## Паспорт

**фонда оценочных средств**

**по дисциплине**

**«Оценка земли»**

**1.Модели контролируемых компетенций:**

1.1. Компетенции формируемые в процессе изучения дисциплины (7 семестр):

|  |  |
| --- | --- |
| **код компетенций** | **формулировка компетенций** |
| ПК-9 | способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет |
| ПК-11 | способен организовать деятельность малой группы, созданной для реализации конкретного экономического проекта |
| ПК-13 | способен критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий |

1.2. Сведения об иных дисциплинах (преподаваемых в том числе на других кафедрах) участвующих в формировании данных компетенций;

* «Экономика недвижимости»
* «Оценка недвижимости»

«Регулирование земельных отношений»

**2.** В результате изучения курса «Оценка земли» студент должен:

**1. Знать**:

-закономерности функционирования современной экономики на макро- и микроуровне;

- методы построения эконометрических моделей объектов, явлений и процессов;

-основы построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на микро- и макроуровне;

**2. Уметь:**

- выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, оценки рисков и возможных социально-экономических последствий;

- осуществлять поиск информации по полученному заданию, сбор, анализ данных, необходимых для решения поставленных экономических задач;

- осуществлять выбор инструментальных средств для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализировать результаты расчетов и обосновывать полученные выводы;

**3. Владеть:**

- современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных.

\* Уровни обучения определяются ГОС ВПО по соответствующему направлению подготовки.

**3. Программа оценивания контролируемой компетенции:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Контролируемые модули, разделы (темы) дисциплины\*** | **Код контролируемой компетенции (или ее части)** | **Наименование**  **оценочного средства\*\*** |
| 1 | Оценка земли | ПК-9, ПК-11, ПК-13 | тесты, перечень вопросов по 1и 2модулям |

\*Наименование темы (раздела) или тем (разделов) беретсяиз рабочей программы (силлабуса) дисциплины.

\*\* В графу наименование оценочного средства в обязательном порядке входит способ осуществления оценки компетенции (части контролируемой компетенции) (устно, письменно, компьютерные технологий и др.).

**Экспертное заключение**

о соответствии разработанного фонда оценочных средств по дисциплине «Оценка земли» направления подготовки «Экономика», профиль «Оценка и управление собственностью» требованиям ГОС ВПО, основной образовательной программе по направлению подготовки, целям и задачам обучения, сформулированным в рабочей программе дисциплины.

Дубинина К.И. преп. каф. «ЭиК»

(Ф.И.О. разработчиков ФОС, должность, место работы)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ ПП.** | **Наименования показателей** | **максим**  **балл** | **Значение показателей/баллы** | **оценка экспертов** |
| **1** | **Соответствие ФОС установленным требованиям** | | | |
|  |  | **6** |  |  |
| 1.1 | ГОС ВПО | **2** | да- 2; частично-1; нет-0; | **2** |
| 1.2 | Основной образовательной программе по направлению подготовки | **2** | да- 2; частично-1; нет-0; | **2** |
| 1.3 | Целям и задачам обучения, формулирован-нымв рабочей программе дисциплины | **2** | да- 2; частично-1; нет-0; | **2** |
| **2.** | **Критерии качества ФОС** | | | |
|  |  | **24** |  |  |
| 2.1 | Соответствие разработанного ФОС результатам обучения | **4** | - полностью соответствует - 4;  - частично соответствует -2;  - не соответствует - 0; | **4** |
| 2.2 | Наличие индикаторов оценивания | **2** | да-2; нет - 0; | **2** |
| 2.3 | Полнота раскрытия контроль-измери-тельных материалов, их вариативность, обеспечение контроля междисциплинар-ной траектории формирования компетен-ций у студентов при освоении ООП | **4** | - полностью соответствует-4;  - частично соответствует -2; - не соответствует - 0: | 4 |
| 2.4 | Наличие уровней освоения и развития компетенций, наличие уровней трудности тестовых заданий | **2** | да-2; нет-0; | 2 |
| 2.5 | Наличие разнообразных форм заданий, практико-ориентированных заданий (постановка проблемных и перспективных вопросов, советующих видам профессиональной деятельности | **4** | да - 4; нет-0; | 4 |
| 2.6 | Использование компетентностногоподхода, объективной внешней оценки, автоматизированной процедуры и т.п.) | **2** | - обосновано - 2;  - частично обосновано-1;  - не обосновано - 0; | 2 |
| 2.7 | Наличие качественных показателей заданий (надежность и валидностьрезультатов контроля) | **4** | да-4; нет-0; | 4 |
| 2.8 | Объем, полнота охвата и оригинальность материалов, в т.ч. результаты собственных научных  исследований и т.д | **2** | - полностью соответствует-2; - частично соответствует-1;  - не соответствует - 0; | 2 |
| Всего | | | | 30 |

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2019 г.

