

**Какой из следующих элементов может рассматриваться как внутреннее улучшение дачного земельного участка?**

1. насосная станция
2. линия электропередачи
3. подъездная дорога к участку
4. *фруктовые деревья на участке*

**С какой целью может проводиться оценка земельных участков?**

1. определение налогооблагаемой базы
2. вовлечение земельных участков в активный оборот
3. определение залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании и определение страховой стоимости застроенных земельных участков
4. *верно все перечисленное*

**Что учитывается при определении наиболее эффективного использования земельного участка?**

1. физические возможности для предполагаемого использования
2. правовая обоснованность предполагаемого использования, финансовая осуществимость предполагаемого использования
3. предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка
4. *верно все перечисленное*

**Как называется экономический принцип, согласно которому максимальный доход от земельного участка можно получить при соблюдении оптимальных величин его составных элементов?**

1. принцип вклада
2. *принцип сбалансированности*
3. принцип остаточной продуктивности
4. принцип замещения

**Как называется экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой участок с эквивалентной полезностью?**

1. принцип соответствия
2. *принцип замещения*
3. принцип ожидания
4. принцип изменения внешней среды

**Что из перечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?**

1. стоимость для конкретного инвестора
2. *стоимость в обмене*
3. стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов

4. стоимость в пользовании

**Согласно принципу остаточной продуктивности, остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу**

1. рабочей силы
2. *земли*
3. машин, оборудования, здания
4. готовой продукции

**По какому принципу действует инвестор, если он приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности?**

1. принципу замещения
2. принципу конкуренции
3. принципу вклада
4. *принципу ожидания*

**Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения?**

1. инвестиционная стоимость
2. ликвидационная стоимость
3. *страховая стоимость*
4. рыночная стоимость

**Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?**

1. *стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит*
2. наиболее вероятная цена сделки
3. покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
4. стоимость, рассчитанная на конкретную дату

**Какой вид стоимости может превышать рыночную стоимость земельного участка?**

1. ликвидационная стоимость
2. залоговая стоимость
3. стоимость для целей налогообложения
4. *инвестиционная стоимость*

**Что из перечисленного не оказывает существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения?**

1. цена продажи сельскохозяйственной продукции
2. местоположение
3. плодородие почвы, технологические свойства почвы
4. *все перечисленные факторы существенно влияют на оценочную стоимость*

**К какому виду стоимости относится залоговая стоимость земельного участка (стоимость при ипотечном кредитовании)?**

1. страховой стоимости
2. налогооблагаемой стоимости
3. *специальной стоимости*
4. инвестиционной стоимости

**Что из перечисленного является неотъемлемой частью земельного участка?**

1. инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города
2. элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка
3. стационарные сооружения благоустройства территории участка, обособленные водные объекты, многолетние насаждения, здание или группа зданий, расположенных на этом участке
4. *верно все перечисленное*

**Что из перечисленного относится к составляющим недвижимой собственности?**

1. право владения ,право распоряжения
2. физические объекты недвижимости
3. право пользования
4. *верно все перечисленное*

**Как называется принцип, установленный Земельным кодексом РФ, согласно которому все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельного участка?**

1. *принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов*
2. принцип замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения
3. принцип полезности и принцип ожидания
4. принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них

**Недвижимое имущество - это**

1. архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей
2. недвижимое имущество, подавляющую часть доходов от которого составляет арендная плата от сдачи жилья
3. *объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно*
4. имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано

**Что из перечисленного относится к основным источникам денежных поступлений с налоговой базы?**

1. налог на доходы физических и юридических лиц от сдачи в аренду недвижимости, налог на землю или недвижимость
2. плата за предоставление информации из единого кадастра недвижимости или земельного кадастра
3. регистрационные сборы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним
4. *верно все перечисленное*

**Что из перечисленного относится к основным документам государственного земельного кадастра?**

1. дежурные кадастровые карты
2. кадастровые дела
3. Единый государственный реестр земель
4. *верно все перечисленное*

**Какой принцип оценки обобщает влияние всех отдельных принципов оценки земли?**

1. принцип предельной производительности
2. принцип остаточной продуктивности
3. *принцип наиболее эффективного использования*
4. принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них

