

**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

Меделяева З.П. 

« 15 » июня 2021 г.

**Фонд оценочных средств**

по дисциплине **Б1.Б.36 Оценка недвижимости**

для специальности **38.05.01 Экономическая безопасность**

специализация **«Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности»**

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

Индекс	Формулировка	Разделы дисциплины				
		1	2	3	4	5
ОПК-1	способность применять математический инструментарий для решения экономических задач			+	+	+
ПК-2	способность обосновывать выбор методик расчета экономических показателей			+	+	+
ПК-3	способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	+	+		+	

## 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 (экзамен)	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./зачтено)	Повышенный уровень (хорошо)	Высокий уровень (отлично)
ОПК-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- знать: технологии оценки недвижимости</li> <li>- уметь: провести оценку недвижимости при помощи основных методов оценки</li> <li>- иметь навыки: использования современных методов сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости</li> </ul>	3-5	<p>Виды оценки недвижимости. Принципы и требования к оценке недвижимости. Технология оценки недвижимости: основные этапы и содержание работ.</p> <p>Виды оценки недвижимости. Методы оценки недвижимости. Принципы и требования к оценке недвижимости. Технология оценки недвижимости.</p> <p>Оценка жилого фонда. Оценка недвижимости производственного назначения. Оценка земли. Оформление итогов оценочных работ.</p>	лекции, лабораторные занятия, самостоятельная работа	устный опрос, эссе, тестирование	Тесты, рефераты, практические задания по текущему контролю из раздела 3.	Тесты, рефераты, практические задания по текущему контролю из раздела 3.	Тесты, рефераты, практические задания по текущему контролю из раздела 3.
ПК-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- знать: методы оценки недвижимости;</li> <li>- уметь: использовать информацию о подготовке заданий и разработке проектных решений, методических и нормативных документов</li> <li>- иметь навыки: использования методов и приемов оценки недвижимости</li> </ul>	3-5	<p>Виды оценки недвижимости. Метод сравнения продаж. Метод капитализации дохода. Затратный метод оценки. Согласование результатов, полученных различными методами. Оформление итогов оценочных работ. Кадастровая оценка и ее особенности для отдельных групп объектов.</p>	лекции, лабораторные занятия, самостоятельная работа	устный опрос, эссе, тестирование	Тесты, рефераты, практические задания по текущему контролю из раздела 3.	Тесты, рефераты, практические задания по текущему контролю из раздела 3.	Тесты, рефераты, практические задания по текущему контролю из раздела 3.

ПК-3	<p>- знать: основные понятия, термины и категории оценки недвижимости; сущность рынка недвижимости, основные элементы механизма его функционирования</p> <p>- уметь: согласовать результаты оценки недвижимости, выполненные при помощи различных методов оценки; оформить итоги оценки недвижимости</p> <p>- иметь навыки: принятия решения об эффективности сделок с недвижимостью</p>	1,2,4	<p>Особенности рынка недвижимости.</p> <p>Структура рынка недвижимости. Факторы формирования спроса и предложения на рынке недвижимости.</p> <p>Территориальная модель рынка недвижимости.</p> <p>Операции на рынке недвижимости.</p> <p>Правовые основы экономики недвижимости.</p> <p>Регистрация объектов недвижимости.</p> <p>Страхование недвижимости.</p> <p>Основы налогообложения недвижимости.</p> <p>Согласование результатов, полученных различными методами.</p>	лекции, лабораторные занятия, самостоятельная работа	устный опрос, эссе, тестирование	Тесты, рефераты, практические задания по текущему контролю из раздела 3.	Тесты, рефераты, практические задания по текущему контролю из раздела 3.	Тесты, рефераты, практические задания по текущему контролю из раздела 3.
------	--	-------	--	--	----------------------------------	--	--	--

### 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	<p>- знать: технологии оценки недвижимости</p> <p>- уметь: провести оценку недвижимости при помощи основных методов оценки</p> <p>- иметь навыки: использования современных методов сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости</p>	Лекция, практическая работа, самостоятельная работа	Экзамен	<p>Вопросы из раздела 3.1</p> <p>Тесты из раздела 3.3</p> <p>Практические задания по промежуточной аттестации из раздела 3.5.</p>	<p>Вопросы из раздела 3.1</p> <p>Тесты из раздела 3.3</p> <p>Практические задания по промежуточной аттестации из раздела 3.5.</p>	<p>Вопросы из раздела 3.1</p> <p>Тесты из раздела 3.3</p> <p>Практические задания по промежуточной аттестации из раздела 3.5.</p>

