

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»

**Факультет** *Землеустройства и сельскохозяйственного строительства*

**Кафедра** *земельных отношений и кадастра*

## **ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

**текущего контроля/промежуточной аттестации обучающихся при  
освоении ОПОП ВО 21.04.02 Землеустройство и кадастры**

по дисциплине  
**«Проблемы оценки земель»**  
Уровень высшего образования  
**МАГИСТРАТУРА**

**Направленность образовательной программы (профиль)**  
Управление земельными ресурсами

Очная форма обучения

Год начала подготовки *(для реализуемых программ)* – 2024

Санкт-Петербург  
2024 г.

## 1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Таблица 1

№	Формируемые компетенции	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Оценочное средство
	<p>ПК-3 Способен разрабатывать и совершенствовать методы и технологии в области землеустройства, кадастров и мониторинга земель</p> <p>ПК-3.2. Выявляет направления совершенствования оценочной и кадастровой деятельности.</p> <p>З - ПК-3.2.                      знать: теорию стоимости, подходы и методы оценки земель</p> <p>У - ПК-3.2.                      уметь: использовать методы оценки земель</p> <p>В - ПК-3.2.                      владеть: методами исследования и разработки новых направлений оценочной деятельности с целью совершенствования земельных отношений</p>	Раздел 1.	Тесты Круглый стол

## 2. ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Таблица 2

№	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1.	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося	Фонд тестовых заданий
3.	Круглый стол, дискуссия, полемика, диспут, дебаты	Оценочные средства, позволяющие включить обучающихся в процесс обсуждения спорного вопроса, проблемы и оценить их умение аргументировать собственную точку зрения.	Перечень дискуссионных тем для проведения круглого стола, дискуссии, полемики, диспута, дебатов

### 3. ПОКАЗАТЕЛИ И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Таблица 3

Планируемые результаты освоения компетенции	Уровень освоения				Оценочное средство
	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично	
<i>Код компетенции (ПК, ОПК, УК...) и формулировка компетенции</i>					
ПК-3 Способен разрабатывать и совершенствовать методы и технологии в области землеустройства, кадастров и мониторинга земель ПК-3.2. Выявляет направления совершенствования оценочной и кадастровой деятельности.					
<b>Знать</b> З - ПК-3.2. знать: теорию стоимости, подходы и методы оценки земель	Уровень знаний ниже минимальных требований, имели место грубые ошибки	Минимально допустимый уровень знаний, допущено много негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок.	тесты
<b>Уметь</b> У - ПК-3.2. уметь: использовать методы оценки земель	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения, имели место грубые ошибки	Продемонстрированы основные умения, решены типовые задачи с негрубыми ошибками, выполнены все задания, но не в полном объеме	Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с негрубыми ошибками, выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными несущественными недочетами, выполнены все задания в полном объеме	тесты, круглый стол, задача

<p><b>Владеть</b> В - ПК-3.2. владеть: методами исследования и разработки новых направлений оценочной деятельности с целью совершенствования земельных отношений</p>	<p>При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки, имели место грубые ошибки</p>	<p>Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами</p>	<p>Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами</p>	<p>Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов</p>	<p>тесты, круглый стол, задача</p>
--	--	--	--	---	------------------------------------

## 4. ПЕРЕЧЕНЬ КОНТРОЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ И ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 4.1. Типовые задания для текущего контроля успеваемости

4.1.1. Темы контрольных работ *«Контрольные работы не предусмотрены*

4.1.3. Примерные темы курсовых работ *(«Курсовые работы не предусмотрены в РПД»)*

4.1.4 Темы круглого стола

Семинар. Регулирование оценочной деятельности в РФ.

Семинар. Оценка как инструмент управления земельными ресурсами.

Вопросы организации земельно-оценочной деятельности

Семинар. Проблемы обоснования земельно-оценочных характеристик на примере общесоюзной методики оценки земель (1987г).