**Какие существуют уровни воздействия внешней среды на стоимость участка?**

1. местный
2. макроэкономический
3. региональный
4. *верно все перечисленное*

**В чем заключается принцип полезности, используемый при оценке земельного участка?**

1. *чем больше земельный участок способен удовлетворить потребности собственника (пользователя), тем выше его полезность и стоимость*
2. добавление факторов производства или улучшений к земельному участку эффективно до тех пор, пока чистая отдача увеличивается быстрее затрат
3. стоимость земельного участка зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или заменяющие его участки
4. из возможных вариантов использования земельного участка выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности единого объекта недвижимости

**В чем заключается принцип спроса и предложения, используемый при оценке земельного участка?**

1. все факторы, обуславливающие полезность или доходность какого-либо земельного участка, сбалансированы между собой таким образом, что достигается максимальная стоимость земли
2. *во взаимозависимости между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения*

3. цены на земельные участки устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли
4. стоимость земельного участка зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или заменяющие его участки

**Что из перечисленного не относится к типичным физическим характеристикам земельного участка под застройку жильем, учитываемым при его оценке?**

1. топография (рельеф), ландшафт
2. форма (конфигурация)
3. *плодородие почвы*
4. размер (площадь)

**Указать все методы, используемые для определения рыночной стоимости земли**

1. метод остатка
2. метод выделения
3. метод капитализации земельной ренты
4. *верно все перечисленное*

**Указать все методы, используемые для определения рыночной стоимости земли**

1. *метод сравнения продаж и метод предполагаемого использования*
2. метод соответствия
3. метод замещения
4. метод предельной производительности

**В каких из перечисленных документов изложены основные требования к содержанию отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка?**

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков
2. Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки»
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4. *верно все перечисленное*

**Сделка купли-продажи предусмотрена российским законодательством для земельных участков, находящихся**

1. в постоянном бессрочном пользовании
2. в долгосрочной аренде
3. в пожизненном наследуемом владении
4. *в частной собственности*

**Согласие местных органов власти для сдачи земельного участка в аренду необходимо, если владелец этого участка обладает правом**

1. пожизненного наследуемого владения
2. частной собственности

3. постоянного бессрочного пользования
4. *нет верного ответа*

**К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящемся в пределах городской черты?**

1. *к землям населенных пунктов (поселений)*
2. к землям природоохранного назначения
3. к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны
4. к землям сельскохозяйственного назначения

**Что из перечисленного не входит в понятие правового режима земельного участка?**

1. указание формы собственности на землю
2. запрещение изменения целевого назначения земель
3. *характеристика плодородия почвы*
4. требования к плотности и высоте застройки

**Свободный рыночный оборот каких земельных участков разрешенного использования запрещен в Российской Федерации?**

1. *земель лесного фонда*
2. земельных участков, выкупленных на аукционах и конкурсах
3. земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства
4. земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства

**В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки предоставляются гражданам**

1. в постоянное бессрочное пользование
2. в пожизненное наследуемое владение
3. *в частную собственность*
4. верно все перечисленное

**Кому, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, земельные участки предоставляются в постоянное бессрочное пользование?**

1. гражданам
2. *федеральным казенным предприятиям*
3. предприятиям местной промышленности, строительным организациям
4. верно все перечисленное

**Какие земли не предоставляются в собственность иностранным юридическим лицам и гражданам?**

1. земельные участки под промышленную застройку за чертой поселений
2. *сельскохозяйственные угодья*
3. земельные участки под застройку доходными объектами недвижимости

4. земельные участки под индивидуальную жилую застройку

**Согласно Конституции Российской Федерации, земельные отношения регулируются**

1. только федеральным законодательством
2. только законодательством субъектов РФ
3. только законодательными актами муниципальных образований
4. *совместно законодательными актами РФ и субъектов РФ*

**К какой категории земель относится заповедник на территории города?**

1. лесной фонд
2. особо охраняемые территории
3. *земли населенных пунктов*
4. сельскохозяйственные земли

**К какой группе факторов спроса и предложения на земельные участки относится уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах участка, микрорайона, квартала?**

1. экономические факторы
2. *факторы, отражающие физические характеристики участка*
3. факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли
4. социальные и демографические факторы

**Что из перечисленного относится к субъективным факторам спроса и предложения на земельные участки?**

1. величина дохода
2. удаленность участка от центра города и объектов культуры
3. *особые условия продавца или покупателя*
4. эстетическая ценность территории

**Что характеризуют показатели состояния земельного рынка, рассчитываемые для обеспечения комплексности исследования?**

1. конъюнктуру спроса и предложения
2. ценовую ситуацию
3. ликвидность объектов и активность рынка
4. *верно все перечисленное*