ПК-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- знать: методы оценки недвижимости;</li> <li>- уметь: использовать информацию о подготовке заданий и разработке проектных решений, методических и нормативных документов</li> <li>- иметь навыки: использования методов и приемов оценки недвижимости</li> </ul>	Лекция, практическая работа, самостоятельная работа	Экзамен	<p>Тесты из раздела 3.2          Вопросы из раздела 3.1          Перечень тем курсовых работ из раздела 3.3.          Практические задания по промежуточной аттестации из раздела 3.5.</p>	<p>Тесты из раздела 3.2          Вопросы из раздела 3.1          Перечень тем курсовых работ из раздела 3.3.          Практические задания по промежуточной аттестации из раздела 3.5.</p>	<p>Тесты из раздела 3.2          Вопросы из раздела 3.1          Перечень тем курсовых работ из раздела 3.3.          Практические задания по промежуточной аттестации из раздела 3.5.</p>
ПК-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- знать: основные понятия, термины и категории оценки недвижимости; сущность рынка недвижимости, основные элементы механизма его функционирования</li> <li>- уметь: согласовать результаты оценки недвижимости, выполненные при помощи различных методов оценки; оформить итоги оценки недвижимости</li> <li>- иметь навыки: принятия решения об эффективности сделок с недвижимостью</li> </ul>	Лекция, практическая работа, самостоятельная работа	Экзамен	<p>Тесты из раздела 3.2          Вопросы из раздела 3.1          Перечень тем курсовых работ из раздела 3.3.          Практические задания по промежуточной аттестации из раздела 3.5.</p>	<p>Тесты из раздела 3.2          Вопросы из раздела 3.1          Перечень тем курсовых работ из раздела 3.3.          Практические задания по промежуточной аттестации из раздела 3.5.</p>	<p>Тесты из раздела 3.2          Вопросы из раздела 3.1          Перечень тем курсовых работ из раздела 3.3.          Практические задания по промежуточной аттестации из раздела 3.5.</p>

## 2.4 Критерии оценки на экзамене

Оценка экзаменатора, уровень	Критерии (дописать критерии в соответствии с компетенциями)
«отлично», высокий уровень	Обучающийся показал прочные знания основных положений учебной дисциплины, умение самостоятельно решать конкретные практические задачи повышенной сложности, свободно использовать справочную литературу, делать обоснованные выводы
«хорошо», повышенный уровень	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.
«удовлетворительно», пороговый уровень	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
«неудовлетворительно»,	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.

Ступени уровней освоения компетенций	Отличительные признаки	Показатель оценки сформированной компетенции
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 рефератов

Оценка	Критерии
«отлично»	Реферат соответствует всем требованиям, предъявляемым к такого рода работам. Тема реферата раскрыта полностью, четко выражена авторская позиция, имеются логичные и обоснованные выводы. Реферат написан с использованием большого количества нормативных правовых актов на основе рекомендованной основной и дополнительной литературы, а также иной литературы, чем та, что предложена в рабочей программе соответствующей учебной дисциплины. На высоком уровне выполнено оформление работы. Обучающийся четко излагает в реферате и выражает свою точку зрения при устном ответе по рассматриваемым вопросам, приводя соответствующие примеры
«хорошо»	В целом тема реферата раскрыта; выводы сформулированы, но недостаточно обоснованы; имеется анализ необходимых правовых норм, со ссылками на необходимые нормативные правовые акты; использована необходимая как основная, так и дополнительная литература; недостаточно четко проявляется авторская позиция. Грамотное оформление. Обучающийся допускает отдельные погрешности в ответе
«удовлетворительно»	Тема раскрывается на основе использования нескольких основных и дополнительных источников; слабо отражена собственная позиция, выводы имеются, но они не обоснованы; материал изложен непоследовательно, без соответствующей аргументации и анализа правовых норм, хотя ссылки на нормативные правовые акты встречаются. Имеются недостатки по оформлению. Обучающийся обнаруживает пробелы в знаниях основного материала по теме реферата.
«неудовлетворительно»	Тема реферата не раскрыта; материал изложен без собственной оценки и выводов; отсутствуют ссылки на нормативные правовые источники. Имеются недостатки по оформлению работы. Обучающийся обнаруживает существенные пробелы в знаниях основных положений по теме реферата, а также в случае отсутствия реферата