**Вывод**: разработанный ФОС соответствует требованиям ФГОС ВПО,

(соответствует, не соответствует)

основной образовательной программе по направлению подготовки, целям и задачам обучения, сформулированным в рабочей программе дисциплины.

## Эксперт

**Ген. директор ОсОО ЦОиЭС «Al-Star» Игнатенко Н.С.**

## [Фонд контрольных вопросов для текущей, промежуточной и](file:///C:\Users\Ekran-PC\Desktop\УЧЕБНАЯ\УЧЕБНАЯ%20БАКАЛАВРИАТ\ФОС%20ТОСМ\УМК%20по%20ТОСМ%20Раджаповой%20Н.А\УМК%20дТОСМ%20Раджапова\УМК%20(ТОСМ).doc#_7.___#_7.___) итоговой оценки знаний по дисциплине «Оценка земли»:

**Контрольные вопросы:**

1. Приведите развернутое определение земельного участка, земельной доли. Делимость земельного участка
2. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки?
3. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике?
4. Какие факторы обусловливают стоимость земельных участ­ков?
5. Из каких категорий земель состоит земельный фонд Кыргызской Республики?
6. Правовое зонирование и целевое использование земельных участков.
7. Сервитутное право. Добровольный и принудительный сервитут.
8. Принципы оценки земельного участка. Основные группы.
9. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Этапы.
10. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимос­ти земельного участка?
11. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?
12. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
13. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
14. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
15. Для оценки, каких земельных участков может быть использована техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок?
16. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка?
17. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оцен­ке земельных участков?
18. Что такое сегментирование земельного рынка?
19. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков?
20. Из каких основных элементов состоит метод сопоставления продаж?
21. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка экономическим методом.
22. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом соотнесения.
23. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты.
24. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка инвестиционным методом.
25. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом остатка для земли.
26. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом распределения дохода.
27. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом развития.
28. В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оцен­ками земельных участков?
29. Особенности оценки объектов земельной собственности в нынешних условиях?
30. Для каких целей могут быть использованы результаты кадастро­вой оценки городских земель?
31. В какой последовательности проводится нормативная оценка сель­скохозяйственных угодий?

**[Тесты для текущей, промежуточной и итоговой аттестации:](file:///C:\\Users\\Ekran-PC\\Desktop\\УЧЕБНАЯ\\УМК%20нов%20ПБ22\\ОММ%20заоч.21%20умк\\ФОС%20ТОСМ\\УМК%20по%20ТОСМ%20Раджаповой%20Н.А\\УМК%20дТОСМ%20Раджапова\\УМК%20(ТОСМ).doc" \l "_7.___#_7.___)**