Семинар. Проблемы обоснования земельно-оценочных характеристик на примере государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ (2000г.)

Семинар. Нормативно-правовое регулирование современной кадастровой оценки ЗСХН 2020 IV тур- 2016-2020гг.

Семинар Трансформация результатов оценки земель в финансовые рычаги управления экономикой. (Проблемы налогообложения и кадастровой оценки на примере земель ЗСХН 2020г).

Семинар. Основные положения оценочной деятельности.

Семинар Бонитировка почв и экономическая оценка.

Плюсы и минусы общесоюзной методики оценки земель (1987г.)

4.1.5. Тесты

1)Доля продукта земли, которая уплачивается землевладельцем за использованием первоначальными и неразрушимыми силами почвы и является показателем оценки земель – это?

Вариант ответа

1. Рента
2. Прибыль
3. Процент на капитал

2)За что платится (цена земли)?

Вариант ответа

1. Пользование землей
2. Пользование недвижимостью
3. Пользование землей и недвижимостью

3) Как описывает Библия правила установления платы за землю у древних евреев?

Вариант ответа

1. Цена земли (цена пользования, аренда) равна годовой ренте, умноженной на число лет пользования (число лет с посевами с посевами до юбилейного года).

2. Цена земли выражена эквивалентами: продавец получает ренту, а покупатель «жатву» (урожай, продукт) за минусом собственных издержек на «жатву».

3. Доля продукта (зерна), созданная землей, и есть произведенная земельная рента, то есть цена земли.

4. Все ответы верны.

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

Варианты ответа.

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) Какой обмен должен осуществляться в сделке продажи (сдаче в аренду) земли?

Вариант ответа

1. Продавец получает ренту, а покупатель «жатву» (урожай, продукт) за минусом собственных издержек на «жатву»

2. Под продажей земли понимается сдача ее в пользование, т.е. в аренду до юбилейного (пятидесятого) года. Настоящий библейский юбилей – это только пятидесятый год ( $7 \cdot 7 + 1 = 50$ ). Причем, каждый седьмой год земля не засеивалась и в пятидесятый год тоже. Итого между юбилеями  $7 \cdot 6 = 42$  года, когда снималась жатва.

3. Доля продукта (зерна), созданная землей, и есть произведенная земельная рента. Ее, эту долю, произвела земля, хотя и при участии других факторов, но эту долю, получает в натуральном или денежном виде собственник фактора производства, в данном случае землевладелец.

4. Доля продукта (зерна), созданная землей, и есть земельная рента, которую произвела земля, и получает в денежном виде землевладелец, хотя в создании ренты участвовали другие факторы производства (труд, капитал).

5. Все ответы верны

б) Какая цена земли и рента является высшей, если при развитии общества в обработку поступает земля 2-го ряда по плодородию и далее земля 3-го ряда?

Вариант ответа

1. Рента 1-го ряда
2. Рента 2-го ряда
3. Рента 3-го ряда

7) Вставьте пропущенное слово в высказывание А. Смита: «К тому же в ....., - говорит А. Смит – наряду с человеком работает и природа, и, хотя ее труд и ничего не стоит, продукт ее имеет свою стоимость наравне с продуктом труда самого дорогого рабочего.»

Вариант ответа

1. Земледелие
2. Машиностроение
3. С/х промышленность

8) Кому принадлежит данное высказывание: «Рента, рассматриваемая как плата за пользование землей, естественно представляет собой наивысшую сумму, какую в состоянии уплачивать арендатор при данном качестве земли.»

Вариант ответа

1. А. Смит
2. Д. Рикардо
3. К. Маркс

9) Цена земли (земельная рента) измеряется не только в зависимости от плодородия земли, каков бы не был продукт, получаемый с нее, но и от.....?

Вариант ответа

1. Площади
2. Расположения
3. Влагоустойчивости

10) Какое расположение дает большую стоимость земли?

Вариант ответа

1. Пригородная земля
2. Отдаленная земля

11) В каком году было произведено парламентское обследование причин дороговизны земель?

