



Федеральное агентство по рыболовству
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Калининградский государственный технический университет»
(ФГБОУ ВО «КГТУ»)

УТВЕРЖДАЮ
Начальник УРОПСП

Фонд оценочных средств
(приложение в рабочей программе модуля)
«ОЦЕНКА ЗЕМЛИ»

основной профессиональной образовательной программы бакалавриата
по направлению подготовки

38.03.01 ЭКОНОМИКА
Профиль программы
«ПРИКЛАДНАЯ ЭКОНОМИКА»

ИНСТИТУТ
РАЗРАБОТЧИК

отраслевой экономики и управления
кафедра экономики и финансов

1 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 1 – Планируемые результаты обучения по дисциплинам (модулям), соотнесенные с установленными индикаторами достижения компетенций

Код и наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Дисциплины	Результаты обучения (владения, умения и знания), соотнесенные с компетенциями/индикаторами достижения компетенции
ПК-2: Способен анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств	ПК-2.2: Организует и проводит экспертизу финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующих субъектов	Оценка земли	<p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - основные понятия, задачи, принципы, методологию, методы, процесс и технологию экономической оценки земельных; - методы получения, обработки и использования информации; <p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - собирать, обрабатывать и анализировать информацию о стоимости земельных участков; - производить системный анализ земельных участков, оценку и прогнозировать доход от сделок с ними; <p><u>Владеть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - принципами наилучшего и наиболее эффективного использования объектов землевладения; - навыками определения размера платы за землю.

2 ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПОЭТАПНОГО ФОРМИРОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ) И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

2.1 Для оценки результатов освоения дисциплины используются:

- оценочные средства текущего контроля успеваемости;
- оценочные средства для промежуточной аттестации по дисциплине.

2.2 К оценочным средствам текущего контроля успеваемости относятся:

- тестовые задания по отдельным темам;
- задания для проведения практических занятий.

2.3 К оценочным средствам для промежуточной аттестации по дисциплине, проводимой в форме экзамена, соответственно относятся:

- задания по курсовой работе;
- вопросы для проведения промежуточной аттестации (экзамена).

3 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

3.1 Тестовые задания используются для оценки освоения тем дисциплины студентами всех форм обучения (Приложение № 1). Тестирование проводится как форма самостоятельной работы студентов всех форм обучения.

Тестовое задание предусматривает выбор правильного ответа (или нескольких вариантов ответа) на поставленный вопрос из предлагаемых вариантов ответа.

Тестирование производится методом случайной выборки (30 вопросов в итоговом тестовом задании или 10 вопросов по отдельно взятой теме дисциплины) в системе тестирования «INDIGO». Оценка по результатам тестирования зависит от уровня освоения студентом тем дисциплины и соответствует следующему диапазону (%):

- от 0 до 55 – неудовлетворительно;
- от 56 до 70 – удовлетворительно;
- от 71 до 85 – хорошо;
- от 86 до 100 – отлично.

Положительная оценка выставляется студенту при получении от 56 до 100% верных ответов.

3.2 В приложении № 2 приведены типовые задания для проведения практических занятий, предусмотренных рабочей программой дисциплины. Положительная оценка по ним ставится при выполнении студентом задания и защиты у преподавателя, ведущего практические занятия. Неудовлетворительная оценка выставляется, если студент не выполнил и не «защитил» предусмотренные рабочей программой дисциплины практические задания.

4 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

4.1 Типовые задания по выполнению курсовых работ представлены в приложении № 3. По желанию бакалавр может предложить свою тему курсовой работы в соответствии с его научными интересами, обсудив предварительно ее с преподавателем.

Целью курсовой работы является проверка системы усвоения студентом учебного материала, умение самостоятельно работать с экономической литературой и финансовой статистикой, критически осмысливать прочитанное и интерпретировать полученные в процессе исследования результаты, доказывать свою точку зрения разрабатывать мероприятия по решению имеющихся финансовых проблем.

Курсовая работа сдается путем прикрепления в ЭИОС КГТУ в соответствующую рубрику, созданную преподавателем по данной дисциплине. Срок сдачи: не позднее начала зачетно-экзаменационной сессии, установленной графиком учебного процесса.

