- д) индивидуальные предприниматели без образования юридического лица;
- е) нет правильного ответа.

9. Обязательные требования к договору об оценке следующие:

- а) письменная форма договора;
- б) нотариальное удостоверение договора;
- в) вид объекта оценки;
- г) вид определяемой стоимости;

- д) основания для заключения договора;
- е) денежное вознаграждение за проведение оценки объекта;
- ж) сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;
- з) а - ж;
- и) а,в-ж.

10. Верно ли утверждение, что не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может повлиять на достоверность оценки:

- а) да;
- б) нет.

11. Может ли оценщик проводить оценку на предприятии, если он является учредителем, акционером, собственником или должностным лицом этого юридического лица:

- а) да;
- б) нет.

12. Допускается ли проведение оценки объекта, если оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы:

- а) да;
- б) нет.

13. Верно ли, что передача прав на объекты, принадлежащие РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям требуют обязательной оценки:

- а) да;
- б) нет.

14. Является ли страхование гражданской ответственности оценщика обязательным для осуществления оценочной деятельности:

- а) да;
- б) нет;
- в) в отдельных регионах РФ.

15. К общим требованиям, предъявляемым к отчету об оценке объекта не относятся:

- а) дата составления отчета;
- б) указание на основания проведения оценки;
- в) сведения о лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- г) точное описание объекта оценки;
- д) стандарты оценки, используемые данные с указанием источников их получения, принятые допущения;
- е) последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина;
- ж) дата определения стоимости объекта оценки;
- з) а-г;
- и) б, в, г, з, е;
- к) а-ж – все являются обязательными.

16. Деятельность по оценке имущества в России в настоящее время:

- а) не лицензируется;
- б) лицензируется федеральными органами;
- в) лицензируется в отдельных регионах;
- г) лицензируется только на некоторые виды имущества.

17. Оценщик несет ответственность за точность расчетов стоимости:

- а) на протяжении гарантийного срока произведенной оценки;
- б) только на определенную дату – дату оценки;
- в) только на определенную дату – дату осмотра объекта, которая есть дата оценки;
- г) на протяжении определенного срока, который указывается в отчете об оценке.

18. Стандарты по оценке имущества определяют требования:

- а) к процессам оценки и к профессиональному уровню оценщика;
- б) к процессам оценки, к отчету, к этической стороне отношений оценщика и заказчика;
- в) к отчету по оценке по его форме и содержанию;
- г) к этической стороне отношений оценщика и заказчика.

19. Отчет по оценке является:

- а) строго регламентированным документом по форме и содержанию;
- б) строго регламентированным только по форме, содержание определяется спецификой оценки;
- в) регламентированным только по содержанию, а форма определяется спецификой оценки;
- г) не регламентирован, однако на практике сложилась типовая структура отчета.

20. Цель оценки недвижимости – это:

- а) определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
- б) передача прав на объект недвижимости;
- в) наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.
- г) а, б.

21. Рынок недвижимости – это:

- а) обычный рынок;
- б) несовершенный рынок;
- в) локальный рынок;
- г) совершенный рынок.

22. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) дефицитность;
- в) возраст;
- г) передаваемость прав;
- д) спрос.

23. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

- а) цена, за которую что-то продано;
- б) ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;
- в) будущая полезность объекта;
- г) текущая стоимость объекта;
- д) мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

24. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это одно и то же:

- а) да;
- б) нет.

25. Какое из ниже приведенных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

- а) субъективная стоимость;
- б) стоимость для конкретного пользователя;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость.

26. Каким образом может быть охарактеризована «стоимость в пользовании»:

- а) объективная стоимость;
- б) наиболее вероятная цена;
- в) инвестиционная стоимость;
- г) ликвидационная стоимость.

27. Подходы к оценке недвижимости – это:

- а) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
- б) сравнительный;
- в) с учетом износа;
- г) доходный;
- д) затратный;
- е) а-г;
- ж) б, г, д.

28. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земли:

- а) метод прямого сравнения продаж;
- б) затратный;
- в) доходный;
- г) а, б, в.

29. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость – это:

- а) процентное отношение цены продажи к доходу;
- б) процентное отношение чистого дохода ко вложенному капиталу;
- в) процентное отношение вложенного капитала к цене продажи.

30. Верно или неверно утверждение, что чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем меньше обязательный периодический платеж:

- а) верно;
- б) неверно.

31. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:

- а) физический износ, функциональный износ, внешний износ;
- б) неустраняемый физический износ, устранимое устаревание, устранимое устаревание по местоположению;
- в) физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

32. Верно или нет утверждение, что стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами:

- а) верно;
- б) неверно.

33. Верно или неверно утверждение, при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого объекта:

- а) верно;
- б) неверно.

34. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:

- а) индивидуальные жилые здания;
- б) почта;
- в) школа;
- г) театр.

35. При реализации доходного подхода к оценке недвижимости как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость при дисконтировании:

- а) общий коэффициент;
- б) ставка процента;
- в) ставка дисконта;
- г) коэффициент реверсии.

36. Как рассчитывается ставка (коэффициент) капитализации:

- а) делением цены продажи на величину чистого операционного дохода;
- б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- в) умножением валового рентного мультипликатора на цену продажи;
- г) умножением цены на рыночный фактор.

37. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше рыночная стоимость:

- а) верно;
- б) неверно.

38. Верно или нет утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:

- а) верно;
- б) неверно.

39. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае рассчитывает на получение:

- а) текущих доходов от объекта;
- б) дохода от перепродажи объекта;
- в) дохода от увеличения капитала при выполнении обязательств по ипотечному кредиту;
- г) - дохода от возрастания стоимости объекта в течение времени;
- д) а и б;
- е) а, б, в;
- з) всего выше перечисленного.

40. Чем благоприятнее условия кредита при финансировании недвижимости, тем более высокую цену будет стремиться получить продавец:

- а) верно;
- б) неверно.

41. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из:

- а) текущей стоимости денежных потоков;
- б) текущей стоимостью перепродажи (реверсии);
- в) текущего остатка ипотеки;
- г) а и б;

- д) а, б, в;
- е) ничего из перечисленного.

42. При приобретении объекта недвижимости инвестор планирует для себя отдачу на уровне 10%. Ипотечная постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор:

- а) благоприятные;
- б) неблагоприятные;
- в) типичные.

43. Ипотечная постоянная определяется:

- а) делением размера кредита на общую сумму инвестиции;
- б) делением ежегодных выплат по кредиту на размер кредита;
- в) умножением ставки дохода на заемные средства на сумму заемных средств.

44. Верно или неверно утверждение, что коэффициент капитализации собственного капитала инвестора включает норму возврата капитала и ставку дохода на инвестиции:

- а) верно;
- б) неверно.

45. Коэффициент ипотечной задолженности – это:

- а) результат деления общей суммы инвестиций на величину заемных средств;
- б) произведение ипотечной постоянной на сумму заемных средств;
- в) результат деления суммы заемных средств на общую сумму инвестиций.

46. Коэффициент покрытия долга – это:

- а) отношение суммы заемных средств к общей стоимости инвестиций;
- б) отношение чистого операционного дохода к величине ежегодных выплат по кредиту;
- в) сумма собственных и заемных средств.

47. Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли:

- а) потенциал местоположения;
- б) рыночный спрос;
- в) ресурсное качество участка;
- г) условия возврата капитала;
- д) правовая обоснованность застройки;
- е) технологическая обоснованность застройки;
- ж) финансовая обоснованность застройки;
- з) все вышеперечисленные;
- и) а, б, в, д;
- к) а, б, в, д, е, ж.