Вариант ответа

1. 1764 году
2. 1864 году
3. 1964 году

12)Из какого количества отделов состоит изучения проблем земельной ренты и стоимости земли по книге А. Смит «Исследование о природе и причинах богатства народов.»

Вариант ответа

1. 3
2. 2
3. 1

13)Естественная цена земли и земельная рента – это?

Вариант ответа

1. Рента за которую сдается в аренду большая часть земли
2. Рента за которую сдается в аренду меньшая
3. Процент от реализации земли

14)Какой сельскохозяйственный продукт всегда и необходимо дает некоторую ренту и цену земли?

Вариант ответа

1. Пищевые продукты
2. Одежда
3. Жилище

15)Земля пригодная для посадки какого продукта питания будет пригодна почти для всех других полезных растений, что будет регулировать ренту большей части других возделываемых земель?

Вариант ответа

1. Картофель
2. Рис
3. Пшеница

16)Какая цена земли является регулирующей?

Вариант ответа

1. Рента обрабатываемых земель, продукт которых составляет пищу людей
2. Рента с большей части обрабатываемых земель, продукт которых составляет табачные растения

17) Какой продукт иногда приносит ренту, а иногда не приносит ренту?

Вариант ответа

1. Серебро
2. Хлеб
3. Картофель

18) Продукт всегда приносящий ренту и цену земли?

Вариант ответа

1. Хлеб
2. Серебро
3. Хлеб и серебро

19) Если рынок сбыта для серебра в процессе общего развития возрастает, а предложение не увеличивается в той же пропорции то?

Вариант ответа

1. То стоимости серебра будет постепенно возрастать по сравнению со стоимостью хлеба и цены земли
2. То стоимость серебра будет постепенно уменьшаться

20) Продукты создающие колебания в соотношении стоимости продуктов всегда приносящих ренту и продуктов иногда приносящих ренту?

Вариант ответа

1. Хлеб – драгоценный металл
2. Табак – рис
3. Уголь – лес

21) Предложение серебра будет возрастать приблизительно в такой же мере, как и спрос, и он будет по-прежнему обмениваться на почти такое же количество хлеба, то средняя денежная цена земли будет?

Вариант ответа

1. Увеличиваться
2. Уменьшаться

22) Если предложение на металл в течение ряда лет будет возрастать в большей степени чем спрос, то средняя денежная цена хлеба, несмотря на все улучшения будет?

Вариант ответа

1. Повышаться
2. Уменьшаться
3. Останется неизменной

23) Что является результатом повышения цены земли ?

Вариант ответа

1. Рост богатства страны
2. Трудность снабжения пищей
3. Рост богатства страны и трудность снабжения пищей

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

Варианты ответов:

- 1) цена за лот;
- а) цена за 1 га площади;
- в) цена за 1 куб. м объема здания;
- б) цена за 1 фронтальный метр;

25. 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.

Варианты ответов:

а) 25 %;

б) 21 %;

в) 13 %.

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

Варианты ответов

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.

27) Кому принадлежит идея единого налога и национализации земельной ренты

Варианты ответов

1 . Л.Н.Толстой.

2. А.Маршалл.

3. Дж.Б.Кларк.

4. В.Петти.

5. С Фишер.

6. Г.Джордж

28 )Какое количество годовых рент нужно уплатить при покупке земли по У.Петти

### Варианты ответов

1. Такое их число, которое могут прожить одновременно живущие дед, отец и сын. В Англии эта продолжительность считается равной двадцати одному году.

2. Евреи сдавали земли в аренду до юбилейного пятидесятого года. Но у европейцев нет юбилейного года, и они хотят знать среднее число жатв, которое нужно заплатить за землю при ее покупке. Между юбилеями 49 лет. Но каждый седьмой год земля не обрабатывалась. Итого, максимально можно было получить  $49 - 7 = 42$  жатвы. В среднем получается 21 жатва.