По результатам проверки курсовой работы выставляется оценка. Работа положительно оценивается при условии соблюдения требований задания на ее выполнение. В том случае, если работа не отвечает предъявляемым требованиям (не раскрыты теоретические вопросы или отдельные вопросы плана, изложение материала поверхностно, отсутствуют выводы, неверно применены методы оценки, допущены грубые ошибки в расчетах), то она возвращается автору на доработку. Студент должен переделать работу с учетом замечаний и предоставить для проверки новый вариант.

4.2 Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме экзамена. К экзамену допускаются студенты:

- положительно аттестованные по результатам тестирования;
- получившие положительную оценку по результатам выполнения практических заданий.

4.3 В приложении № 4 приведены вопросы для проведения промежуточной аттестации. Экзаменационная оценка («отлично», «хорошо», «удовлетворительно» или «неудовлетворительно») является экспертной и зависит от уровня освоения бакалавром тем дисциплины. При промежуточной аттестации по дисциплине учитываются оценки бакалавра по курсовой работе.

Критерии оценивания экзамена по дисциплине:

Универсальная система оценивания результатов обучения включает в себя системы оценок: 1) «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»; 2) «зачтено», «не зачтено»; 3) 100 - балльную (процентную) систему и правило перевода оценок в пятибалльную систему (табл. 2).

Таблица 2 – Система оценок и критерии выставления оценки

Система оценок Критерий	2	3	4	5
	0-40%	41-60%	61-80 %	81-100 %
	«неудовлетворительно»	«удовлетворительно»	«хорошо»	«отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		
1 Системность и полнота знаний в отношении изучаемых объектов	Обладает частичными и разрозненными знаниями, которые не может научно-корректно связывать между	Обладает минимальным набором знаний, необходимым для системного взгляда на изучаемый объект	Обладает набором знаний, достаточным для системного взгляда на изучаемый объект	Обладает полнотой знаний и системным взглядом на изучаемый объект

Система оценок Критерий	2	3	4	5
	0-40%	41-60%	61-80 %	81-100 %
	«неудовлетворительно»	«удовлетворительно»	«хорошо»	«отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		
	собой (только некоторые из которых может связывать между собой)			
2 Работа с информацией	Не в состоянии находить необходимую информацию, либо в состоянии находить отдельные фрагменты информации в рамках поставленной задачи	Может найти необходимую информацию в рамках поставленной задачи	Может найти, интерпретировать и систематизировать необходимую информацию в рамках поставленной задачи	Может найти, систематизировать необходимую информацию, а также выявить новые, дополнительные источники информации в рамках поставленной задачи
3. Научное осмысление изучаемого явления, процесса, объекта	Не может делать научно корректных выводов из имеющихся у него сведений, в состоянии проанализировать только некоторые из имеющихся у него сведений	В состоянии осуществлять научно корректный анализ предоставленной информации	В состоянии осуществлять систематический и научно корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные задаче данные	В состоянии осуществлять систематический и научно-корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные поставленной задаче данные, предлагает новые ракурсы поставленной задачи
4. Освоение стандартных алгоритмов решения профессиональных задач	В состоянии решать только фрагменты поставленной задачи в соответствии с заданным алгоритмом, не освоил предложенный алгоритм, допускает ошибки	В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом	В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом, понимает основы предложенного алгоритма	Не только владеет алгоритмом и понимает его основы, но и предлагает новые решения в рамках поставленной задачи

5 СВЕДЕНИЯ О ФОНДЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ И ЕГО СОГЛАСОВАНИИ

Фонд оценочных средств для аттестации по дисциплине «Оценка земли» представляет собой компонент основной профессиональной образовательной программы бакалавриата по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (профиль «Прикладная экономика»).

Фонд оценочных средств рассмотрен и одобрен на заседании кафедры экономики и финансов (протокол № 6 от 26.04.2022 г.)

Заведующий кафедрой



А.Г. Мнацаканян

ТИПОВЫЕ ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА ЗЕМЛИ»

Вариант 1

1. Коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков денежных средств в текущую стоимость называется
 - а) ставка дисконтирования
 - б) ставка капитализации
 - в) коэффициент покрытия долга.

2. Валовой рентный мультипликатор рассчитывается путем деления
 - а) цены продажи на доход
 - б) чистого операционного дохода на цену продажи
 - в) действительного валового дохода на цену продажи.