**Какая особенность характерна для российского рынка земли?**

1. *относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи*
2. эластичность спроса и предложения
3. удаленность земельных участков от центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения
4. полная закрытость информации по сделкам с недвижимостью

**Какую систему образуют нормативно-правовые акты, содержащие нормы земельного права?**

1. международные конвенции, постановления правительства и федеральные законы
2. федеральные договоры, конвенции и декларации
3. *международные, федеральные и региональные нормативно-правовые акты*
4. международные и подзаконные нормативно-правовые акты

**На сколько категорий разделен земельный фонд РФ?**

1. 3
2. 5
3. 7
4. 8

**К какой категории земельного фонда РФ относятся государственные и муниципальные земли, не предоставленные гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду?**

1. *земли запаса*
2. земли особо охраняемых территорий и земли поселений
3. земли лесного фонда
4. земли сельскохозяйственного назначения

**Какие существуют права на земельные участки, согласно действующему законодательству РФ?**

1. право собственности, постоянное пользование
2. аренда и сервитут
3. пожизненное наследуемое владение
4. *верно все перечисленное*

**Какие земельные участки входят в состав федеральной собственности?**

1. лечебно-оздоровительные местности, государственные природные заповедники
2. объекты историко-культурного наследия
3. земельные участки, необходимые для обеспечения нужд обороны и безопасности государства
4. *верно все перечисленное*

**Какие показатели используются при расчете соразмерной платы за сервитут?**

1. величина убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами
2. величина реального ущерба
3. величина упущенной выгоды
4. *верно все перечисленное*

**Какие методы могут использоваться для расчета соразмерной платы за сервитут?**



1. учет потерь в площади земельного участка
2. анализ парных продаж
3. капитализация разницы в арендной плате
4. *верно все перечисленное*

**Какая формула используется для расчета стоимости земельного участка методом капитализации дохода?**

1.  $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка капитализации}$
2.  $\text{Стоимость} = \text{Доход} : \text{Ставка капитализации}$
3.  $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка дисконтирования}$
4.  $\text{Стоимость} = \text{Восстановительная стоимость} - \text{Износ}$

**Для оценки каких земель используется метод капитализации земельной ренты?**

1. земель под промышленными предприятиями
2. земель поселений, застроенных коммерческими объектами
3. *земель сельскохозяйственного назначения*
4. земель поселений, застроенных жилыми объектами

**Какой метод может использоваться для определения варианта наиболее эффективного использования незастроенного земельного участка?**

1. *метод остатка*
2. метод капитализации дохода
3. метод распределения
4. *верно все перечисленное*

**При оценке каких участков можно использовать метод остатка?**

1. лесных земель
2. *земель поселений, застроенных общественными объектами и торговыми помещениями*
3. сельскохозяйственных земель
4. *верно все перечисленное*

**Какой из перечисленных показателей не используется при оценке застроенного земельного участка методом остатка?**

1. чистый операционный доход, приносимый земельным участком и расположенным на нем зданием
2. *норма возврата капитала для земельного участка*
3. срок службы здания, расположенного на земельном участке
4. ставка дохода на капитал для земельного участка

**Как называется процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования земли в рыночную стоимость земельного участка?**

1. *норма возмещения капитала*

2. *коэффициент капитализации*

3. безрисковая ставка дохода

4. ставка дисконтирования

**Какие принципы лежат в основе доходного подхода к оценке земельного участка?**

1. принцип замещения, принцип ожидания

2. принцип наиболее эффективного использования

3. принцип спроса и предложения

4. *верно все перечисленное*

**Как иначе называется метод капитализации дохода, используемый при оценке земельного участка?**

1. техника остатка для земельного участка

2. *метод земельной ренты*

3. метод предполагаемого использования

4. метод остатка

**К каким из перечисленных земельных участков применим доходный подход к оценке земли?**

1. землям поселений

2. *земельным участкам, приносящим доход*

3. земельным участкам, сдаваемым в аренду

4. землям, находящимся в муниципальной собственности

**Сколько методов включает в себя доходный подход к оценке земельного участка?**

1. 2

2. 3

3. 5

4. 6

**Какие обязанности возлагаются на оценщика в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков?**

1. использовать один (любой) из трех подходов к оценке земли

2. применить все существующие методы оценки земли в рамках выбранного подхода

3. *использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке земли*

4. не применять существующие методы оценки земли в рамках выбранного подхода

**Какая формула используется при расчете стоимости земли методом капитализации дохода?**

1.  $\text{Стоимость земли} = \text{Безрисковая ставка дохода} / \text{Коэффициент капитализации}$