Вариант 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  вопроса | Вопросы: | | Ваш  вариант |
|
| 1 | Какие подходы можно применить при оценке свободного земельного участка | | а |
| а) | сравнительный (рыночный) и доходный |
| б) | затратный и доходный |
| в) | сравнительный (рыночный) и затратный |
| г) | только сравнительный |
| 2 | Укажите методы применяемые в сравнительном подходе, используемые при оценке свободного земельного участка | | б |
| а) | метод остатка для земли, метод распределения дохода |
| б) | метод сопоставления продаж, метод статистического анализа |
| в) | метод выгод, инвестиционный метод |
| г) | метод распределения дохода, метод развития |
| 3 | Укажите методы применяемые в доходном подходе, используемые при оценке свободного земельного участка | | в |
| а) | метод остатка для земли, метод распределения дохода |
| б) | метод сопоставления продаж, метод статистического анализа |
| в) | метод выгод, инвестиционный метод |
| г) | метод распределения дохода, метод развития |
| 4 | Какой принцип лежит в основе метода сопоставления продаж | | а |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 5 | Какой принцип лежит в основе метода выгод | | в |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 6 | Какой принцип лежит в основе инвестиционного метода | | б |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 7 | Какой принцип лежит в основе экономического метода | | г |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 8 | Какой принцип лежит в основе метода соотнесения | | г |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 9 | Какой принцип лежит в основе метода остатка для земли | | в |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип ожидания и принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 10 | Какой принцип лежит в основе метода распределения дохода | | в |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип ожидания и принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 11 | В основу определения нормативной цены земли положены | | а |
| а) | средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал |
| б) | средний балл бонитета почв, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал |
| в) | средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход |
| г) | все ответы не верны |
| 12 | Земельный участок - это | | а |
| а) | это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| б) | это часть земной поверхности, которая не имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| в) | это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| г) | это часть земной поверхности, которая имеет внутренние границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| 13 | Земельные улучшения - это | | г |
| а) | все изменения, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования в строго оговорённых рамках деятельности |
| б) | все изменения, проведённые с целью получения дохода от использования земельного участка |
| в) | проведённые изменения, основанные на анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения |
| г) | все измениения, отличающие свободный и неосвоенный земельный участок, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования |
| 14 | Наиболее тесно рынок недвижимости связан | | г |
| а) | с рынком недвижимости, основу которого он составляет |
| б) | с рынком ресурсов, где земля является частью активов предприятия |
| в) | с финансовым рынком, на котором земельная собственность выступает самостоятельным объектом инвестиций |
| г) | все ответы верны |
| 15 | Сервитут - это | | а |
| а) | право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица |
| б) | право неограниченного использования одним или более лицами земли другого лица |
| в) | термин, характеризующий экономическое местоположение недвижимости |
| г) | интерес собственника в сданном в аренду объекте. |