29) Чему равен уровень процента и вексельного курса, влияющий на цену земли?

### Варианты ответов

1. Процент, по меньшей мере, должен быть равен ренте с такого количества земли, которое может быть куплено на те же деньги в ссуду.

2. Пусть  $K$  – капитал в денежной форме, предоставленный в кредит,  $i$  – годовая ставка процента,  $R$  – годовичная рента с участка земли, который может быть куплен за  $K$  денег,  $iK$  – процент. Тогда, по Петти

$$iK = R \text{ и } K = R/i.$$

если  $i = 0.05$ , т.е. 5%, то ренту нужно суммировать за  $1/0.05 = 20$  лет. Т.к. Петти называет 21 год (время

совместной жизни деда, отца и сына), то надо полагать, что годовая ставка процента в его время была 5%.

3. Сумме годовичных рент с земельного участка, стоимость которого эквивалентна ссуде.

30) Цена земли рассматривается А.Смитом как:

### Варианты ответов

1. Наивысшая рента и плата за пользование землёй определённого качества, которую в состоянии заплатить

1. Как обычная плата за пользование ресурсом.

2. Земельная рента представляет собой лишь умеренную прибыль или процент на капитал, затраченный землевладельцем на улучшение земли.

3. Земельная рента, рассматриваемая как плата за пользование землей, естественно представляет собой монопольную цену.

32) Добавочный капитал — это:

1. Совокупность (в денежном выражении вкладов) учредителей в имущество

2. Средства, образующиеся за счет переоценки основных средств по решению правительства

3. Часть баланса, отражающая состав и денежную оценку источников финансирования

4. Часть баланса, раскрывающая предметный состав имущественной массы предприятия

33) Процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов на единую величину текущей стоимости, — это ставка ...

1. Процентная

2. Тарифная

3. Дисконтная

4. Финансовая

34) Метод валовой ренты является методом:

1. Доходного подхода

2. Сравнительного подхода

3. Затратного подхода.

4. Метод регуляции.

35) Коэффициент капитализации равен 20%, ипотечная постоянная 18%. Целесообразно ли использовать заемный капитал?

1. Да, целесообразно

2. Нет, нецелесообразно

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

1. Замещения

2. Конкуренции

3. Полезности

4. Ожидания

37. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость

1. Объекта недвижимости

2. Инвестиционная

3. Стоимость для целей налогообложения

4. Залоговая

38. Одним из видов стоимости в обмене является ... стоимость.

1. Первоначальная

2. Восстановленная

3. Ликвидационная

39. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом ...

1. Замещения

2. Соответствия

3. Ожидания

4. Остаточной производительности

40. Выбор единицы сравнения зависит от:

1. Вида объекта оценки;
2. Достоверности и надежности данных;
3. Ценовой информации об объектах аналогах.
4. Правовом статусе объекта

#### **4.2. Типовые задания для промежуточной аттестации**

Рассчитать кадастровую стоимость земель населённых пунктов по исходным данным

2 Вариант (оцениваются земли нас пунктов села)

Исходные данные		
1	Сумма активных температур по климатическому району, в который входит село ( $t_{\Sigma}$ )	1935
2	Средняя сумма температура по области ( $t_{cp}$ )	1980
3	Плотность населения района (чел./кв.км) ( $n$ )	45,03
4	Расстояние до самого удаленного райцентра от областного центра ( $S_{max}$ ) км	304,00
5	Расстояние от (конкретного райцентра) до областного центра ( $S_p$ ) км	69
6	Сообщение между селом и областным центром - автомобильное (круглогодичное) по асфальтовому шоссе и водным транспортом. Коэффициент видов транспорта ( $K_v$ )	0,9
7	Райцентр является районным центром менее 100000 человек. Коэффициент административного уровня ( $K_{a1}$ )	1
8	Численность населения Сельской администрации не превышает численность в других администрациях Городецкого района более 1,5 раз ( $a$ )	1
9	Численность населения сельской администрации ( $N$ )	2,29
10	Есть маршрутное круглогодичное автобусное сообщение с селом ( $K_o$ )	1
11	От села есть асфальтовая дорога до райцентра и до областного центра. Коэффициент Покрытия дороги ( $K_{пд}$ )	1,3
12	Село является центром сельской администрации. Коэффициент Административного уровня ( $K_{a2}$ )	1,5
13	Определение коэффициента $K_1$ . В селе есть: неполная средняя школа (0,1); клуб (0,04); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,14); предприятия торговли и общепита - магазины (0,06); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,05); медпункт (0,05); библиотека (0,01); парикмахерская (0,01)	0,49