2.  *$\text{Стоимость земли} = \text{Доход} / \text{Коэффициент капитализации}$*

3. Стоимость земли=Коэффициент капитализации/Безрисковая ставка дохода

4. Стоимость земли=Доход/Безрисковая ставка дохода

**Что означает показатель K0 в формуле расчета ставки дохода методом кумулятивного построения?**

1. коэффициент капитализации (ставка дохода) для земельного участка
2. число факторов риска
3. премию за риск по i-му фактору риска
4. *безрисковую ставку дохода на капитал*

**Какие величины, в зависимости от целевого назначения земельного участка, могут выступать в качестве дохода?**

1. земельная арендная плата при оценке земель поселений, земельная рента при оценке сельскохозяйственных и лесных земель
2. часть дохода от единого объекта недвижимости, приходящаяся на застроенный земельный участок, рассчитанная методом остатка
3. доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем
4. *верно все перечисленное*

**Земельная арендная плата - это**

1. дополнительный доход, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях
2. *периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором*
3. действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение
4. дополнительный доход, который образуется на земельных участках хозяйств, ведущих более интенсивное производство

**Какой фактор учитывает премия за низкую ликвидность?**

1. *риск, связанный с возможностью возникновения потерь при реализации участка из-за недостаточной развитости или неустойчивости земельного рынка*
2. специфику региона
3. риск получения дохода от инвестиций в земельный участок, обусловленный видом использования земельного участка и его региональным местоположением
4. специфику земельного участка

**Как в МСО называется метод остатка, используемый при оценке земельного участка?**

1. способ развития подразделения
2. способ земельной ренты
3. *способ остаточной стоимости*
4. метод предельной производительности

**Как иначе называется аннуитетный метод расчета нормы возврата капитала?**

1. метод Хоскольда
2. *метод Инвуда*
3. метод Ринга
4. метод капитализации

**По какой формуле рассчитывается величина чистого операционного дохода?**

1. ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы
2. *ЧОД = ДВД - Операционные расходы - Расходы на замещение*
3. ЧОД = A x S
4. ЧОД = ДВД + ПВД

**Как в МСО называется метод предполагаемого использования?**

1. метод предельной производительности
2. *способ развития подразделения*
3. метод разбивки на участки
4. метод капитализации дохода

**Как называется один из вариантов метода предполагаемого использования?**

1. метод разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них
2. метод предельной производительности
3. *метод разбивки на участки*
4. метод капитализации дохода

**Что происходит после разбивки большого земельного массива на стандартные участки при использовании метода разбивки на участки?**

1. *участки продаются*
2. участки оцениваются по рыночной стоимости
3. определяется принадлежность каждого участка к конкретной категории земельного фонда
4. производится расчет стоимости земельных участков путем дисконтирования всех доходов и расходов

**При оценке методом сравнения продаж земельных участков, застроенных торговыми предприятиями, в качестве единицы сравнения, кроме квадратного метра торговой площади, также используется**

1. цена за 1 куб. м объема здания
2. цена за лот
3. *цена за 1 фронтальный метр*
4. цена за 1 га площади

**Что используется в качестве единицы сравнения при оценке земельных участков в деловых центрах крупных городов методом сравнения продаж?**

1. цена за лот
2. *цена за 1 кв. м площади земельного участка*
3. цена за 1 га площади
4. цена за 1 куб. м объема здания

**Что может использоваться в качестве единицы сравнения при оценке земельных участков под застройку торговыми предприятиями методом сравнения продаж?**

1. *цена за 1 фронтальный метр*
2. цена за 1га площади
3. цена за 1 куб. м объема здания
4. цена за лот

**В чем заключается преимущество сравнительного подхода?**

1. основан на оценке остаточной стоимости застроенных земельных участков
2. *учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты*
3. не требует разносторонней рыночной информации
4. может быть использован для оценки земельных участков под общественными объектами, не имеющими аналогов

**Какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка?**

1. метод сравнения продаж
2. метод капитализации земельной ренты
3. *метод распределения*
4. метод разбивки на участки

**Какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка?**

1. метод капитализации земельной ренты
2. метод сравнения продаж
3. метод остатка для земли, метод разбивки на участки
4. *можно использовать все перечисленные методы*