Вариант 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  вопроса | Вопросы: | | Ваш ответ |
| 1 | В общем случае стоимость  земельного участка зависит от | | г |
| а) | экономической ситуации в регионе |
| б) | физических характеристик  земельного участка |
| в) | способов и масштабов его использования,  существующие права и обременения |
| г) | сочетание всех трех факторов |
| 2 | К основным методам оценки рыночной  стоимости земельных участков можно отнести | | б |
| а) | аннуитетный метод, метод срока  жизни улучшений,  метод регриссионного анализа,  метод рыночной выборки,  метод соотнесения |
| б) | метод прямого сравнительного  анализа продаж, метод соотнесения,  капитализация земельной ренты,  техника остатка для земли,  метод развития земельного участка |
| в) | метод связанных инвестиций,  метод сравнительной единицы,  метод Инвуда, метод валовой ренты,метод разбивки по компонентам |
| г) | метод дисконтированных  денежных потоков, метод прямой  капитализации, метод развития  земельного участка, метод Хоскольда, техника остатка для земли |
| 3 | Основным принципом метода сопоставления  продаж является | | б |
| а) | Стоимость земли определяется  исходя из свойств участков,  обладающих свойствами  неприсущими рассматриваемому  земельному участку |
| б) | Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость |
| в) | Стоимость земельного участка  рассчитывается путем соотнесения  общей площади участка к общей  площади улучшений |
| г) | Стоимость земли  определяется на уровне цен  покупки земельных участков,   обладающих свойствами  неприсущими рассматриваемому  земельному участку |
| 4 | Основным принципом экономического  метода является | | в |
| а) | стоимость земли определяется  путем умножения ожидаемой  цены продажи улучшенного участка  и всеми затратами на земельные  улучшения |
| б) | стоимость земли определяется как сумма  ожидаемой цены продажи улучшенного участка и  всеми затратами на земельные улучшения |
| в) | стоимость земли определяется как остаток между  ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и  всеми затратами на земельные улучшения |
| г) | стоимость земли определяется путем деления  ожидаемой цены продажи улучшенного участка и  всеми затратами на земельные улучшения |
| 5 | Основным принципом метода соотнесения является | | а |
| а) | стоимость земли определяется как доля в стоимости  застроенного земельного участка от ожидаемой цены  продажи улучшенного земельного участка |
| б) | стоимость земли определяется как процентное  отношение стоимости аналогичного земельного  участка к фиксированной стоимости земли |
| в) | стоимость земли определяется как остаток между  ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и  всеми затратами на земельные улучшения |
| г) | Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость |
| 6 | Продолжите определение: Чистый операционный доход с  улучшенного земельного участка | | а |
| а) | определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат |
| б) | рассчитывается на основе рыночных ставок арендной  платы для всей площади единого объекта  недвижимости, включая пустующие и используемые  собственником для личных нужд помещения |
| в) | определяется исходя из рыночных условий сдачи  в аренду единых объектов недвижимости, и  подразделяется на постоянные и переменные |
| г) | определяется как отношение ежегодных выплат по  обслуживанию долга к основной сумме ипотечного  займа |
| 7 | Продолжите определение: Потенциальный валовой доход… | | б |
| а) | определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат |
| б) | рассчитывается на основе рыночных ставок арендной  платы для всей площади единого объекта  недвижимости, включая пустующие и используемые  собственником для личных нужд помещения |
| в) | определяется исходя из рыночных условий сдачи в  аренду единых объектов недвижимости, и  подразделяется на постоянные и переменные |
| г) | определяется как отношение ежегодных выплат по  обслуживанию долга к основной сумме ипотечного  займа |
| 8 | Определение нормативной цены земельного участка  производиться органами | | а |
| а) | Государственного агенства по регистрации прав на  недвижимое имуществопри Правительстве КР |
| б) | Министерства промышленности КР |
| в) | Агенство по лесному хозяйству КР |
| г) | Министерство сельского хозяйства КР |
| 9 | Продолжите определение: Ставка капитализации на  заемный капитал (ипотечная постоянная) … | | г |
| а) | определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат |
| б) | рассчитывается на основе рыночных ставок арендной  платы для всей площади единого объекта  недвижимости, включая пустующие и используемые  собственником для личных нужд помещения |
| в) | определяется исходя из рыночных условий сдачи  в аренду единых объектов недвижимости, и  подразделяется на постоянные и переменные |
| г) | определяется как отношение ежегодных выплат  по обслуживанию долга к основной сумме  ипотечного займа |
| 10 | Укажите неверное утверждение. Метод остатка для земли целесообразно использовать, если: | | б |
| а) | единый объект недвижимости генерирует устойчивый  ежегодный доход, отвечающий наиболее  эффективному использованию и существует возможность его оценки |
| б) | объект недвижимости не приносит дохода и  является убыточным |
| в) | стоимость земельных улучшений может быть  определена по рыночным данным |
| г) | рыночные данные о скорости капитализации дохода  от сдачи в аренду единого объекта недвижимости  известны или она может быть достаточно точно оценена |
| 11 | К физическим факторам можно отнести следующие  характеристики | | г |
| а) | размер участка, уровень инженерной подготовки |
| б) | состояние грунтов, режим грунтовых вод |
| в) | конфигурация, уклон поверхности |
| г) | верны ответы а, б, в. |
| 12 | Сервитут - это | | а |
| а) | право ограниченного использования одним или более  лицами земли другого лица |
| б) | право неограниченного использования одним или  более лицами земли другого лица |
| в) | термин, характеризующий экономическое  местоположение недвижимости |
| г) | интерес собственника в сданном в аренду объекте. |
| 13 | Какой принцип лежит в основе метода выгод | | в |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 14 | Какой принцип лежит в основе инвестиционного метода | | б |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 15 | В основу определения нормативной цены земли положены | | а |
| а) | средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал |
| б) | средний балл бонитета почв, чистый доход,  ссудный банковский процент на капитал |
| в) | средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход |
| г) | все ответы не верны |

