

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

экономический

наименование факультета

экономики АПК

наименование кафедры

УТВЕРЖДАЮ:

Зав. кафедрой экономики АПК
экономики АПК З.П.Медяева



_____._____.201__ г.

Фонд оценочных средств

по дисциплине Б1.В.ДВ.10.2 «Оценка недвижимости»

для направления подготовки: 38.04.02 «Менеджмент»,

профиль «Производственный менеджмент в АПК»

квалификация (степень) выпускника бакалавр

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

Индекс	Формулировка	Разделы дисциплины				
		1	2	3	4	5
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	+	+	+	+	+
ОПК-2	способность находить организационно-управленческие решения и готовность нести за них ответственность с позиций социальной значимости принимаемых решений				+	+
ПК-4	умение применять основные методы финансового менеджмента для оценки активов, управления оборотным капиталом, принятия инвестиционных решений, решений по финансированию, формированию дивидендной политики и структуры капитала, в том числе, при принятии решений, связанных с операциями на мировых рынках в условиях глобализации			+	+	+
ПК-16	иметь навыки оценки инвестиционных проектов, финансового планирования и прогнозирования с учетом роли финансовых рынков и институтов				+	+

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	Повышенный уровень	Высокий уровень
ОК-3	знать: основные понятия, термины и категории оценки недвижимости	1-5	В процессе изучения курса необходимо освоение знаний в области категориального аппарата, используемого при изучении курса	лекции, практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
	уметь: выявить основные факторы, влияющие на цену недвижимости и выполнить их количественную оценку		В процессе обучения обучающиеся должны приобрести умение анализа факторов, влияющих на цену недвижимости	практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
	иметь навыки владения: современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости		Обучающийся должен овладеть методами сбора и обработки информации при оценке недвижимости	практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
ОПК-2	знать: технологию оценки недвижимости	4-5	При изучении дисциплины обучающийся должен изучить технологию оценки недвижимости	лекции, практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
	уметь: принимать решение об эффективности сделок с недвижимостью		Обучающийся должен овладеть умением принимать решения об эффективности сделок с недвижимостью	практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>

	иметь навыки владения: способностью принимать решение об эффективности сделок с недвижимостью		Обучающийся должен овладеть способностью принимать решения об эффективности сделок с недвижимостью	практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
ПК-4	знать: методы оценки недвижимости	3-5	В процессе изучения курса необходимо освоение знаний методов оценки недвижимости	лекции, практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
	уметь: выявить основные факторы, влияющие на цену недвижимости и выполнить их количественную оценку		В процессе обучения обучающиеся должны приобрести умение анализа факторов, влияющих на цену недвижимости	практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
	иметь навыки владения: современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости		Обучающийся должен овладеть методами сбора и обработки информации при оценке недвижимости	практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
ПК-16	знать: методы оценки недвижимости	4-5	В процессе изучения курса необходимо освоение знаний методов оценки недвижимости	лекции, практические занятия, самостоятельная работа	устный опрос, тестирование	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
	уметь: провести оценку недвижимости при помощи основных методов оценки		В процессе изучения курса обучающийся должен научиться основам проведения оценки недвижимости	практические занятия, самостоятельная работа		<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>Задания из разделов 3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
	иметь навыки владения: методами и приемами		В процессе изучения курса необходимо овладение мето-	практические занятия, само-		<i>Задания из разделов</i>	<i>Задания из разделов</i>	<i>Задания из разделов</i>

оценки недвижимости	дами и приемами оценки недвижимости	стоятельная работа	<i>3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>	<i>3.1-3.2 Тесты из задания 3.3</i>
---------------------	-------------------------------------	--------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