**Какие методы используются для оценки свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка?**

1. метод распределения
2. *метод разбивки на участки и метод сравнения продаж*
3. метод капитализации дохода
4. можно использовать все перечисленные методы

**Какой из перечисленных показателей не используется при выборе объектов-аналогов в процессе оценки земли?**

1. местоположение земельного участка

2. время продажи земельного участка
3. условия финансирования сделки купли-продажи земли, физические характеристики земельного участка
4. *используются все перечисленные показатели*

**Что из перечисленного не относится к элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж?**

1. *наличие движимого имущества*
2. местоположение
3. дата продажи
4. оцениваемые права собственности

**Как вносится поправка, если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка?**

1. со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка
2. *со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога*
3. со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка
4. со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога

**Какие из перечисленных методов основываются на экономическом принципе замещения?**

1. метод капитализации дохода
2. *метод выделения, метод распределения*
3. метод дисконтированных денежных потоков
4. используются все перечисленные показатели

**Какая величина вычитается из рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка и здания) при определении рыночной стоимости застроенного земельного участка методом выделения?**

1. затраты на строительство здания
2. *стоимость воспроизводства здания*
3. величина накопленного износа здания
4. рыночная стоимость земельного участка

**Какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка?**

1. метод сравнения продаж
2. *метод выделения*
3. метод капитализации земельной ренты
4. метод предполагаемого использования

**Для определения стоимости каких земель используется оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру?**

1. земель заповедников

2. земель водного фонда
3. *земель под жилищное строительство*
4. сельскохозяйственных земель

**На каком принципе оценки земли основывается сравнительный подход к оценке земельных участков?**

1. принципе пропорциональности
2. *принципе замещения*
3. принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов
4. принципе разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них

**Какие методы оценки земли включает в себя сравнительный подход?**

1. метод выделения
2. метод сравнения продаж
3. метод распределения
4. *верно все перечисленное*

**Характеристики земельных участков и условия сделок, которые влияют на величину цены продажи, - это**

1. *элементы сравнения*
2. экономические элементы
3. объекты оценки
4. удельные показатели кадастровой стоимости земель

**Какими способами может проводиться оценка земельного участка путем сравнения с другими участками земли, проданными ранее?**

1. по способу остаточной стоимости
2. *по элементам сравнения, с помощью единиц сравнения*
3. по способу развития подразделения
4. верно все перечисленное

**Указать заключительный этап оценки земельного участка методом сравнения продаж**

1. сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков
2. проверка информации о сделках с земельными участками
3. *анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка*
4. выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка

**В чем заключается ограниченность метода выделения?**

1. *он не дает объективной оценки стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет*

2. он не дает объективной оценки стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 20 лет
3. он не дает объективной оценки стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 30 лет
4. в огромных математических расчетах

**Как в МСО называется метод выделения?**

1. соответствие
2. *извлечение*
3. распределение
4. разбивка на участки

**Что из перечисленного относится к достоинствам метода выделения?**

1. метод эффективен при небольшом вкладе улучшений в стоимость единого объекта недвижимости
2. широко используется при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка
3. позволяет рассчитать рыночную стоимость собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными незастроенными земельными участками
4. *верно все перечисленное*

**Каковы условия применения метода выделения для оценки земельного участка?**

1. возраст зданий и сооружений, находящихся на участке, должен составлять не менее 10 лет
2. возраст зданий и сооружений, находящихся на участке, должен составлять не больше 10 лет
3. *соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования, наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки*
4. верно все перечисленное

**Как в МСО называется метод распределения?**

1. извлечение
2. *разнесение*
3. разбивка на участки
4. выделение

**По каким характеристикам сравниваются район оценки и сопоставимый район?**

1. инфраструктурная обеспеченность, численность и структура занятости населения
2. транспортная доступность, одинаковый тип застройки
3. природные особенности
4. *верно все перечисленное*

**На какие величины подразделяется цена продажи объекта недвижимости при использовании метода распределения для оценки земельного участка?**



1. на стоимость зданий и сооружений
2. *на стоимость зданий и стоимость земельного участка*
3. на стоимость земельного и приусадебного участков
4. верно все перечисленное

**Какой метод основывается на экономическом принципе замещения?**

1. метод капитализации дохода
2. метод предполагаемого использования
3. метод дисконтированных денежных потоков
4. *метод сравнения продаж*