Вариант 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  вопроса | Вопросы: | | Ваш  вариант |
|
| 1 | Критерии выбора наилучшего и наиблее эффективного использования земельного участка | | в |
| а) | макимальная продуктивность, финансовая целесообразность, физическая возможность и юридическая разрешённость |
| б) | макимальная продуктивность, финансовая целесообразность, физическая возможность |
| в) | макимальная продуктивность, физическая возможность и юридическая разрешённость |
| г) | финансовая целесообразность, физическая возможность и юридическая разрешённость |
| 2 | Метод соотнесения применяется при оценке | | б |
| а) | свободного земельного участка |
| б) | улучшенного земельного участка |
| в) | ответы а и б не верны |
| г) | ответы а и б верны |
| 3 | К основным методам оценки рыночной стоимости земельных участков можно отнести | | б |
| а) | аннуитетный метод, метод срока жизни улучшений, метод регриссионного анализа, метод рыночной выборки, метод соотнесения |
| б) | метод прямого сравнительного анализа продаж, метод соотнесения, капитализация земельной ренты, техника остатка для земли, метод развития земельного участка |
| в) | метод связанных инвестиций, метод сравнительной единицы, метод Инвуда, метод валовой ренты, метод разбивки по компонентам |
| г) | метод дисконтированных денежных потоков, метод прямой капитализации, метод развития земельного участка, метод Хоскольда, техника остатка для земли |
| 4 | Основным принципом метода сопоставления продаж является | | б |
| а) | Стоимость земли определяется исходя из свойств участков, обладающих свойствами неприсущими рассматриваемому земельному участку |
| б) | Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость |
| в) | Стоимость земельного участка рассчитывается путем соотнесения общей площади участка к общей площади улучшений |
| г) | Стоимость земли определяется на уровне цен покупки земельных участков, обладающих свойствами неприсущими рассматриваемому земельному участку |
| 5 | Основным принципом экономического метода является | | в |
| а) | стоимость земли определяется путем умножения ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| б) | стоимость земли определяется как сумма ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| в) | стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| г) | стоимость земли определяется путем деления ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| 6 | Основным принципом метода соотнесения является | | а |
| а) | стоимость земли определяется как доля в стоимости застроенного земельного участка от ожидаемой цены продажи улучшенного земельного участка |
| б) | стоимость земли определяется как процентное отношение стоимости аналогичного земельного участка к фиксированной стоимости земли |
| в) | стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| г) | Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость |
| 7 | Продолжите определение: Чистый операционный доход с улучшенного земельного участка | | а |
| а) | определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат |
| б) | рассчитывается на основе рыночных ставок арендной платы для всей площади единого объекта недвижимости, включая пустующие и используемые собственником для личных нужд помещения |
| в) | определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости, и подразделяется на постоянные и переменные |
| г) | определяется как отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного займа |
| 8 | Земельный участок - это | | а |
| а) | это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| б) | это часть земной поверхности, которая не имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| в) | это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| г) | это часть земной поверхности, которая имеет внутренние границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| 9 | Земельные улучшения - это | | г |
| а) | все изменения, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования в строго оговорённых рамках деятельности |
| б) | все изменения, проведённые с целью получения дохода от использования земельного участка |
| в) | проведённые изменения, основанные на анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения |
| г) | все измениения, отличающие свободный и неосвоенный земельный участок, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования |
| 10 | Наиболее тесно рынок недвижимости связан | | г |
| а) | с рынком недвижимости, основу которого он составляет |
| б) | с рынком ресурсов, где земля является частью активов предприятия |
| в) | с финансовым рынком, на котором земельная собственность выступает самостоятельным объектом инвестиций |
| г) | все ответы верны |
| 11 | Сервитут - это | | а |
| а) | право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица |
| б) | право неограниченного использования одним или более лицами земли другого лица |
| в) | термин, характеризующий экономическое местоположение недвижимости |
| г) | интерес собственника в сданном в аренду объекте. |
| 12 | Продолжите определение: Ставка капитализации на заемный капитал (ипотечная постоянная) … | | г |
| а) | определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат |
| б) | рассчитывается на основе рыночных ставок арендной платы для всей площади единого объекта недвижимости, включая пустующие и используемые собственником для личных нужд помещения |
| в) | определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости, и подразделяется на постоянные и переменные |
| г) | определяется как отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного займа |
| 13 | Укажите неверное утверждение. Метод остатка для земли целесообразно использовать, если: | | б |
| а) | единый объект недвижимости генерирует устойчивый ежегодный доход, отвечающий наиболее эффективному использованию и существует возможность его оценки |
| б) | объект недвижимости не приносит дохода и является убыточным |
| в) | стоимость земельных улучшений может быть определена по рыночным данным |
| г) | рыночные данные о скорости капитализации дохода от сдачи в аренду единого объекта недвижимости известны или она может быть достаточно точно оценена |
| 14 | К физическим факторам можно отнести следующие характеристики | | г |
| а) | размер участка, уровень инженерной подготовки |
| б) | состояние грунтов, режим грунтовых вод |
| в) | конфигурация, уклон поверхности |
| г) | верны ответы а, б, в. |
| 15 | Определение нормативной цены земельного участка производиться органами | | а |
| а) | Государственного агенства по регистрации прав на недвижимое имуществопри Правительстве КР |
| б) | Министерства промышленности КР |
| в) | Агенство по лесному хозяйству КР |
| г) | Министерство сельского хозяйства КР |