14	Определение коэффициента К2. В селе есть: водоразборные колонки (0,02); электроснабжение (0,05); телефонизация (0,03); газоснабжение (0,1); твердое покрытие половины улиц и проездов (0,05)	0,25
15	Определение коэффициента К3. В селе есть: неполная средняя школа (0,06); клуб (0,05); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,18); предприятия торговли и общепита - магазины (0,08); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,01); медпункт (0,02); библиотека (0,02); парикмахерская (0,01)	0,46
16	Определение коэффициента К4. Село окружено лесными массивами. В границах черты протекает река	0,4
17	Определение коэффициента К5. Состояние окружающей среды в селе благополучное	0
18	Определение коэффициента К6. Со стороны инженерно-экологических условий, ограничений на строительство нет	0
19	Определение коэффициента К7. Село входит в зону рекреационных территорий	0,5

Таблица 1				
Сделки с застроенными земельными участками				
номер п\п	цены за 1 м. кв. строения (улучшения) вместе с земельным участком, (рыночные)	стоимость ИЖС за 1 кв.м.	Нормативная цена земли в районе	Стоимость земли (вычисленная)
1	70,0	18	6	
2	51,35	16	6	
3	45,1	10	6	
4	34,04	8	6	
5	32,53	8	6	
Сделки с земельными участками				
6	Нет данных, так как известна стоимость земли			13
7				15

## 3 Вариант

Исходные данные		
1	Сумма активных температур по климатическому району, в который входит село (тэ)	1945
2	Средняя сумма температура по области (тср)	1996
3	Плотность населения района (чел./кв.км) (п)	45,9
4	Расстояние до самого удаленного райцентра от областного центра (Smax) км	210
5	Расстояние от села (конкретного райцентра) до областного центра (Sp) км	72
6	Сообщение между селом и областным центром - автомобильное (круглогодичное) по асфальтовому шоссе и водным транспортом. Коэффициент видов транспорта (Кв)	0,9
7	Райцентр является районным центром менее 100000 человек. Коэффициент административного уровня (Ka1)	1
8	Численность населения сельской администрации не превышает численность в других администрациях района более 1,5 раз (а)	1
9	Численность населения сельской администрации (N)	2,25
10	Есть маршрутное круглогодичное автобусное сообщение с селом (Ko)	1
11	От села есть асфальтовая дорога райцентра и до областного центра. Коэффициент покрытия дороги (Кпд)	1,3
12	Село является центром сельской администрации. Коэффициент административного уровня (Ka2)	1,5
13	Определение коэффициента K1. В селе есть: неполная средняя школа (0,1); клуб (0,04); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,14); предприятия торговли и общепита - магазины (0,06); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,05); медпункт (0,05); библиотека (0,01); парикмахерская (0,01)	0,49
14	Определение коэффициента K2. В селе есть: водоразборные колонки (0,02); электроснабжение (0,05); телефонизация (0,03); газоснабжение (0,1); твердое покрытие половины улиц и проездов (0,05)	0,25
15	Определение коэффициента K3. В селе есть: неполная средняя школа (0,06); клуб (0,05); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,18); предприятия торговли и общепита - магазины (0,08); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,01); медпункт (0,02); библиотека (0,02); парикмахерская (0,01)	0,46
16	Определение коэффициента K4. Село окружено лесными массивами. В границах черты протекает река	0,4