### 2.8 Критерии оценки практических задач

Оценка	Критерии
«неудовлетворительно»	Задача не решена или решена неправильно
«удовлетворительно»	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

«хорошо»	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
«отлично»	Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении, в выборе формул и решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом

## 2.9 Допуск к сдаче экзамена

1. Посещение занятий. Допускается один пропуск без предъявления справки.
2. На тестировании достигнут пороговый уровень освоения компетенции.
3. Выполнены все практические работы.
4. Выполнена и защищена на положительную оценку курсовая работа

## 2.10. Критерии оценки курсовой работы.

«Не предусмотрено»

**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

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

### **3.2 Рефераты**

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

### **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 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. 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.
59. 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.

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.

### ОПК-1

#### Тип заданий: закрытый

Каким термином обозначают пересчет потока будущих доходов от недвижимости в сумму текущей стоимости?

1. пригодность
2. капитализация
3. доходность
4. рентабельность

#### Тип заданий: закрытый

Аннуитет – это:

1. серия неравномерных равновеликих платежей, распределенная во времени
2. серия равномерных неравновеликих платежей, распределенная во времени
3. серия равномерных равновеликих платежей, распределенная во времени
4. разовый платеж за эксплуатацию объекта недвижимости

#### Тип заданий: закрытый

Выберите правильную математическую взаимосвязь с позиции теории оценки недвижимости:

1. ставка дисконтирования повышается с ростом степени риска получения дохода от объекта недвижимости
2. ставка дисконтирования снижается с ростом степени риска получения дохода от объекта недвижимости
3. ставка дисконтирования остается неизменной с ростом степени риска получения дохода от объекта недвижимости

#### Тип задания: открытый

Найдите среднее взвешенное значение стоимости объекта-оценки по следующим данным об объектах-аналогах: стоимость объекта-аналога №1 составляет 3,2 млн руб. при

удельном весе 0,5; стоимость объекта-аналога №2 составляет 3 млн руб. при удельном весе 0,4; стоимость объекта-аналога №3 составляет 3,5 млн руб. при удельном весе 0,1.

Ответ запишите числом с точностью до 2 знаков после запятой без указания единиц измерения.

**Тип задания: открытый**

Цена земельного участка составляла 1,0 млн руб. К участку проведена дорога с твердым покрытием, что увеличило его цену на 10%. Определите стоимость земельного участка при продаже объекта с учетом корректировки на торг в размере 5%.

Стоимость рассчитайте в миллионах рублей. Ответ запишите числом с точностью до 3 знаков после запятой без указания единиц измерения.

**Тип задания: открытый**

Срок экономической жизни объекта равен 50 лет. Эффективный возраст строения составляет 15 лет. Сколько процентов составляет величина физического износа, определенная методом эффективного (хронологического) возраста?

Ответ запишите числом без знака процента.

**Тип задания: закрытый**

Если денежный поток приводится к более позднему моменту времени, то ищется так называемая будущая стоимость. Этот процесс называется ....

1. дисконтирование
2. накопление
3. сравнение
4. замещение

**Тип задания: открытый**

Связь между двумя признаками (результативным и факторным, или двумя факторными) называется парная \_\_\_\_\_.

**ПК-2**

**Тип задания: закрытый**

Какой метод заключается в определении стоимости оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий темп инфляции?

1. хронологический
2. поэлементный
3. индексный
4. базовый

**Тип задания: закрытый**

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).

1.  $\frac{D}{ND}$ .
2.  $\sum_{t=0}^T \frac{D_t}{(1 + ND)^t}$ .
3.  $D \times \frac{(1 + ND)^T - 1}{ND}$ .

**Тип задания: закрытый**

При какой модели норма возврата капитала рассчитывается по формуле  $R = 1/n$ , где  $n$  – оставшийся срок экономической жизни объекта?

1. модель Ринга
2. модель Инвуда
3. модель Хоскольда

**Тип задания: закрытый**

В каком методе оценки недвижимости выполняется количественная оценка риска?

1. доходном
2. затратном
3. сравнения
4. оценочном

**Тип задания: закрытый**

Какая ставка учитывает конечную (потенциальную) доходность недвижимости?

