



Автономная некоммерческая образовательная организация
высшего образования
«Воронежский экономико-правовой институт»
(АНОО ВО «ВЭПИ»)



ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Оценка стоимости земли
(наименование дисциплины)

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование ДПП профессиональной переподготовки)

Квалификация выпускника специалист в оценочной деятельности
(наименование квалификации)

Форма обучения очно-заочная
(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендована к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж 2024

Фонд оценочных средств по дисциплине рассмотрен и одобрен на заседании кафедры экономики

Протокол от «19» сентября 2024 г. № 2

Заведующий кафедрой



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Руководитель обучения по программе



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)



(подпись)

Е.Ю. Давыдова

(инициалы, фамилия)

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения программы ДПП профессиональной переподготовки.

Наименование этапа контроля	Содержание этапа контроля	Коды оцениваемых компетенций	Оценочные средства
1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»	Устный опрос, выполнение письменных домашних заданий и др.	УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Устный ответ, доклад, реферат
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	самостоятельная работа, тестирование и др.	ПК-1. Способен оценивать показатели деятельности экономических субъектов; ПСК-2. Способен проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка	Тесты, сообщения
3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»	Зачёт	УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений; ПК-1. Способен оценивать показатели деятельности экономических субъектов; ПСК-2. Способен проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка	Устный ответ

2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.

В зависимости от успеваемости слушателя в течение курса и на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» - выставляется слушателю, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания программы дисциплины и умение уверенно применять их.

«Не зачтено» - выставляется слушателю, ответ которого содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания программы дисциплины.

3. Типовые контрольные задания

Тестовые задания по дисциплине «Оценка стоимости земли»

ВАРИАНТ 1.

1. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

- а) определения налогооблагаемой базы;
- б) вовлечения земельных участков в активный оборот;
- в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
- г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

2. Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:

- а) рабочей силы;
- б) здания, машин, оборудования;
- в) предпринимательских способностей;
- г) земли;
- д) готовой продукции.

3. В соответствие с Земельным кодексом РФ земельные участки в постоянное бессрочное пользование предоставляются:

- а) гражданам;
- б) федеральным казённым предприятиям;
- в) предприятиям местной промышленности;
- г) строительным организациям;
- д) все ответы верны.

4. Какой из ниже перечисленных методов наиболее широко используется для оценки сельскохозяйственных земель в РФ?

- а) метод капитализации рентного дохода;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод остатка дохода для земли;
- г) метод распределения;
- д) все ответы неверны.

5. Земельный спекулянт рассчитывает, что через четыре года массив площадью 40 га может быть продан предпринимателю, осваивающему землю для последующей перепродажи, за 25 000 долл. Какая сегодняшняя цена одного гектара земли позволит спекулянту получить 15%-ный годовой доход (по сложному проценту) без учёта затрат, связанных с удержанием и продажей земли?

6. Определить стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на три колонки. Капитальные вложения на одну:

- колонку составляют 48780 долларов. Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением даёт следующие данные:

- в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 литров бензина;

- чистый доход с одного литра бензина составляет 8 центов; срок экономической жизни АЗС составляет 8 лет; возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу;

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

- планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

7. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 километров от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 гектара.

Участок расположен в 8 километрах от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твёрдым покрытием. Оценка проводится 15 октября текущего года. Цены продажи земельных участков в районе оценки упали в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом - на 2%, с третьим кварталом на 1%. В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам.

Элементы сравнения	№1	№2	№3	№4	№5	№6
Дата сделки (квартал)	2 кв.	3 кв.	3 кв.	3 кв.	2 кв.	1 кв.
Размер земельного участка	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение (километров от железнодорожной станции)	3-5	3-5	6-10	3-5	6-10	6-10
Электричество	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Водопровод	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие леса около участка	есть	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие подъездной дороги с твёрдым покрытием	есть	есть	нет	нет	нет	есть
Цена продажи (рублей)	29400	23640	17830	15750	18370	27200

ВАРИАНТ 2

1. При оценке свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка, используется метод:

- а) выделения;
- б) разбивки на участки;
- в) распределения;
- г) капитализации дохода;
- д) все ответы неверны.

2. Экономический принцип, согласно которому стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой продажи аналогичных земельных участков, называется принципом:

- а) остаточной продуктивности;
- б) замещения;
- в) ожидания;
- г) изменения внешней среды;
- д) наиболее эффективного использования.