3. После подбора объекта – аналога оценщик вносит поправки
 - а) в цену объекта-аналога
 - б) в цену оцениваемого объекта
 - в) поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

4. Правильный перечень вносимых корректировок при применении сравнительного подхода к оценке земельного участка:
 - а) площадь, время продажи, местоположение, условия финансирования
 - б) условия финансирования, время сделки, местоположение, физические различия
 - в) площадь, назначение, местоположение, торговая скидка.

5. При нестабильном потоке доходов основным методом оценки является
 - а) метод прямой капитализации
 - б) метод дисконтирования денежных потоков
 - в) метод избыточного дохода.

6. При сравнении объектов-аналогов поправки могут быть:
 - а) только в рублях
 - б) только в процентах
 - в) в рублях и в процентах.

7. Согласно принципу остаточной продуктивности, остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:
 - а) рабочей силы
 - б) зданий, машин, оборудования
 - в) земли.

8. Если V – это стоимость, I – чистый доход, R – коэффициент капитализации, то неправильной является формула
 - а) $V=I/R$
 - б) $R=I/V$

в) $I=R/V$.

9. В принцип наилучшего и наиболее эффективного использования не входит вариант

- а) устраивающий конкретного инвестора
- б) экономически целесообразный
- в) физически осуществимый.

10. Рыночная стоимость земельного участка может быть меньше его

- а) инвестиционной стоимости
- б) залоговой стоимости
- в) ликвидационной стоимости.

11. На оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения не оказывает существенного влияния:

- а) местоположение
- б) цены продажи сельскохозяйственной продукции
- в) геологические свойства грунтов.

12. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:

- а) со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка
- б) со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка
- в) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога
- г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога.

13. На экономическом принципе замещения основывается:

- а) метод дисконтирования денежных потоков
- б) метод сравнения продаж
- в) метод предполагаемого использования.

14. Коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий рассчитывается с помощью

- а) модели капитальных активов
- б) модели средневзвешенной стоимости капитала
- в) метода кумулятивного построения.

15. Результаты кадастровой оценки земель поселений необходимы для следующих целей:

- а) формирования налогооблагаемой базы городских земель
- б) определения ставок арендной платы за муниципальные земли
- в) во всех этих случаях.

16. Не входит в понятие инвестиционной стоимости:

- а) стоимость для конкретного пользователя;
- б) субъектная стоимость
- в) стоимость при определенных целях инвестирования.

17. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- а) метод прямой капитализации;
- б) метод дисконтирования денежных потоков;
- в) ни один из этих методов.

18. Наиболее верным в методе прямой капитализации является:

- а) доходы за несколько лет дисконтируются к текущей стоимости;
- б) доходы за один год конвертируются в стоимость;
- в) будущий доход от продажи недвижимости конвертируется в стоимость.

19. Преимущество сравнительного подхода заключается в том, что:

- а) данный подход учитывает ожидаемые доходы;
- б) данный подход основан на оценке остаточной стоимости застроенных земельных участков;
- в) данный подход учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты.

20. При определении рыночной стоимости застроенного земельного участка методом выделения из рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка и здания) вычитается:

- а) рыночная стоимость земельного участка;
- б) стоимость воспроизводства здания;
- в) величина накопленного износа здания.

21. Рыночной считается цена, когда

- а) спрос превышает предложение
- б) уравниваются предложение со спросом
- в) предложение превышает спрос

22. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует

- а) дате последнего осмотра объекта оценки
- б) дате подписания договора на оценку
- в) дате составления отчета об оценке.

23. Поправки к итоговой величине стоимости бывают

- а) стоимостные и процентные
- б) процентные и корректировочные
- в) стоимостные.

24. Срок экспозиции это:

- а) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным
- б) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
- в) хронологический возраст.

25. Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это

- а) хронологический возраст
- б) эффективный возраст
- в) износ.

26. Время, которое объект находится на рынке это

- а) время сдачи в аренду
- б) срок экспозиции
- в) время продажи.

27. К объектам, не связанным жестко с землей, которые могут перемещаться, находиться во взаимосвязи друг с другом и образовывать технологические комплексы, быть функционально самостоятельными относятся

- а) имущество
- б) движимое имущество
- в) недвижимое имущество.