1. ставка инфляции
2. ставка дисконтирования
3. ставка рефинансирования
4. учетная ставка

**Тип задания: закрытый**

В каком инструменте ипотечного кредитования ставка процента может изменяться в процессе погашения кредита

1. в стандартном аннуитетном платеже
2. в кредите с фиксированным платежом
3. в кредите с переменной ставкой процента
4. во всех перечисленных вариантах

**Тип задания: закрытый**

Для расчета стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации и используют следующую формулу:

1.  $V_0 = \frac{I}{R}$ , где  $I$  – чистый операционный доход за год,  $R$  – процентная ставка (коэффициент)

2.  $V_0 = \sum_1^n \frac{I_n}{(1+i)^n} + \frac{V_n}{(1+i)^n}$  где  $I_n$  – чистый операционный доход за период  $n$ ,  $V_n$  – денежный поток от перепродажи объекта в период  $n$ ,  $i$  – ставка дисконтирования

3.  $V_0 = V \times r$ , где  $V$  – стоимость объекта в базовый период,  $r$  – ставка инфляции за период

**Тип задания: закрытый**

Какой метод применяется при оценке недвижимости, в соответствии с которым цена объекта складывается из оценки отдельных факторов его характеристики?

1. затратный
2. индексный
3. сравнительный
4. доходный

**Тип задания: закрытый**

Как называется метод оценки недвижимости, в соответствии с которым ее цена определяется путем капитализации дохода?

1. затратный
2. сравнительный

3. прибыльный

4. доходный

**Тип задания: закрытый**

Процедура дисконтирования денежного потока производится по следующей формуле ( $i$  – процентная ставка;  $n$  – номер периода):

1.  $\frac{1}{(1+i)^n}$

2.  $(1+i)^n$

3.  $\frac{n}{1+i}$

**Тип задания: закрытый**

Как определяется стоимость замещения объекта недвижимости:

1. как сумма затрат в текущих ценах на строительство объекта с одинаковой полезностью с объектом оценки, но с иными технологическими решениями

2. как сумма ожидаемых доходов инвестора

3. как сумма затрат в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта

4. как стоимость аналога на рынке недвижимости

**Тип задания: открытый**

Восстановительная стоимость объекта недвижимости определяется как сумма затрат в текущих ценах на строительство точной \_\_\_\_\_ оцениваемого объекта.

**Тип задания: открытый**

Физический износ объекта методом хронологического возраста определяется как \_\_\_\_\_ фактического возраста объекта на нормативный срок эксплуатации

**Тип задания: открытый**

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-\_\_\_\_\_ с известными ценами сделок и (или) предложений.

**Тип задания: открытый**

\_\_\_\_\_ – это такой вид залога объекта недвижимости, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника (залогодателя) в его владении и пользовании. Её оформляют при покупке недвижимости в кредит.

**Тип задания: открытый**

Рыночную стоимость квартиры в многоквартирном доме определяют при использовании \_\_\_\_\_ подхода.

**Тип задания: открытый**

Рыночную стоимость здания муниципальной школы определяют при использовании \_\_\_\_\_ подхода.

**Тип задания: открытый**

Стоимость офисного здания согласно сравнительного подхода составляет 10,3 млн руб., согласно доходного – 9,8 млн руб., согласно затратного – 10,6 млн руб. Удельные веса сравнительного, доходного и затратного подходов оценки в общей системе оценки

стоимости объекта составляют 0,4, 0,3 и 0,3 соответственно. Определите согласованную стоимость объекта.

Стоимость рассчитайте в миллионах рублей. Ответ запишите числом с точностью до 2 знаков после запятой без указания единиц измерения.

**Тип задания: открытый**

\_\_\_\_\_ подход нельзя использовать при нахождении рыночной стоимости отеля, возведенного по индивидуальному проекту.

**Тип задания: открытый**

Если объект недвижимости способен генерировать доход при использовании, то оценивать его стоимость нужно \_\_\_\_\_ подходом.

**Тип задания: открытый**

Сколько подходов к оценке имущества используются согласно федеральным стандартам оценки?

Ответ запишите цифрой.

**Тип задания: открытый**

Основная цель оценки недвижимости – определение \_\_\_\_\_ стоимости объекта.

**ПК-3**

**Тип заданий: закрытый**

Как определить итоговую стоимость объекта в процессе его оценки при помощи различных методов?

1. как среднюю арифметическую величину стоимостных оценок, полученных разными методами оценки недвижимости
2. как среднюю взвешенную величину стоимостных оценок, полученных разными методами оценки недвижимости
3. как среднюю геометрическую величину стоимостных оценок, полученных разными методами оценки недвижимости
4. как максимальную величину среди стоимостных оценок

**Тип задания: открытый**

Определите стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации, если ожидаемый чистый операционный доход за год составляет 2 млн руб., а коэффициент капитализации – 10%.