**Для определения стоимости каких земельных участков используется оценка участков по затратам на инфраструктуру?**

1. земель лесного фонда
2. земель водного фонда
3. *земель под жилищное строительство*
4. сельскохозяйственных земель

**Для определения стоимости каких земельных участков используется оценка участков по условиям инвестиционных контрактов?**

1. сельскохозяйственных угодий
2. земель лесного фонда
3. *земель населенных пунктов*
4. верно все перечисленное

**Для оценки каких земель в Европейских стандартах оценки рекомендуется использовать затратный метод?**

1. заболоченных участков
2. *земель, занятых многолетними сельскохозяйственными культурами*
3. черноземных почв
4. городских зеленых насаждений

**В каких методах оценки земли Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков предполагается использование элементов затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка?**

1. *методе выделения и методе остатка*
2. методе распределения
3. методе капитализации дохода
4. методе разбивки на участки

**Какое противоречие ограничивает применение затратного подхода к оценке земли и природных объектов?**

1. лучшие черноземные почвы требуют больше затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок на заболоченных почвах
2. чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры, тем ценнее городской участок
3. *чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить*
4. чем ниже качество природного ресурса и больше затраты на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение

**При оценке земли затратным подходом рассчитывается**

1. соотношение между стоимостью земли и стоимостью улучшений
2. *стоимость улучшений, находящихся на земельном участке*
3. соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования
4. уровень дохода

**Указать начальный этап оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры**

1. определение себестоимости строительства одного квадратного метра жилых домов по типовому проекту
2. определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства
3. расчет интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки
4. *определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов, за вычетом земель объектов коммунально-бытового обслуживания*

**Указать начальный этап оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых под строительство и реконструкцию капитальных коммерческих строений и сооружений**

1. определение общей стоимости площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта
2. *определение характеристик здания, планируемого для строительства на данном земельном участке*
3. определение рыночной стоимости одного квадратного метра площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании
4. определение ориентировочного срока реализации инвестиционного проекта

**Что является типичным условием инвестиционных контрактов в г. Москва?**

1. переход 10-30% площадей построенного объекта в собственность городских властей
2. *переход 30-50% площадей построенного объекта в собственность городских властей*
3. переход 50-70% площадей построенного объекта в собственность городских властей
4. переход свыше 70% площадей построенного объекта в собственность городских властей

**Какие методы предоставления земельных участков в долгосрочную аренду под коммерческое строительство используются в Москве?**

1. по ставке дисконтирования
2. на основе определения себестоимости строительства одного квадратного метра жилья по типовому проекту
3. *на основе заключения инвестиционных контрактов, путем выкупа права долгосрочной аренды на земельных конкурсах*
4. в зависимости от соотношения между стоимостью земли и стоимостью улучшений

**Что оценивается с помощью затратного подхода по условиям инвестиционных контрактов?**

1. *городские земли преимущественно в крупных городах*
2. земли поселений преимущественно в сельских районах
3. земли особо охраняемых территорий
4. земли сельскохозяйственного назначения

**Какие данные исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства в Москве необходимы при определении стоимости права долгосрочной аренды земельного участка?**

1. площадь земельного участка
2. срок строительства и реализации проекта
3. наличие и стоимость обременений
4. *верно все перечисленное*

**Как называется дополнительный доход, возникающий в результате интенсификации производства на лучших по плодородию землях?**

1. *дифференциальная рента II*
2. дифференциальная рента I по местоположению
3. дифференциальная рента I по плодородию
4. монопольная рента, абсолютная рента

**Какие из перечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения?**

1. плодородие почвы и местоположение земельного участка
2. величина доходов населения и земельного налога
3. *все факторы существенно влияют на оценочную стоимость*
4. ни один из факторов не влияет на оценочную стоимость

**Какой из перечисленных методов в настоящее время наиболее широко используется для оценки сельскохозяйственных земель?**

1. метод остатка для земли
2. метод распределения
3. *метод капитализации земельной ренты*
4. метод сравнения продаж

**Как рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий?**

1. *методом кумулятивного построения*
2. при помощи коэффициента из методики кадастровой оценки
3. по модели средневзвешенной стоимости капитала
4. по модели оценки капитальных активов

**Что представляет собой земельная рента?**

1. процентная ставка на вложенный капитал, при которой сумма текущих стоимостей доходов от инвестиций равна инвестиционным затратам
2. совокупность затрат на содержание и улучшения земельного участка
3. *особый доход, поступающий собственнику земли при распределении общественного продукта*
4. ограниченное вещное право на недвижимое имущество