48. Основным критерием в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования является:

- а) самая высокая цена объекта недвижимости;
- б) самая низкая стоимость улучшений;
- в) самая высокая стоимость земли.

49. Что из перечисленного нельзя отнести к объектам недвижимости в соответствии ГК РФ:

- а) земельные участки;

- б) участки недр;
- в) водные объекты;
- г) ценные бумаги;
- д) леса;
- е) многолетние насаждения;
- ж) предприятие в целом как имущественный комплекс;
- з) здания, сооружения.

50. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируются:

- а) права собственности;
- б) иные вещные права на недвижимость;
- в) ограничения (обременения) прав;
- г) сервитуты;
- д) ипотеки;
- е) доверительное управление;
- ж) аренда;
- з) все перечисленное;
- и) а, б, в;
- к) а, б, г-ж.

51. Какому методу оценки будет отдано предпочтение при определении рыночной стоимости гостиницы:

- а) метод продаж;
- б) капитализации дохода;
- в) затратный метод.

52. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет:

- а) - наличие удобного подъезда;
- б) обеспеченность социальной инфраструктурой;
- в) местоположение.

53. Метод капитализации дохода основан на принципе ожидания:

- а) да;
- б) нет.

54. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение отдается:

- а) сравнительному подходу;
- б) затратному подходу;
- в) доходному подходу;
- г) а, б.

3.3. Другое (темы курсовых работ, контрольных работ, расчетно-графических работ, реферат, типовые задачи, кейсы, ситуационные задания и т.д.)

Типовые контрольные задания

1. Земля куплена сегодня за 50 000 д. ед. Инвестор ожидает прироста ее стоимости на 2% в год. Предполагаемый период владения равен 7 годам. Какова ожидаемая продажная цена через 7 лет?
2. Владельцы кондоминиума планируют заменить кровлю на всех своих зданиях через 10 лет. Они полагают, что через 10 лет это им обойдется в 150 000 д. ед.

Какую сумму они должны депонировать по окончании каждого года с учетом того, что средства на счете будут аккумулироваться по годовой ставке 10%?

3. Земельный спекулянт полагает, что сможет через 4 года продать застройщику земельный массив площадью 100 га по цене 10 000 д. ед. за га. Если не брать в расчет издержки по владению и продаже, то какая цена в денежном выражении, оплаченная сегодня, позволит спекулянту получить накапливаемый ежегодный доход в 12%?
4. Каков размер ежегодного регулярного платежа по ипотечному кредиту в 35 000 д. ед., предоставленному на 7 лет, при номинальной годовой ставке 12%?

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	<i>На практических занятиях</i>
2.	Место и время проведения текущего контроля	<i>В учебной аудитории в течение практического занятия</i>
3.	Требования к техническому оснащению аудитории	<i>в соответствии с ОП ВО и рабочей программой</i>
4.	Ф.И.О. преподавателя (ей), проводящих процедуру контроля	<i>Харитонов А.А., Жукова М.А.</i>
5.	Вид и форма заданий	<i>Собеседование, опрос, выполнение домашнего задания</i>
6.	Время для выполнения заданий	<i>В течение занятия, в свободное время (самостоятельно)</i>
7.	Возможность использования дополнительных материалов.	<i>Обучающийся может пользоваться дополнительными материалами</i>
8.	Ф.И.О. преподавателя (ей), обрабатывающих результаты	<i>Харитонов А.А., Жукова М.А.</i>
9.	Методы оценки результатов	<i>Экспертный</i>
10.	Предъявление результатов	<i>Оценка выставляется в журнал/доводится до сведения обучающихся в течение занятия</i>
11.	Апелляция результатов	<i>В порядке, установленном нормативными документами, регулирующими образовательный процесс в Воронежском ГАУ</i>

4.3 Ключи (ответы) к контрольным заданиям, материалам, необходимым для оценки знаний

Ключи (ответы) к тестовым и контрольным заданиям находятся на кафедре

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