**Вариант 4**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  вопроса | Вопросы: | | Ваш  вариант |
|
| 1 | Инвестиционный метод применяется при оценке | | а |
| а) | свободного земельного участка |
| б) | улучшенного земельного участка |
| в) | верны варианты а и б |
| г) | варианты а и б не верны |
| 2 | Метод остатка для земли применяется при оценке | | б |
| а) | свободного земельного участка |
| б) | улучшенного земельного участка |
| в) | верны варианты а и б |
| г) | варианты а и б не верны |
| 3 | Метод развития применяется при оценке | | б |
| а) | свободного земельного участка |
| б) | улучшенного земельного участка |
| в) | верны варианты а и б |
| г) | варианты а и б не верны |
| 4 | Укажите методы применяемые в сравнительном подходе, используемые при оценке свободного земельного участка | | б |
| а) | метод остатка для земли, метод распределения дохода |
| б) | метод сопоставления продаж, метод статистического анализа |
| в) | метод выгод, инвестиционный метод |
| г) | метод распределения дохода, метод развития |
| 5 | Укажите методы применяемые в доходном подходе, используемые при оценке свободного земельного участка | | в |
| а) | метод остатка для земли, метод распределения дохода |
| б) | метод сопоставления продаж, метод статистического анализа |
| в) | метод выгод, инвестиционный метод |
| г) | метод распределения дохода, метод развития |
| 6 | Какой принцип лежит в основе метода сопоставления продаж | | а |
| а) | принцип замещения |
| б) | принцип ожидания |
| в) | принцип добавленной продуктивности |
| г) | принцип вклада |
| 7 | В основу определения нормативной цены земли положены | | а |
| а) | средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал |
| б) | средний балл бонитета почв, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал |
| в) | средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход |
| г) | все ответы не верны |
| 8 | Определение нормативной цены земельного участка производиться органами | | а |
| а) | Государственного агенства по регистрации прав на недвижимое имуществопри Правительстве КР |
| б) | Министерства промышленности КР |
| в) | Агенство по лесному хозяйству КР |
| г) | Министерство сельского хозяйства КР |
| 9 | В расчёт нормативной цены земли | | б |
| а) | включается стоимость объектов недвижимости, неразрывно связанных с землёй (строения, сооружения, мелиоративные объекты и т.п.) |
| б) | не включается стоимость объектов недвижимости, неразрывно связанных с землёй (строения, сооружения, мелиоративные объекты и т.п.) |
| в) | ответ а не верный |
| г) | ответ б не верный |
| 10 | Земельный участок - это | | а |
| а) | это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| б) | это часть земной поверхности, которая не имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| в) | это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| г) | это часть земной поверхности, которая имеет внутренние границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими хаарктеристиками, которые являются его существенными составляющими |
| 11 | Земельные улучшения - это | | г |
| а) | все изменения, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования в строго оговорённых рамках деятельности |
| б) | все изменения, проведённые с целью получения дохода от использования земельного участка |
| в) | проведённые изменения, основанные на анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения |
| г) | все измениения, отличающие свободный и неосвоенный земельный участок, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования |
| 12 | Наиболее тесно рынок недвижимости связан | | г |
| а) | с рынком недвижимости, основу которого он составляет |
| б) | с рынком ресурсов, где земля является частью активов предприятия |
| в) | с финансовым рынком, на котором земельная собственность выступает самостоятельным объектом инвестиций |
| г) | все ответы верны |
| 13 | Основным принципом экономического метода является | | в |
| а) | стоимость земли определяется путем умножения ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| б) | стоимость земли определяется как сумма ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| в) | стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| г) | стоимость земли определяется путем деления ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| 14 | Основным принципом метода соотнесения является | | а |
| а) | стоимость земли определяется как доля в стоимости застроенного земельного участка от ожидаемой цены продажи улучшенного земельного участка |
| б) | стоимость земли определяется как процентное отношение стоимости аналогичного земельного участка к фиксированной стоимости земли |
| в) | стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения |
| г) | Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость |
| 15 | Продолжите определение: Чистый операционный доход с улучшенного земельного участка | | а |
| а) | определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат |
| б) | рассчитывается на основе рыночных ставок арендной платы для всей площади единого объекта недвижимости, включая пустующие и используемые собственником для личных нужд помещения |
| в) | определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости, и подразделяется на постоянные и переменные |
| г) | определяется как отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного займа |