**Что представляет собой дифференциальная рента II?**

1. ограниченное вещное право на недвижимое имущество
2. *дополнительный доход, который образуется на земельных участках хозяйств, ведущих более интенсивное производство*
3. владение, пользование и ограниченное распоряжение участком, т. е. возможность передачи данного права по наследству
4. дополнительный доход, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях

**Чем может быть обусловлено экономическое плодородие почв?**

1. улучшением агротехники
2. внедрением новых сортов сельскохозяйственных культур
3. применением удобрений
4. *верно все перечисленное*

**Что представляет собой дифференциальная рента I?**

1. дополнительный доход, который образуется на земельных участках хозяйств, ведущих более интенсивное производство
2. *дополнительный доход, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях*
3. владение, пользование и ограниченное распоряжение участком, т. е. возможность передачи данного права по наследству
4. ограниченное вещное право на недвижимое имущество

**На сколько категорий пригодности подразделяются сельскохозяйственные земли?**

1. 3
2. 4
3. 5
4. 6

**Как определяется нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры?**

1. по средней фактической урожайности за последние 5 лет
2. *по плодородию земельного участка, измеряемому в баллах бонитета*
3. по валовому доходу многолетних насаждений
4. по цене продажи сельскохозяйственных продуктов

**О чем свидетельствует отсутствие земельной ренты при расчетах по какой-либо сельскохозяйственной культуре?**

1. плодородие почвенного слоя очень низкое
2. в качестве показателя нормативной урожайности нельзя использовать величину нормальной урожайности
3. *данную группу почв нецелесообразно использовать для выращивания этой культуры, оценку необходимо проводить после перевода земельного участка в более низкую категорию пригодности*
4. плодородие почвенного слоя очень высокое

**На основе каких данных устанавливается величина индивидуальных затрат?**

1. *материалов кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, данных бухгалтерской отчетности*
2. данных Единого государственного реестра земель
3. материалов VI тура земельно-оценочных работ
4. рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий

**Что из перечисленного не оказывает существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?**

1. инженерно-геологические характеристики земли
2. местоположение
3. величина доходов населения
4. *плодородие почвы*

**Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов необходимы**

1. для определения ставок арендной платы за муниципальные земли
2. для создания земельного кадастра
3. для обоснования наиболее перспективных направлений застройки и для формирования налогооблагаемой базы городских земель
4. *во всех перечисленных случаях*

**Какой фактор не учитывается при определении относительной градостроительной ценности земельных участков под промышленными предприятиями?**

1. экологическая обстановка в районе расположения и близость к жилым массивам
2. уровень развития производственной инфраструктуры
3. близость к транспортным магистралям

4. *учитываются все перечисленные факторы*

**Какой из перечисленных факторов учитывается со знаком минус при определении относительной градостроительной ценности земли в жилой зоне?**

1. обеспеченность централизованным инженерным оборудованием
2. *загрязнение воздушного бассейна*
3. доступность объектов здравоохранения населению
4. наличие зон архитектурных памятников

**Какая формула используется при проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий для расчета кадастровой стоимости земли?**

1. *Кадастровая стоимость = Расчетный рентный доход x 33*
2. Кадастровая стоимость = Дифференциальный доход + Абсолютный рентный доход
3. Кадастровая стоимость = (Цена продажи - Цена производства) x Урожайность
4. Кадастровая стоимость = Расчетный рентный доход x 50

**Что включает в себя расчетный рентный доход при проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий?**

1. монопольную ренту
2. ренту по плодородию
3. *абсолютный рентный доход и дифференциальный рентный доход*
4. все вышеперечисленное

**Что включает в себя расчетный рентный доход при проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий?**

1. *абсолютную ренту и дифференциальную ренту*
2. монопольную ренту и ренту по плодородию
3. все вышеперечисленное
4. ничего из вышеперечисленного

**Что из перечисленного относится к принципам, которые должны соблюдаться при проведении государственной кадастровой оценки земель поселений?**

1. принцип охвата всех земель и иерархичности
2. принцип единства системы
3. принцип достоверности и обоснованности, принцип простоты и универсальности
4. *верно все перечисленное*

**Что из перечисленного относится к принципам, которые должны соблюдаться при проведении государственной кадастровой оценки земель поселений?**