28. Подход оценки, основанный на анализе цен покупки и продажи, сложившихся в текущий момент на первичном и вторичном рынках, называется

- а) затратным
- б) сравнительным
- в) доходным.

29. Подход, который базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами

- а) доходный подход
- б) затратный подход
- в) сравнительный подход.

30. Различают следующие виды износа объекта недвижимости:

- а) физический
- б) функциональный
- в) экономический
- г) физический, функциональный, экономический.

Вариант 2

1. При оценке величины стоимости земельного участка сравнительным подходом при наличии на нем избыточных улучшений (которых нет у объектов-аналогов) их стоимость при внесении итоговых корректировок:

- а) прибавляется
- б) вычитается
- в) не учитывается.

2. Использование сравнительного подхода при оценке земельного участка осуществляется:

- а) когда существует достоверная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов
- б) по согласованию с заказчиком
- в) по желанию оценщика.

3. Потенциальный валовой доход – это:

- а) доход, который можно получить при 100%-ном использовании объекта без учета всех потерь и расходов
- б) доход, получаемый от объекта, который не включается в арендную плату
- в) доход, получаемый при полном функционировании объекта минус потери от смены арендаторов и неплатежей арендаторов.

4. Рыночная стоимость земельного участка, как правило больше его

- а) инвестиционной стоимости
- б) залоговой стоимости.

5. Метод дисконтирования денежных потоков основывается на экономическом принципе:
- замещения
 - ожидания
 - предельной производительности.
6. Коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения рассчитывается с помощью
- модели капитальных активов
 - модели средневзвешенной стоимости капитала
 - метода кумулятивного построения.
7. При нестабильном потоке доходов, генерируемых объектом оценки основным методом оценки его стоимости, является
- метод прямой капитализации
 - метод остаточной стоимости
 - метод избыточного дохода.
8. Доход, остающийся после оплаты труда, капитала и предпринимательских усилий – это:
- прибыль
 - добавленная стоимость
 - себестоимость.
9. Земля является физическим активом, стоимость которого со временем
- может только возрастать
 - может принять отрицательную величину
 - никогда не изменяется.
10. Капитализация земельной ренты используется для оценки:
- земель поселений, застроенных коммерческими объектами
 - земель поселений, застроенных жилыми объектами
 - земель сельскохозяйственного назначения
11. Метод капитализации дохода (земельной ренты) относится к
- затратному подходу
 - сравнительному подходу
 - доходному подходу.
12. Метод остатка можно использовать при оценке:
- сельскохозяйственных земель
 - земель поселений, застроенных коммерческими объектами
 - лесных земель.
13. Метод оценки, нереализуемый в сравнительном подходе:
- метод сравнения продаж
 - метод выделения (соответствует методу извлечения)
 - метод остатка.
14. На величину спроса на землю мало влияет:
- уровень общей инфляции
 - величина доходов населения

в) доступность финансовых ресурсов.

15. Нормативная цена земли используется при:

- а) налогообложения сделок с земельными участками
- б) получении банковского кредита под залог земельного участка
- в) продаже земельного участка на открытом рынке.

16. Если при расчете ставки капитализации для объекта недвижимости предполагается увеличение его стоимости, то норма возврата капитала:

- а) прибавляется к ставке доходности на капитал;
- б) вычитается из ставки доходности на капитал;
- в) не учитывается.

17. В состав внешней информации об оцениваемом земельном участке входят:

- а) данные о физических характеристиках участка;
- б) анализ затрат на улучшение земли;
- в) данные о перспективах развития рынка недвижимости.

18. Объектом оценки земельного участка является:

- а) право собственности на земельный участок;
- б) право использования на правах аренды.

19. При оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие подходы:

- а) рыночный, доходный и расчетный;
- б) сравнительный, экспертный и аналитический;
- в) доходный, затратный и сравнительный.

20. Ценообразующий параметр – это:

- а) одна из характеристик объекта оценки, оказывающая существенное влияние на его стоимость;
- б) цена предложения на открытом рынке недвижимости с возможностью предоставления скидки;
- в) основное условие заключения договора купли-продажи объекта недвижимости.