3. При оценке земельных участков в деловых центрах городов методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения используется:

- а) цена за один гектар площади;
- б) цена за один кубический метр объёма здания;
- в) цена за лот;
- г) цена за квадратный метр площади земельного участка;
- д) все ответы верны.

4. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все ниже перечисленные показатели за исключением:

- а) чистый операционный доход, приносимый земельным участком и расположенным на нём зданием;
- б) ставка дохода на капитал для земельного участка;
- в) норма возмещения капитала для здания;
- г) срок службы здания, расположенного на земельном участке) используются все вышеперечисленные показатели.

5. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж не относится:

- а) дата продажи;
- б) оцениваемые права собственности;
- в) местоположение;
- г) наличие движимого имущества;
- д) все ответы верны.

6. Фирма приобрела земельный участок для парковки автомобилей за 18 000 долл. Фирма планирует сдать его в аренду за 2 000 долл. чистой годовой арендной платы, выплачиваемой в конце каждого из последующих 10 лет. В конце 10-го года земельный участок будет продан за 40 000 долл. Определите при ставке дисконтирования в 15%:

- а) какова текущая стоимость доходов от аренды за 10 лет?
 б) какова текущая стоимость выручки от продажи через 10 лет?
 в) какова совокупная текущая стоимость земельного участка?

7. Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что рыночная стоимость сооружения 300 000 рублей, продолжительность его экономической жизни составляет 30 лет, соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Чистый операционный доход от эксплуатации объекта составил 40 000 рублей. Расчёт возмещения капитала ведётся по аннуитетному методу.

8. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 километров от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 гектара.

Участок расположен в 8 километрах от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твёрдым покрытием. Оценка проводится 15 октября текущего года. Цены продажи земельных участков в районе оценки упали в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом - на 2%, с третьим кварталом на 1%. В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам.

Элементы сравнения	№1	№2	№3	№4	№5	№6
Дата сделки (квартал)	2 кв.	3 кв.	3 кв.	3 кв.	2 кв.	1 кв.
Размер земельного участка	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение (километров от железнодорожной станции)	3-5	3-5	6-10	3-5	6-10	6-10
Электричество	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Водопровод	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие леса около участка	есть	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие подъездной дороги с твёрдым покрытием	есть	есть	нет	нет	нет	есть
Цена продажи (рублей)	29 400	23 640	17 830	15 750	18 370	27 200

ВАРИАНТ 3

1. Экономический принцип, согласно которому стоимость земельного участка отражает капитализированную величину будущих доходов, называется принципом:

- а) спроса и предложения;
- б) остаточной продуктивности;
- в) конкуренции;
- г) ожидания;
- д) сбалансированности.

2. Какие из ниже перечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) величина земельного налога;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие.

3. В понятие правового режима земельного участка не включается:

- а) имеющиеся сервитуты;
- б) форма собственности на землю;
- в) запрещение изменения целевого назначения земель;
- г) характеристика местоположения;
- д) всё вышеперечисленное входит в понятие правового режима земельного участка.

4. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, связи;
- в) к землям природоохранного назначения;
- г) к землям поселений;
- д) все ответы неверны.

5. При оценке земельных участков под застройку торговыми предприятиями методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения может использоваться:

- а) цена за один гектар площади;
- б) цена за один фронтальный метр;
- в) цена за один кубический метр объёма здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

6. Какую сумму предприятию необходимо один раз перечислить на счёт в банк, начисляющий 28% годовых ежеквартально, чтобы через четыре года приобрести земельный участок за 400 тысяч рублей?

7. Определить стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство

одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тысяч рублей, а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. рублей. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка- 12%.

8. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 километров от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 гектара.

Участок расположен в 8 километрах от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твёрдым покрытием. Оценка проводится 15 октября текущего года. Цены продажи земельных участков в районе оценки упали в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом - на 2%, с третьим кварталом на 1%. В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам.

Элементы сравнения	№1	№2	№3	№4	№5	№6
Дата сделки (квартал)	2 кв.	3 кв.	3 кв.	3 кв.	2 кв.	1 кв.
Размер земельного участка	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение (километров от железнодорожной станции)	3-5	3-5	6-10	3-5	6-10	6-10
Электричество	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Водопровод	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие леса около участка	есть	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие подъездной дороги с твёрдым покрытием	есть	есть	нет	нет	нет	есть
Цена продажи (рублей)	29 400	23 640	17 830	15 750	18 370	27 200

ВАРИАНТ 4

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

- а) инвестиционная стоимость
- б) налогооблагаемая стоимость;
- в) страховая стоимость;
- г) ликвидационная стоимость;
- д) рыночная стоимость.