2.3 Промежуточная аттестация

Код	Планируемые результаты	Технология формирования	Форма оценочного средства (контроля)	№ Задания		
				Пороговый уровень	Повышенный уровень	Высокий уровень
ОК-3	знать: основные понятия, термины и категории оценки недвижимости	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Зачет	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи
	уметь: выявить основные факторы, влияющие на цену недвижимости и выполнить их количественную оценку	практические занятия, самостоятельная работа				
	иметь навыки владения: современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости	практические занятия, самостоятельная работа				
ОПК-2	знать: технологию оценки недвижимости	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Зачет	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи
	уметь: принимать решение об эффективности сделок с недвижимостью	практические занятия, самостоятельная работа				
	иметь навыки владения способностью принимать решение об эффективности сделок с недвижимостью	практические занятия, самостоятельная работа				
ПК-4	знать: методы оценки недвижимости	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Зачет	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи
	уметь: выявить основные факторы, влияющие на цену недвижимости и выполнить их количественную оценку	практические занятия, самостоятельная работа				
	иметь навыки владения: современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости	практические занятия, самостоятельная работа				
ПК-16	знать: методы оценки недвижимости	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Зачет	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи	Задания из раздела 3.1 Тесты из задания 3.2, Задачи
	уметь: провести оценку недвижимости при помощи основных методов оценки	практические занятия, самостоятельная работа				
	иметь навыки владения : методами и приемами оценки недвижимости	практические занятия, самостоятельная работа				

2.4 Критерии оценки на зачете

Оценка экзаменатора, уровень	Критерии
Зачтено	Зачет выставляется, если обучающийся твердо знает пройденный в течение семестра материал, четко отвечает на поставленные вопросы
Не зачтено	Студент не знает основ материала курса и допускает грубые ошибки при ответе

2.5 Критерии оценки устного опроса

Оценка	Критерии
«отлично»	выставляется обучающемуся, если он дает правильное определение основных понятий, обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, а также выражает свою точку зрения по рассматриваемым вопросам, приводя соответствующие примеры
«хорошо»	выставляется обучающемуся, если он допускает отдельные погрешности в ответе, иногда затрудняется ответить на дополнительные вопросы
«удовлетворительно»	выставляется обучающемуся, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но: 1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; 2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры
«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 Допуск к сдаче зачета

1. Посещение занятий. Допускается один пропуск без предъявления справки.
2. Текущая успеваемость. В случае неудовлетворительного текущего контроля занятия обучающийся должен самостоятельно выполнить комплекс требуемых работ и подготовку по темам курса во внеаудиторное время.

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 зачету

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, поэлементная оценка, оценка при помощи определения восстановительной стоимости, индексная оценка
4. Затратный метод: сущность, логика и последовательность оценки
5. Ипотека и ипотечные сделки
6. Кадастровая оценка и ее особенности для отдельных видов недвижимости
7. Метод капитализации доходов: сущность, логика и последовательность оценки
8. Метод сравнения продаж: сущность, логика и последовательность оценки
9. Метод сравнения продаж: факторный анализ и цена фактора, попарный анализ
10. Налогообложение недвижимости
11. Операции на рынке недвижимости: передача всего комплекса прав собственности
12. Операции на рынке недвижимости: передача прав пользования
13. Операции на рынке недвижимости: передача прав распоряжения
14. Операции с землей: экономическая основа, виды и содержание сделок

15. Операции со зданиями и сооружениями: экономическая основа, виды и содержание сделок
 16. Понятие недвижимости. Субъекты и объекты недвижимости, их классификация
 17. Понятие рынка недвижимости. Основные структурные элементы рынка недвижимости
 18. Расчет процента капитализации для различных объектов недвижимости
 19. Сделки по аренде недвижимости: сущность и особенности
 20. Сделки по залогу недвижимости: залог, заклад и их разновидности
 21. Страхование недвижимости
 22. Территориальная модель рынка недвижимости. Особенности рынка отдельных групп объектов недвижимости
 23. Технология оценки недвижимости: этапы и содержание работ
 24. Функции государства и регулирование рынка недвижимости
1. Экономическая рента как основа формирования рынка недвижимости