21. Затратный подход предполагает

- а) оценку имущественного комплекса на основе расчета затрат
- б) оценку износа
- в) информацию о недавних сделках с аналогичными объектами.

22. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от земельного участка можно получить при соблюдении оптимальных величин его составных элементов, называется принципом:

- а) вклада;
- б) остаточной продуктивности;
- в) замещения;
- г) сбалансированности.

23. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой участок с эквивалентной полезностью, называется принципом:

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) ожидания.

24. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- а) замещения;
- б) ожидания;
- в) вклада.

25. Метод дисконтирования денежных потоков применим в случае, если объект недвижимости

- а) генерирует равные потоки доходов
- б) генерирует неравные потоки доходов
- в) не приносит доход.

26. Принцип замещения положен в основу

- а) доходного подхода
- б) сравнительного подхода
- в) затратного подхода.

27. Принцип ожидания положен в основу

- а) доходного подхода
- б) сравнительного подхода
- в) затратного подхода.

28. Метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков относится к

- а) доходному подходу
- б) сравнительному подходу
- в) затратному подходу.

29. Всегда требует отдельной оценки стоимости земли

- а) доходный подход
- б) сравнительный подход
- в) затратный подход.

30. Коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость в методе дисконтирования при реализации доходного подхода к оценке земли называется

- а) коэффициент капитализации
- б) коэффициент дисконтирования
- в) норма доходности.

Вариант 3

1. Показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости – это:

- а) рыночная стоимость земли
- б) кадастровая стоимость земли

- в) нормативная цена земли.
2. Процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования земли в рыночную стоимость земельного участка, называется:
- а) безрисковой ставкой дохода
 - б) нормой возмещения капитала
 - в) коэффициентом капитализации.
3. Согласно действующему законодательству, оценивая любой земельный участок, необходимо оценивать:
- а) поверхность земли без находящихся на нем улучшений, то есть выделять земельную составляющую из стоимости единого объекта недвижимости
 - б) поверхность земли с находящимися на нем улучшениями, то есть не выделять земельную составляющую из стоимости единого объекта недвижимости.
4. Формула, используемая для расчета стоимости земельного участка методом капитализации дохода:
- а) $\text{Стоимость} = \text{Доход} : \text{Ставка капитализации}$
 - б) $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка капитализации}$
 - в) $\text{Стоимость} = \text{Восстановительная Стоимость} - \text{Износ}$.
5. Цена, которую можно было бы получить на свободном рынке земельных участков в соответствии с физическими свойствами земельного участка и правовыми и экономическими условиями обычных деловых операций без учета необычных или личных отношений – это:
- а) рыночная стоимость земельного участка
 - б) кадастровая стоимость земельного участка
 - в) нормативная цена земельного участка.
6. Метод предполагаемого использования относится к
- а) затратному подходу
 - б) сравнительному подходу
 - в) доходному подходу.
7. Земля как средство производства выступает в роли:
- а) предмета труда;
 - б) средства труда;
 - в) предмета труда и средства труда.
8. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от земельного участка можно получить при соблюдении оптимальных величин его составляющих, называется:
- а) принцип остаточной продуктивности;
 - б) принцип сбалансированности;
 - в) принцип спроса и предложения.
9. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:
- а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
 - б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
 - в) если он вдали от транспортных сетей.
10. Сравнительный подход к оценке земли базируется на принципе:
- а) сбалансирования;

- б) ожидания;
- в) замещения.

11. Для определения стоимости незастроенного земельного участка нельзя использовать

- а) метод разбивки на участки;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод остатка для земли.

12. Валовой рентный мультипликатор рассчитывается путем деления

- а) цены продажи на доход
- б) чистого операционного дохода на цену продажи
- в) действительного валового дохода на цену продажи.

13. После подбора объекта – аналога оценщик вносит поправки

- а) в цену объекта-аналога
- б) в цену оцениваемого объекта
- в) поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

14. Метод капитализации дохода (земельной ренты) относится к

- а) затратному подходу
- б) сравнительному подходу
- в) доходному подходу.

15. Использование сравнительного подхода при оценке земельного участка осуществляется:

- а) когда существует достоверная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов
- б) по согласованию с заказчиком
- в) по желанию оценщика.