1. принцип совместимости и преемственности
2. принцип учета особенностей
3. принцип адаптивности
4. *верно все перечисленное*

**За счет чего достигается принцип простоты и универсальности?**

1. учетом традиционных подходов к оценке в предлагаемой методике государственной кадастровой оценки земель поселений
2. *использованием специального технического обеспечения*
3. применением единой методики государственной кадастровой оценки земель поселений на всей территории РФ
4. путем формирования исходных данных для проведения оценки на основе правдивой информации и обработки их с применением современных методов

**Какая формула отражает в общем виде расчет кадастровой стоимости земельного участка?**

1.  $K = 1 + k_1 + k_2 + k_3 + k_4 + k_5 + k_6 + k_7$

2.  $P = S(\text{зем.уч}) \times (P_{\text{оси}} + P_{\text{делки}}) \times K_{\text{цi}}$

3.  $P_{\text{делкиi}} = S_n \times P_1 \times \Pi_{\text{xi,n}}$

4.  $P_{\text{делкиi}} = S_n \times P_1 \times K_{\text{цi,n}}$

**Что представляет собой кластеризация?**

1. процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в его стоимость на дату оценки
2. процесс распределения инвестиций между различными объектами вложения, которые непосредственно не связаны между собой
3. *процедуру группировки объектов государственной кадастровой оценки земель поселений по общности признаков, в качестве которых выступают факторы, оказывающие наибольшее влияние на величину кадастровой стоимости*
4. деятельность, связанную с развитием территории, включающую подготовку земель и проведение строительных, инженерных и иных операций с недвижимостью

**На сколько групп по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода подразделяются земли сельскохозяйственного назначения для целей государственной кадастровой оценки?**

1. 4
2. 5
3. 6
4. 7

**Что представляет собой бонитет?**

1. серию равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды времени в течение определенного срока
2. *показатель качества почв, их плодородия и продуктивности*
3. дополнительный доход, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях
4. удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов и землевладений

**Что включает в себя определение балла бонитета почв земельного участка?**

1. расчет среднегеометрического балла по совокупности признаков и свойств по разновидностям почв, расчет совокупного почвенного балла путем корректировки среднегеометрического балла на негативные свойства, снижающие плодородие почв
2. пересчет на основе корреляционно-регрессионного анализа физических значений признаков и свойств почв в относительные величины, расчет средних физических значений отобранных признаков и свойств почв
3. установление методами статистического анализа признаков и свойств почв, существенно влияющих на их плодородие
4. *верно все перечисленное*

**В чем заключается стоимостная оценка сельскохозяйственных угодий в границах объектов оценки?**

1. *в определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, в определении расчетного рентного дохода сельскохозяйственных угодий*
2. в расчете дополнительного дохода, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях
3. в установлении признаков и свойств почв, существенно влияющих на их плодородие
4. в определении балла бонитета почв

**Что из перечисленного относится к землям лесного фонда?**

1. редины и прогалины
2. гари и погибшие насаждения
3. вырубки
4. *верно все перечисленное*

**Лесной фонд и расположенные на землях обороны леса находятся**

1. *в федеральной собственности*
2. в муниципальной собственности
3. в частной собственности
4. в собственности юридического лица

**Какими методами производится оценка лесных ресурсов в мировой практике?**

1. методом сравнения продаж
2. методом капитализации лесной ренты
3. затратным методом
4. *верно все перечисленное*

**На сколько групп подразделяется лесной фонд в соответствии с его экономическим, экологическим и социальным значением, а также местоположением и выполняемыми функциями?**

1. 3
2. 4
3. 5



4. 6

**Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:**

1. инвестиционная
2. *страховая*
3. ликвидационная
4. рыночная

**Какой вид стоимости из нижеперечисленных всегда меньше рыночной стоимости земельного участка?**

1. инвестиционная
2. *залоговая*
3. кадастровая
4. все ответы неверны

**При изъятии земельного участка, находящегося в собственности, для государственных или муниципальных нужд рассчитывается:**

1. *рыночная стоимость участка*
2. кадастровая стоимость участка
3. инвестиционная стоимость участка
4. ликвидационная стоимость участка

**Величина убытков рассчитывается путем сложения**

1. стоимости утраченного и поврежденного имущества и фактически понесенных расходов на момент изъятия или предъявления иска в суд
2. размера упущенной выгоды и размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами
3. будущих необходимых расходов, которые придется произвести для восстановления нарушенного права
4. *всего перечисленного*