2. Технику остатка дохода, приходящегося на землю можно использовать при оценке:

- а) сельскохозяйственных земель;
- б) земель природоохранного назначения;

- в) лесных земель;
- г) земель поселений, застроенных общественными зданиями;
- д) все ответы неверны.

3. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж не относится:

- а) физические характеристики участка;
- б) оцениваемые права собственности;
- в) наличие движимого имущества;
- г) местоположение;
- д) все ответы верны.

4. При оценке свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка, используется метод:

- а) выделения;
- б) разбивки на участки;
- в) распределения;
- г) капитализации дохода
- д) все ответы неверны.

5. 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;
- д) все ответы неверны.

6. Составить график погашения ипотечного кредита в 9 млн. рублей, предоставленного под залог земельного участка на три года под 12% годовых, если по условиям погашения:

- а) заёмщик в течение срока займа уплачивает только проценты, а основную сумму кредита погашает в конце третьего года одним платежом;
- б) сумма кредита возвращается ежегодно равными долями, а проценты выплачиваются каждый год с остатка основной суммы;
- в) кредит погашается ежегодно равными суммами (аннуитет).

7. Рассчитайте цену продажи права аренды на 40 лет земельного участка площадью 0,20 гектара под объект бытового обслуживания, если базовая ставка арендной платы - 4,0 руб./кв. м, коэффициент доходности местоположения - 1,4, коэффициент вида деятельности арендатора - 1,5. Требуемая ставка дохода -20%.

8. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 километров от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 гектара.

Участок расположен в 8 километрах от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твёрдым покрытием. Оценка проводится 15 октября текущего года. Цены продажи земельных участков в районе оценки упали в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом - на 2%, с третьим кварталом

на 1%. В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам.

Элементы сравнения	№1	№2	№3	№4	№5	№6
Дата сделки (квартал)	2 кв.	3 кв.	3 кв.	3 кв.	2 кв.	1 кв.
Размер земельного участка	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение (километров от железнодорожной станции)	3-5	3-5	6-10	3-5	6-10	6-10
Электричество	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Водопровод	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие леса около участка	есть	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие подъездной дороги с твёрдым покрытием	есть	есть	нет	нет	нет	есть
Цена продажи (рублей)	29 400	23 640	17 830	15 750	18 370	27 200

ВАРИАНТ 5

1. Какие из нижеследующих пунктов учитываются при выборе сопоставимых объектов (аналогов) в сравнительном подходе:

- а) местоположение;
- б) условия финансирования;
- в) физические характеристики;
- г) право собственности на объект недвижимости;

2. Что из перечисленного ниже не является особенностью земли как товара:

- а) ограниченность;
- б) уникальность;
- в) долговечность;
- г) неограниченность в способах использования;
- д) многофункциональность.

3. Рассчитайте ставку капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка - 6 %; премия за риск инвестиций - 7 %; поправка на ликвидность - 3 %; поправка за инвестиционный менеджмент - 4%; норма возврата по методу Ринга, оставшийся срок экономической жизни - 20 лет

- а) 25 %;
- б) 21 %;
- в) 13 %.

4. Отрицательная стоимость земли возникает в следующих случаях, за исключением:

- 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.

5. Земельный участок продан за 378 000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5 000 долл., операционные расходы, включая потери при сборе арендной платы, - около 1 000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае:

а) 12,7 %;

б) 15,9 %;

в) 1,3 %.

6. Какая из следующих ставок капитализации учитывает только ставку дохода на инвестиции:

а) ставка капитализации земли;

б) ставка капитализации объекта недвижимости;

б) ставка капитализации зданий.

7. Право собственности на земельный участок распространяется на: ГК РФ, ст. 261.

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.

8. Отметьте пункт, относящийся к правовому обеспечению оценки земли:

а) имущественные права на землю;

б) градостроительные и иные ограничения в использовании земли;

в) законодательное регулирование оценки земли;

г) а) и в);

д) а), б) и в).