16. Отрицательная стоимость земли возникает в случае, когда:

- а) земельные участки обременены обязательствами по восстановлению нормального состояния окружающей среды;
- б) арендная плата, подлежащая выплате, не превышает рыночную стоимость аренды;
- в) владелец обязан осуществить затраты на мелиорацию в размерах, превышающих стоимость имущества, свободного от таких обязательств.

17. Согласно ГК РФ, право собственности на земельный участок распространяется на:

- а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;
- б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;
- в) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

18. Государственный земельный кадастр содержит информацию:

- а) о землях, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований;
- б) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель;

в) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель, а также о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам.

19. Не применим к оценке рыночной стоимости незастроенных земельных участков:

- а) метод сравнения продаж;
- б) метод остатка;
- в) метод выделения.

20. При проведении оценки земельного участка проведение осмотра объекта:

- а) обязательно;
- б) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
- в) не обязательно.

21. Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом – это принцип:

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) прогресса и регрессии;
- г) полезности.

22. Не входит в определение инвестиционной стоимости земельного участка:

- а) стоимость для конкретного использования;
- б) субъектная стоимость;
- в) наиболее вероятная цена;
- г) стоимость при определенных целях инвестирования.

23. При стабильном потоке доходов, возникающих в процессе использования земельного участка, основным методом оценки является:

- а) метод прямой капитализации;
- б) метод дисконтированных денежных потоков;
- в) метод избыточной прибыли.

24. Основным критерием, на основании которого осуществляется взвешивание результатов оценки, полученных разными подходами, является:

- а) полнота и достоверность исходной информации;
- б) требования, поставленные заказчиками оценки;
- в) приоритет доходного подхода к оценке.

25. Ставка дисконтирования – это

- а) Ожидаемая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций
- б) Действующая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций
- в) Коэффициент, приводящий текущую стоимость денег к их будущей стоимости

26. Время, которое объект находится на рынке это

- а) время сдачи в аренду
- б) срок экспозиции
- в) время продажи.

27. Подход, который базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами

- а) доходный подход
- б) затратный подход
- в) сравнительный подход.

28. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- а) замещения;
- б) ожидания;
- в) вклада.

29. Всегда требует отдельной оценки стоимости земли

- а) доходный подход
- б) сравнительный подход
- в) затратный подход.

30. Не входит в определение инвестиционной стоимости земельного участка:

- а) стоимость для конкретного использования;
- б) субъектная стоимость;
- в) наиболее вероятная цена;
- г) стоимость при определенных целях инвестирования.

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

1. Темы и содержание практических занятий.

Практическое занятие 1

Тема: Теоретические основы оценки стоимости земли и недвижимости

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Основные понятия и термины недвижимости.
2. Классификация недвижимого имущества и земель.
3. Процедуры оценки недвижимого имущества.
4. Особенности оценочной стоимости в случае оценки недвижимости и земли.

Практическое занятие 2

Тема: Цели, принципы и организация оценки земельных участков

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Особенности земли как объекта экономической оценки.
2. Классификация земель в Российской Федерации.
3. Основные цели оценки земельных участков.
4. Факторы, определяющие стоимость земли.
5. Экономические принципы оценки земельных участков.
6. Стандарты оценки и основные виды стоимости, используемые в процессе оценки земли (рыночная стоимость и сфера ее применения; инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости земельного участка).

Практическое занятие 3

Тема: Оценка стоимости земельного участка методами доходного подхода

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Содержание, сфера использования и информационная база доходного подхода.
2. Метод капитализации дохода, получаемого от земельного участка.
3. Метод остатка.
4. Метод предполагаемого использования земли.

Практическое занятие 4

Тема: Оценка стоимости земельного участка методами сравнительного подхода

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Содержание, сфера использования и информационная база сравнительного подхода.
2. Метод сравнения продаж.
3. Метод выделения.
4. Метод распределения.

Практическое занятие 5

Тема: Оценка стоимости земельного участка методами затратного подхода

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Содержание, сфера использования и информационная база затратного подхода.
2. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

2. Типовые задачи к занятиям 3, 4 и 5.