3.2 Вопросы к коллоквиуму

Не предусмотрено

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 риэлтор;
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;
 - (!) риэлтор;
 - (?) 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 технологий 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;
 - (?) многократный 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. 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.
45. Укажите, какие из тезисов, приведенных ниже, отражают принципы оценки недвижимости:
- (?) ликвидность;
 - (!) полезность;
 - (!) замещение;
 - (?) местоположение;
 - (?) износ;
 - (?) амортизация.
46. Какому методу (подходу) в оценке недвижимости соответствует попарный анализ стоимости недвижимости:
- (?) доходный;
 - (?) затратный;
 - (!) сравнения;
 - (?) оценочный.
47. Какому методу (подходу) в оценке недвижимости соответствует определение восстановительной стоимости объекта?
- (?) доходный;
 - (?) индексный;
 - (?) сравнения;
 - (!) затратный.
48. Какой метод оценки недвижимости имеет преимущество в сравнении с прочими методами при обосновании работ по капитальному ремонту объекта?
- (?) доходный;
 - (!) затратный;
 - (?) сравнения;
 - (?) индексный;

(?) оценочный.

49. Укажите, в каком из методов оценки недвижимости используется показатель «чистый операционный доход».
- (!) метод капитализации;
 - (?) затратный метод;
 - (?) метод сравнения;
 - (?) индексный метод;
 - (?) оценочный метод.
50. 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.
51. В каком методе оценки недвижимости выполняется количественная оценка риска?
- (!) доходный;
 - (?) затратный;
 - (?) сравнения;
 - (?) индексный;
 - (?) оценочный.
52. 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.
53. 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.
54. Какие методы оценки недвижимости пригодны для оценки земельного участка?
- (?) затратный метод;
 - (!) метод капитализации;
 - (!) метод сравнения;
 - (?) оценочный метод;
 - (?) индексный метод;
 - (?) восстановительный метод.
55. Укажите, 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.
56. Укажите, 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.
57. 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.

Типовые задачи по курсу

Задача 1 – Определите цену участка земли, для которого ежегодный размер дохода после уплаты налогов составляет 500 тыс. руб., ставка процента капитализации 10%.

Задача 2 – Определите цену квартиры на основе приведенных в таблице исходных данных.

Условие задачи (исходные данные)

	Характеристика квартиры	Ценовая характеристика фактора, тыс. руб.
Этаж	8	-3
Этажность здания	16	-5
Общая площадь, м2	45	8
Жилая площадь, м2	35	5
Площадь кухни, м2	6	5
Наличие лоджии	+	75
Раздельный (+), совмещенный (-) санузел	-	65
Наличие (+), отсутствие (-) лифта	+	105
Местоположение и другие факторы		1250

Задача 3 – Определите цену объекта на основе информации в таблице исходных данных

Условие задачи (исходные данные)

Показатели	Размер износа объекта или его элемента, %	Сумма на ремонт, млн. руб.
Стоимость ремонта, тыс. руб.		25
фундаменты	5	5
Стены	20	10
Кровля	50	3
Внутренняя отделка	100	7

Задача 4 – Определите величину износа объекта на основе информации в таблице исходных данных

Условие задачи (исходные данные)

Показатели	Размер износа объекта или его элемента, %	Сумма на ремонт, млн. руб.
Стоимость ремонта, тыс. руб.		25
фундаменты	5	5
Стены	20	10
Кровля	50	3
Внутренняя отделка	100	7

3.4 Темы курсовых проектов

Не предусмотрено

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

4.1 Положение о формах, периодичности и порядке проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся П ВГАУ 1.1.01 – 2017, Положение о фонде оценочных средств П ВГАУ 1.1.13-2016

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 ОПОП и рабочей программой
4.	Ф.И.О. преподавателя (ей), проводящих процедуру контроля	Преподаватель, ведущий практические занятия
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	Преподаватель, ведущий практические занятия
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