ВАРИАНТ 6

1. Оценить участок земли, если имеется следующая информация о продаже трех типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями	Стоимость улучшений, с учетом износа
1	220 000	158 000
2	220 000	140 000

3	190 000	150 000
---	---------	---------

- а) 85 000;
- б) 60 670;
- в) 56 000.

2. Верно ли утверждение, что ставка капитализации для зданий, рассчитываемая в методе остатка для земли, равна сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:

- а) верно;
- б) неверно.

3. Чистый операционный доход объекта недвижимости 70 000 долл., коэффициент капитализации для улучшений 20 %, коэффициент капитализации для земли 17 %, доля земли в стоимости объекта недвижимости составляет 0,25. Определите стоимость земли:

- а) 115 000 долл.;
- б) 90 900 долл.;
- в) 57 000 долл.

4. 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.

5. Для земель, частично изъятых из оборота, не разрешены следующие виды сделок:

- а) передача в аренду;
- б) продажа;
- в) передача в залог.

6. Отметьте неправильные на Ваш взгляд утверждения:

- а) сервитут - это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- б) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;
- в) обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;
- г) сервитутом могут обременяться здания и сооружения.

7. Рассчитайте ставку капитализации, если ежегодная норма возврата на инвестиции определяется по методу Инвуда при следующих условиях: срок владения зданием - 6 лет, ставка доходности инвестиций - 14 %.

- а) 25,7 %;
- б) 18,3 %;
- в) 13,2 %.

8. Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе предполагаемого использования:

- а) налог на имущество;
- б) затраты на строительство;
- в) проценты по ипотечному кредиту;
- г) следует учитывать все указанные расходные статьи.

ВАРИАНТ 7

1. Субъектами права собственности могут быть:

- а) частные лица (физические и юридические);
- б) государство;
- в) органы местного самоуправления;
- г) а) и б);
- д) а), б) и в).

2. Определить стоимость участка, для которого лучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000, коэффициенты капитализации для земли и для здания - 8 % и 10 % соответственно.

- а) 928 500 долл.;
- б) 875 000 долл.;
- в) 239 400 долл.

3. Каково наилучшее использование для участка, по которому имеется следующая информация:

	Жилое	Офисное	Коммерческое
Стоимость строительства зданий	2 300 000	3 370 000	4 650 000
Чистый операционный доход	335 000	540 000	980 000
Коэффициент капитализации зданий	12 %	11 %	13 %
Коэффициент капитализации земли	10 %		

- а) жилой многоквартирный дом;
- б) офисное здание;

в) коммерческое (розничная торговля).

4. Какое из ниже перечисленных прав не является частичным имущественным правом:

а) право постоянного (бессрочного) пользования;

б) право собственности

в) право пожизненного наследуемого владения.

5. Что не является обременением земельного участка:

а) сервитут;

б) право залога;

в) право извлечения доходов.

6. Совершение сделок, приобретение прав и их государственная регистрация возможны:

а) только до кадастрового учета участка;

б) только после кадастрового учета участка;

в) во время кадастрового учета участка.

7. Какой из нижеприведенных методов чаще всего не применим к оценке рыночной стоимости незастроенных земельных участков:

а) метод сравнения продаж;

б) метод остатка;

в) метод выделения;

г) метод предполагаемого использования.

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

а) со знаком плюс к стоимости оцениваемого участка;

б) со знаком минус к стоимости оцениваемого участка;

в) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;

г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога.

ВАРИАНТ 8

1. К методам оценки стоимости земельных участков, основанных на сравнительном подходе к оценке, не относится:

а) метод выделения;

б) метод распределения;

в) метод остатка;

г) метод сравнения продаж.

2. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

а) определения налогооблагаемой базы;

б) вовлечения земельных участков в активный рыночный оборот;

в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;

г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;

д) а), б) и г);

е) а), б), в) и г).

3. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
- в) к землям поселений;
- г) к землям особо охраняемых территорий;
- д) все ответы неверны.

4. При определении наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- а) физические возможности для предполагаемого использования;
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- д) а) и г);
- е) а), б), в) и г).

5. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением:

- а) чистого операционного дохода, приносимого объектом недвижимости;
- б) нормы дохода на капитал для земельного участка;
- в) нормы возврата капитала для земельного участка;
- г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- д) используются все вышеперечисленные показатели.

6. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе:

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) инженерно-геологические характеристики земли;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие.