Задача 1

Определите значение коэффициента капитализации (как средневзвешенное) на основе метода анализа рыночных аналогов при следующих исходных данных:

Показатель	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Цена продажи (P), \$	100 000	80 000	120 000	95 000
Чистый операционный доход (ЧОД), \$ (NOI)	17 000	12 500	21 500	14 250
Весовой коэффициент	0,40	0,15	0,30	0,15

Задача 2

Чистый операционный доход (ЧОД) от созданного в соответствии с НЭИ участка объектом недвижимости составит \$ 90 000 в год. Затраты на создание улучшений составляют \$ 400 000. Определить стоимость земельного участка, если коэффициенты капитализации для улучшений и для земельного участка составляют 19 % и 13 % соответственно.

Задача 3.

Определите рыночную стоимость земельного участка площадью 7 гектаров, если темпы роста земельной ренты 2% в год;
величина земельной ренты – 0,91 млн. руб. с 1 гектара;
ставка отдачи на капитал с учетом рисков инвестиций в землю - 19%.

Задача 4.

Определить расходную стоимость права на заключение договора аренды:
Площадь земельного участка – 18 соток;
арендная плата - 25 руб./кв.м. в год;
Коэффициент капитализации - 0,23

Задача 5

Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Методика расчета:

Последовательность расчета методом техники остатка:

1. Определить коэффициент капитализации для сооружения;
2. Определить часть годового дохода, приходящуюся на сооружение путем умножения стоимости сооружения на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для сооружения);
3. Определить сумму годового дохода от земли путем вычитания из общей величины годового дохода суммы дохода от сооружения;
4. Определить стоимость земельного участка путем деления приходящегося на него дохода на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для земли).
5. Определить рыночную стоимость объекта путем сложения рыночной стоимости сооружения и рыночной стоимости земельного участка

Задача 6

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв. м. Стоимость 1 кв. м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 г. Требуется оценить стоимость земельного участка.

Задача 7.

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 57430\$. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

Есть информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе.

№	Стоимость земельного участка, \$	Стоимость единого объекта недвижимости, \$	Доля стоимости земельного участка
1	13 600	63 200	0,215
2	12 050	54 800	0,220
3	13 400	59 350	0,226

Задача 8.

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

Задача 9.

Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

Задача 10.

Земельный участок по данным зонирования пригоден для строительства складских, офисных или торговых зданий. Площадь здания 3000 кв.м. Коэффициент капитализации 20%. Определить инвестиционную стоимость земельного участка с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Что является лучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка?

Таблица 1

Вариант застройки	Ставка арендной платы, \$/кв.м/год	Потери от недозагрузки	Эксплуатационные расходы (% от ДВД)	Стоимость строительства 1 \$/кв.м
Склад	100	25%	25,00%	300
Офис	500	10%	35,00%	1 200
Торговое помещение	400	15%	30,00%	1 000

Таблица 2

Вариант застройки	Потенциальный валовый доход, \$	ДВД, \$	Эксплуатационные расходы, \$	ЧОД, \$
Склад	300 000	225 000	56 250	168 750
Офис	1 500 000	1 350 000	472 500	877 500
Торговое помещение	1 200 000	1 020 000	306 000	714 000

Таблица 3

Вариант застройки	Стоимость объекта, \$	Стоимость строительства, \$	Стоимость земли, \$
Склад	843 750	900 000	-56 250
Офис	4 387 500	3 600 000	787 500
Торговое помещение	3 570 000	3 000 000	570 000

Задача 11.

Стоимость здания составляет 500 000 руб., срок эксплуатации здания – 50 лет при ставке дохода 12% годовых. Коэффициент капитализации для земли $k_z = 0,102$. Чистый операционный доход в год равен 83 тыс. рублей. Определить стоимость земельного участка.

Задача 12.

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

Задача 13.

Определить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции (АЗС) на 5 колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 35400\$, возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции – 16%, срок экономической жизни – 9 лет. При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

в течение 1 часа с 1 колонки в среднем в сутки продают 28л бензина;

средний доход от продажи 1л бензина составляет 0,06\$;

с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ПО КУРСОВОЙ РАБОТЕ

1. Выбор темы курсовой работы

Студент вправе представить и согласовать с преподавателем собственную тему курсовой работы по дисциплине «Оценка земли», либо выбрать в качестве темы работы один из предложенных вариантов:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка, предназначенного под ИЖД.
2. Определение рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения.
3. Определение рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения.
4. Определение рыночной стоимости земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилую застройку.
5. Оценка права аренды земельного участка.