17	Определение коэффициента К5. Состояние окружающей среды в селе благополучное	0
18	Определение коэффициента К6. Со стороны инженерно-экологических условий, ограничений на строительство нет	0
19	Определение коэффициента К7. Село входит в зону рекреационных территорий	0,5

Таблица 1				
Сделки с застроенными земельными участками				
номер п\п	цены за 1 м. кв. строения (улучшения) вместе с земельным участком, (рыночные)	стоимость ИЖС за 1 кв.м.	Нормативная цена земли в районе	Стоимость земли (вычисленная)
1	66,4	18	6	
2	50,5	16	6	
3	46,3	10	6	
4	35,04	8	6	
5	31,00	8	6	
Сделки с земельными участками				
6	Нет данных, так как известна стоимость земли			11
7				18

## 4 Вариант

Исходные данные		
1	Сумма активных температур по климатическому району, в который входит село (тэ)	1955
2	Средняя сумма температура по области (тср)	2005
3	Плотность населения района (чел./кв.км) (п)	46,1
4	Расстояние до самого удаленного райцентра от областного центра (Smax) км	275
5	Расстояние от конкретного райцентра до областного центра (Sp) км	73
6	Сообщение между селом и областным центром - автомобильное (круглогодичное) по асфальтовому шоссе и водным транспортом. Коэффициент видов транспорта (Кв)	0,9
7	Райцентр является районным центром менее 100000 человек. Коэффициент административного уровня (Ka1)	1
8	Численность населения сельской администрации не превышает численность в других администрациях района более 1,5 раз (а)	1
9	Численность населения сельской администрации (N)	2,15
10	Есть маршрутное круглогодичное автобусное сообщение с селом (Ko)	1
11	От села есть асфальтовая дорога райцентра и до областного центра. Коэффициент Покрытия дороги (Кпд)	1,3
12	Село является центром сельской администрации. Коэффициент Административного уровня (Ka2)	1,5
13	Определение коэффициента К1. В селе есть: неполная средняя школа (0,1); клуб (0,04); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,14); предприятия торговли и общепита - магазины (0,06); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,05); медпункт (0,05); библиотека (0,01); парикмахерская (0,01)	0,49
14	Определение коэффициента К2. В селе есть: водоразборные колонки (0,02); электроснабжение (0,05); телефонизация (0,03); газоснабжение (0,1); твердое покрытие половины улиц и проездов (0,05)	0,25
15	Определение коэффициента К3. В селе есть: неполная средняя школа (0,06); клуб (0,05); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,18); предприятия торговли и общепита - магазины (0,08); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,01); медпункт (0,02); библиотека (0,02); парикмахерская (0,01)	0,46
16	Определение коэффициента К4. Село окружено лесными массивами. В границах черты протекает река	0,4
17	Определение коэффициента К5. Состояние окружающей среды в селе благополучное	0

18	Определение коэффициента К6. Со стороны инженерно-экологических условий, ограничений на строительство нет	0
19	Определение коэффициента К7. Село входит в зону рекреационных территорий	0,5

Таблица 1				
Сделки с застроенными земельными участками				
номер п\п	цены за 1 м. кв. строения (улучшения) вместе с земельным участком, (рыночные)	стоимость ИЖС за 1 кв.м.	Нормативная цена земли в районе	Стоимость земли (вычисленная)
1	67,2	18	6	
2	49,99	16	6	
3	45,56	10	6	
4	33,85	8	6	
5	32,83	8	6	
Сделки с земельными участками				
6	Нет данных, так как известна стоимость земли			12
7				16