7. Что из нижеследующего не включено в понятие природного объекта:

- а) участки леса;
- б) замкнутые водные объекты;
- в) неотъемлемые права;
- г) экологические блага.

8. Какой из видов износа рассчитывается в оценке земельных участков:

- а) физический;
- б) внешний;
- в) функциональный;
- г) б, в;
- д) а, б, в.

Перечень тем рефератов

1. Земельный участок как объект экономической оценки. Взаимосвязь оценки земли и недвижимости.
2. Экономическая оценка земельных участков как неотъемлемая часть аграрной реформы в России.
3. Современное состояние и тенденции развития земельного рынка в России.
4. Общая характеристика и особенности земельного рынка в г. Воронеже.
5. Мировой опыт оценки земельных участков городов и населённых пунктов (на примере конкретной страны).
6. Мировой опыт оценки сельскохозяйственных земель (на примере конкретной страны).
7. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации.
8. Оценка стоимости полных и частичных прав на земельный участок.
9. Экономические принципы оценки земли.
10. Определение варианта наиболее эффективного использования земли (практический пример).
11. Сравнительная характеристика трёх классических подходов к оценке земли.
12. Доходный подход к оценке земельного участка.
13. Сравнительный подход к оценке земельного участка.
14. Затратный подход к оценке земельного участка.
15. Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения.
16. Оценка земельного участка методом капитализации дохода.
17. Методы распределения дохода между земельным участком и находящимися на нём объектами недвижимости.
18. Оценка земельного участка методом сравнения продаж.
19. Оценка земельного участка методом распределения.
20. Оценка земельного участка на основе валового рентного мультипликатора.
21. Оценка земельного участка методом выделения.
22. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.
23. Оценка земельного участка по затратам на инфраструктуру.
24. Оценка стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.
25. Кадастровая оценка городских земель.
26. Рыночная оценка городских земель (практический пример).
27. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель.
28. Оценка земель лесного фонда.
29. Особенности оценки земли в г. Воронеже.
30. Требования к составлению и содержанию отчёта об оценке земельного участка.

Список вопросов к зачету

1. Понятие земельного участка как объекта экономической оценки. Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения
2. Необходимость и основные цели оценки земельных участков.
3. Виды стоимости, используемые в процессе оценки земельных участков.
4. Состав земель в Российской Федерации. Целевое назначение и правовое положение земельного участка.
5. Земельные отношения в Российской Федерации. Формы собственности на землю.
6. Разрешённое использование земельного участка. Обременения и сервитута на земельные участки.
7. Государственный земельный кадастр, его значение и содержание. Кадастровая и единичная оценка земли.
8. Правовое регулирование гражданского оборота земельных участков в Российской Федерации.
9. Состояние и тенденции развития земельного рынка в Российской Федерации.
10. Экономические принципы оценки земельных участков.
11. Доходный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
12. Оценка земельных участков методом капитализации дохода.
13. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчёта при оценке земли.
14. Оценка земельного участка методом остатка.
15. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.
16. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
17. Основные этапы метода сравнения продаж при оценке земли.
18. Элементы и единицы сравнения земельных участков.
19. Виды поправок, порядок их расчёта и внесения.
20. Оценка земельного участка при недостаточном количестве продаж. Метод распределения.
21. Затратный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
22. Основные этапы оценки земельного участка методом выделения.
23. Оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям инвестиционных контрактов.
24. Процедура оценки земельного участка.
25. Определение НЭИ незастроенного земельного участка.
26. Определение НЭИ застроенного земельного участка.
27. Основные этапы государственной кадастровой оценки земель поселений.
28. Особенности оценки земель в городе Москве.
29. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий.

30. Рыночная оценка сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты.
31. Оценка земель, выводимых из сельскохозяйственного оборота.
32. Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда.
33. По каким признакам проводится сегментирование земельного рынка?
34. Какие источники информации используются при оценке рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж?
35. Какие элементы сравнения используются при анализе степени сопоставимости оцениваемого участка и аналогов?
36. В чем заключаются различия между сравнением по элементам и единицам сравнения?
37. В каких случаях применяется метод распределения? В чем заключается его экономическое содержание?
38. Какие этапы оценки рыночной стоимости земли включает метод выделения?
39. В каких случаях метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам?
40. В чем заключаются преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке земли?
41. Чем заключается экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков?
42. На каких принципах оценки базируется затратный подход?
43. Какие методы оценки земли включает затратный подход?
44. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по затратам на инфраструктуру?
45. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по условиям инвестиционных контрактов?
46. В чем заключаются преимущества и недостатки затратного подхода к оценке земли?
47. Какие виды ренты существуют в рыночной экономике?
48. В чем заключаются отличия арендной платы от земельной ренты?
49. В чем состоят отличия дифференциальной ренты 1 от дифференциальной ренты 2 ?
50. Какие виды сельскохозяйственных угодий различают при оценке земли?