2. Типовые требования к содержанию и оформлению курсовой работы

Курсовая работа по дисциплине «Оценка стоимости земли» должна содержать:

1. Титульный лист – 1 лист;
2. Содержание – 1 лист;
3. Введение – 1-2 листа;
4. Раздел 1 – 6-7 листов; теория изучаемой проблемы оценки земли;
5. Раздел 2 – 15-20 листов; расчет величины рыночной или иной стоимости земли;
6. Заключение – 1-2 листа;
7. Список использованных источников – 1 лист;
8. Приложения (при необходимости).

Общий объем курсовой работы без приложений: 25-30 листов.

В курсовой работе студент должен раскрыть способности к самостоятельному мышлению, показать умение работать со специальной и учебной литературой, выявлять ключевые вопросы оценки земли, уметь использовать имеющиеся знания и приобретать новые, а также грамотно, аргументировано излагать свои мысли и делать выводы.

Во введении необходимо отразить актуальность проблемы оценки стоимости земли и прочих объектов недвижимого имущества в условиях рыночной экономики. Следует

показать основные проблемы, возникающие при оценке земли, а также специфику такой оценки в условиях конкретного региона или местности.

Расчеты по оценке рыночной стоимости земли выполняются в соответствии со стандартами оценки, с использованием типовых методов.

В заключении необходимо сделать выводы по проведенной работе. Желательно отразить перспективы и проблемы оценки земли в регионе, например, можно отметить порядок продажи земель сельскохозяйственного назначения.

Список использованных источников должен содержать не менее десяти источников.

Курсовая работа оформляется в виде компьютерной распечатки на листах формата А4, кегль 14, шрифт Times New Roman, межстрочный интервал 1,5. Все элементы работы: заголовки, таблицы, рисунки, перечисления, описания источников и т.п. оформляются по правилам, изложенным в методических указаниях по написанию и оформлению контрольных и курсовых работ для студентов ИНОТЭКУ.

**ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ
(ЭКЗАМЕН) ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА ЗЕМЛИ»**

1. Понятие рыночной стоимости в оценочной деятельности
2. Цели оценки и виды стоимости, их взаимосвязь
3. Принципы оценки стоимости земли.
5. Основные положения законодательства об оценочной деятельности в РФ
6. Основные положения стандартов оценочной деятельности (МСО, ФСО, РОО), регулирующих оценку стоимости земли.
7. Основные этапы и содержание работ, по оценке стоимости земли.
8. Понятие земельного участка как объекта экономической оценки. Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения.
9. Необходимость и основные цели оценки земельных участков.
10. Виды стоимости, используемые в процессе оценки земельных участков.
11. Состав земель в Российской Федерации. Целевое назначение и правовое положение земельного участка.
12. Земельные отношения в Российской Федерации. Формы собственности на землю.
13. Разрешённое использование земельного участка. Обременения и сервитуты на земельные участки.
14. Государственный земельный кадастр, его значение и содержание. Кадастровая и единичная оценка земли.
15. Правовое регулирование гражданского оборота земельных участков в Российской Федерации.
16. Состояние и тенденции развития земельного рынка в Российской Федерации.
17. Экономические принципы оценки земельных участков.
18. Доходный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
19. Оценка земельных участков методом капитализации дохода.
20. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчёта при оценке земли.
21. Оценка земельного участка методом остатка.
22. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.
23. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.

24. Основные этапы метода сравнения продаж при оценке земли.
25. Элементы и единицы сравнения земельных участков.
26. Виды поправок, порядок их расчёта и внесения.
27. Оценка земельного участка при недостаточном количестве продаж. Метод распределения.
28. Затратный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
29. Основные этапы оценки земельного участка методом выделения.
30. Оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям инвестиционных контрактов.
31. Процедура оценки земельного участка.
32. Определение НЭИ незастроенного земельного участка.
33. Определение НЭИ застроенного земельного участка.
34. Рыночная оценка сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты.
35. Последовательность (основные этапы) согласования результатов оценки земли, полученной разными подходами (методами).
36. Содержание типового отчета об оценке стоимости земли.