[III. КОМПЛЕКТ ЭКЗАМЕНАЦИОННЫХ БИЛЕТОВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ](file:///C:\Users\Ekran-PC\Desktop\УЧЕБНАЯ\УМК%20нов%20ПБ22\ОММ%20заоч.21%20умк\УМК%20УАвС-15.doc#_Комплект_экзаменационных_билетов#_Комплект_экзаменационных_билетов)

|  |
| --- |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 1**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Дайте развернутое определение земельного участка, земельной доли. 2. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки? 3. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 2**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Какие факторы обусловливают стоимость земельных участ­ков? 2. Из каких категорий земель состоит земельный фонд Кыргызской Республики? 3. Правовое зонирование и целевое использование земельных участков   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 3**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Сервитутное право. Добровольный и принудительный сервитут 2. Принципы оценки земельного участка. Основные группы 3. Из каких основных элементов состоит метод сопоставления продаж?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 4**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Этапы 2. Какие факторы обусловливают стоимость земельных участков? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка экономическим методом   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 5**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка? 2. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом развития   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 6**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике? 2. В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оцен­ками земельных участков? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка экономическим методом   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 7**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Сервитутное право. Добровольный и принудительный сервитут 2. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом остатка для земли   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 8**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом распределения дохода 2. В какой последовательности проводится нормативная оценка сель­скохозяйственных угодий? 3. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 9**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оцен­ке земельных участков? 2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка инвестиционным методом 3. Особенности оценки объектов земельной собственности в нынешних условиях?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 10**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Для каких целей могут быть использованы результаты кадастро­вой оценки городских земель? 2. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Этапы 3. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 11**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. На каких принципах оценки базируется доходный подход? 2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом соотнесения 3. Что такое сегментирование земельного рынка?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 12**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимос­ти земельного участка? 2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты 3. Для оценки, каких земельных участков может быть использована техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 13**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Принципы оценки земельного участка. Основные группы 2. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков? 3. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 14**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Из каких основных элементов состоит метод сопоставления продаж? 2. Особенности оценки объектов земельной собственности в нынешних условиях? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом развития   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 15**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике? 2. Из каких категорий земель состоит земельный фонд Кыргызской Республики? 3. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимос­ти земельного участка?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 16**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оцен­ке земельных участков? 2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты. 3. Какие факторы обусловливают стоимость земельных участков?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 17**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оцен­ками земельных участков? 2. В какой последовательности проводится нормативная оценка сель­скохозяйственных угодий? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка экономическим методом   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 18**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. На каких принципах оценки базируется доходный подход? 2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом соотнесения 3. Для каких целей могут быть использованы результаты кадастро­вой оценки городских земель?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 19**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования 2. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом остатка для земли   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 20**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Что такое сегментирование земельного рынка? 2. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка инвестиционным методом   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 21**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки? 2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом распределения дохода 3. Какие факторы обусловливают стоимость земельных участ­ков?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 22**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Дайте развернутое определение земельного участка, земельной доли. Делимость земельного участка 2. Сервитутное право. Добровольный и принудительный сервитут 3. Для оценки, каких земельных участков может быть использована техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 23**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Правовое зонирование и целевое использование земельных участков 2. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике? 3. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 24**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка? 2. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимос­ти земельного участка? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом распределения дохода   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |
| **ИИП кафедра «ЭиК»**  **Экзаменационный билет № 25**  **Дисциплина «Оценка земли»**   1. На каких принципах оценки базируется доходный подход? 2. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли? 3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом остатка для земли   **Зав.кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тологонова А.М.** |