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

При написании реферата необходимо следовать следующим правилам:

- Раскрытие темы реферата предполагает наличие нескольких источников (как минимум 4-5 публикаций, монографий, справочных изданий, учебных пособий) в качестве источника информации.

- Подготовка к написанию реферата предполагает внимательное изучение каждого из источников информации и отбор информации непосредственно касающейся избранной темы. На этом этапе работы важно выделить существенную информацию, найти смысловые абзацы и ключевые слова, определить связи между ними.

- Содержание реферата ограничивается 2-3 параграфами (§§).

- Сведение отобранной информации непосредственно в текст реферата, должно быть выстроено в соответствии с определенной логикой. Реферат состоит из трех частей: введения, основной части, заключения;

- **Во введении** логичным будет обосновать выбор темы реферата, актуальность (почему выбрана данная тема, каким образом она связана с современностью?); цель (должна соответствовать теме реферата); задачи (способы достижения заданной цели), отображаются в названии параграфов работы; историография (обозначить использованные источники с краткой аннотаций – какой именно источник (монография, публикация и т.п.), основное содержание в целом (1 абз.), что конкретно содержит источник по данной теме (2-3 предложения).

- **В основной части** дается характеристика и анализ темы реферата в целом, и далее – сжатое изложение выбранной информации в соответствии с поставленными задачами. В конце каждой главы должен делаться вывод (подвывод), который начинается словами: «Таким образом...», «Итак...», «Значит...», «В заключение главы отметим...», «Все сказанное позволяет сделать вывод...», «Подводя итог...» и т.д. Вывод содержит краткое заключение по §§ главы (объем 0,5 – 1 лист). В содержании не обозначается.

- **Заключение** содержит те подвыводы по параграфам, которые даны в работе (1-1,5 листа). Однако прямая их переписка нежелательна; выгодно смотрится заключение, основанное на сравнении. Например, сравнение типов политических партий, систем, идеологий и др. Уместно высказать свою точку зрения на рассматриваемую проблему.

- **Список литературы.** В списке указываются только те источники, на которые есть ссылка в основной части реферата. Ссылка в основном тексте оформляется

- В подстрочнике: цитата выделяется кавычками, затем следует номер ссылки. Нумерация ссылок на каждой странице начинается заново. Например, «**Цитата...**»[1].

- Библиографическое описание книги в списке использованной литературы оформляется в соответствии с ГОСТ, (фамилия, инициалы автора, название работы, город издания, издательство, год издания, общее количество страниц).

- При использовании материалов из сети ИНТЕРНЕТ необходимо оформить ссылку на использованный сайт.

Рефераты сдаются преподавателю в указанный срок. Реферат не будет зачтен в следующих случаях:

1. Существенных нарушений правил оформления (отсутствует содержание или список литературы, нет сносок, номеров страниц и т.д.)

2. Серьезных недостатков в содержании работы (несоответствие структуры работы ее теме, неполное раскрытие темы, использование устаревшего фактического материала).

Возвращенный слушателю реферат должен быть исправлен в соответствии с рекомендациями преподавателя. Слушатель, не получивший зачет по реферату, к экзамену или зачету не допускается.

Реферат выполняется на листах формата А4 в компьютерном варианте. Поля: верхнее, нижнее – 2 см, правое – 3 см, левое – 1,5 см, шрифт Times New Roman, размер шрифта – 14, интервал – 1,5, абзац – 1,25, выравнивание по ширине. Объем реферата 15-20 листов. Нумерация страниц обязательна. Номер страницы ставится по центру вверху страницы. *Титульный лист* не нумеруется.

В зависимости от успеваемости слушателя в течение курса и на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» - выставляется слушателю, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания программы дисциплины и умение уверенно применять их.

«Не зачтено» - выставляется слушателю, ответ которого содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания программы дисциплины.