Стоимость рассчитайте в миллионах рублей. Ответ запишите числом без указания единиц измерения.

**Тип заданий: закрытый**

Как с течением времени изменяется структура стандартного аннуитетного платежа при погашении ипотечного кредита:

1. сначала большую долю составляет выплата процентов, затем увеличивается доля возврата долга («тело» кредита)
2. сначала большую долю составляет сумма возврата долга («тело» кредита), затем увеличивается доля выплаты процентов
3. доли выплаты процентов и возврата долга не меняются с течением времени
4. аннуитетный платеж не используется при погашении ипотечного кредита

**Тип задания: открытый**

Определите стоимость нового строительства здания, если прямые затраты на строительство составляют 4 млн руб., косвенные издержки – 25% от прямых, размер предпринимательской прибыли – 12%.

Стоимость рассчитайте в миллионах рублей. Ответ запишите числом с точностью до 1 знака после запятой без указания единиц измерения.

**Тип заданий: закрытый**

Ликвидационная стоимость объекта недвижимости рассчитывается:

1. путем прибавки к рыночной стоимости этого объекта средней нормы прибыли предпринимателя по отрасли
2. путем определения средней величины рыночной стоимости объектов-аналогов
3. путем снижения рыночной стоимости этого объекта недвижимости в связи с вынужденной и срочной продажей
4. ликвидационная стоимость не используется при оценке недвижимости

**Тип заданий: закрытый**

В каком случае приобретение недвижимости может быть признано эффективным для инвестора?

1. если цена на рынке падает
2. если объект новый
3. если для объекта установлен сервитут
4. если цена на рынке меньше текущей стоимости доходов от объекта

**Тип задания: открытый**

Определите ставку дисконтирования кумулятивным методом построения, если безрисковая ставка доходности равна 7%, премия за систематический риск – 6%, премия за несистематический риск – 5%.

Ответ запишите числом без знака процентов.

**Тип задания: открытый**

Норма дохода капитала составляет 9%, норма возврата – 5%. Найдите величину общего коэффициента капитализации.

Ответ запишите числом без знака процентов.

**3.4. Практические задания для текущего контроля**

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?

Задание 2.

Существуют 2 варианта использования здания:

	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?

### **3.5. Практические задания для промежуточной аттестации**

Задание 1.

Оцените стоимость объекта недвижимости затратным методом в миллионах рублей по следующим данным.

Стоимость свободного земельного участка составляет 300 млн. руб. Улучшением является кирпичное здание площадью 2500 кв. метров, построенное 20 лет назад. Эффективный возраст здания оценивается как 30 лет, а срок экономической жизни - 120 лет. Здания такого типа возводятся в этом году строителями со средней стоимостью 55 000 за кв.метр общей площади. Косвенные издержки прогнозируются на уровне 25% от прямых. Обычный на данном рынке размер предпринимательской прибыли - 20%.

Задание 2.

Объект принес в последний год чистый операционный доход в размере 1750 000 руб. Оцените стоимость объекта на основании имевших место сделок со сравнимыми объектами

1	2	3	4	Объект
3 000 000	2 800 000	1 850 000	8 700 000	Цена продажи
435 000	430 000	280 000	1 500 000	Чистый операционный доход

### **3.6. Темы лабораторных работ**

Рынок недвижимости (сбор и первичная обработка информации о состоянии рынка недвижимости на примере рынка жилья)

Освоение методики формирования системы нормативно-правовых актов по оценке недвижимости

Освоение технологии проведения оценки недвижимости

Освоение основных методов оценки недвижимости

Оценка недвижимости методом сравнения продаж (на примере жилого фонда)

Оценка недвижимости методом капитализации дохода (на примере жилого фонда)

Оценка недвижимости затратным методом (на примере жилого фонда)

Оценка отдельных групп объектов недвижимости

Согласованная оценка жилого фонда

Оценка объектов производственного назначения

Оценка земли

## **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 ОП ВО и рабочей программой
4.	Ф.И.О. преподавателя (ей), проводящих процедуру контроля	Саушкин А.С., Шилова Н.П.
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	Саушкин А.С., Шилова Н.П.
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

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

У преподавателя, осуществляющего процедуру контроля.

**Рецензент:** главный советник отдела информационной безопасности правительства Воронежской области Ряполов К.Я.