## 5 Вариант

Исходные данные		
1	Сумма активных температур по климатическому району, в который входит село (тэ)	1965
2	Средняя сумма температура по области (tcp)	2030
3	Плотность населения района (чел./кв.км) (n)	47,1
4	Расстояние до самого удаленного райцентра от областного центра (Smax) км	280
5	Расстояние от села (конкретного райцентра) до областного центра (Sp) км	71
6	Сообщение между селом и областным центром - автомобильное (круглогодичное) по асфальтовому шоссе и водным транспортом. Коэффициент видов транспорта (Кв)	0,9
7	Райцентр является районным центром менее 100000 человек. Коэффициент административного уровня (Ka1)	1
8	Численность населения сельской администрации не превышает численность в других администрациях района более 1,5 раз (a)	1
9	Численность населения сельской администрации (N)	2,09
10	Есть маршрутное круглогодичное автобусное сообщение с Городцом (Ko)	1
11	От села есть асфальтовая дорога до райцентра и до областного центра. Коэффициент покрытия дороги (Кпд)	1,3
12	Село является центром сельской администрации. Коэффициент административного уровня (Ka2)	1,5
13	Определение коэффициента K1. В селе есть: неполная средняя школа (0,1); клуб (0,04); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,14); предприятия торговли и общепита - магазины (0,06); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,05); медпункт (0,05); библиотека (0,01); парикмахерская (0,01)	0,49
14	Определение коэффициента K2. В селе есть: водоразборные колонки (0,02); электроснабжение (0,05); телефонизация (0,03); газоснабжение (0,1); твердое покрытие половины улиц и проездов (0,05)	0,25
15	Определение коэффициента K3. В селе есть: неполная средняя школа (0,06); клуб (0,05); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,18); предприятия торговли и общепита - магазины (0,08); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,01); медпункт (0,02); библиотека (0,02); парикмахерская (0,01)	0,46
16	Определение коэффициента K4. Село окружено лесными массивами. В границах черты протекает река	0,4
17	Определение коэффициента K5. Состояние окружающей среды в селе благополучное	0

18	Определение коэффициента К6. Со стороны инженерно-экологических условий, ограничений на строительство нет	0
19	Определение коэффициента К7. Село входит в зону рекреационных территорий	0,5

Таблица 1				
Сделки с застроенными земельными участками				
номер п\п	цены за 1 м. кв. строения (улучшения) вместе с земельным участком, (рыночные)	стоимость ИЖС за 1 кв.м.	Нормативная цена земли в районе	Стоимость земли (вычисленная)
1	68,0	18	6	
2	53,40	16	6	
3	45,4	10	6	
4	33,13	8	6	
5	30,73	8	6	
Сделки с земельными участками				
6	Нет данных, так как известна стоимость земли			11
7				17

1	Рассчитывается стоимость земли (вычисленная) в Таблице 1	
2	Рассчитываем кадастровую стоимость $R_{тест}$ =сумма стоимостей земли/кол-во участков	14,99
3	Рассчитываем $K_{т1} = \frac{(\overline{P} - tcp)}{tcp} + 1$	0,97
4	Рассчитываем $K_{н1} = 0.3*$	2,06
5	Рассчитываем $K_{т1} = \frac{((S_{max} - Sp)/S_{max}) + 1}{K_{н1}}$	1,57
6	Рассчитываем коэффициент первого уровня, отражающий влияние ценообразующих факторов на уровне административного района в целом $K_{б1} = K_{т1} * K_{н1} * K_{т1} * K_{а1}$	3,13
7	Рассчитываем $K_{н2} = a * \sqrt{N}$	1,45
8	Рассчитываем $K_{т2} = \frac{((S_{max} - Sp)/S_{max}) + 1}{K_{н2}}$	2,27
9	Рассчитываем коэффициент второго уровня, отражающий влияние ценообразующих факторов на уровне первичного административного образования (сельская/поселковая администрация) $K_{б2} = K_{б1} * K_{н2} * K_{т2} * K_{а2}$	15,42
10	Рассчитываем коэффициент относительной ценности участка (в нашем случае все село рассматривается как один участок. Зонирование в пределах сельской черты не производится) $K_{у} = 1 + K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6 + K_7$	3,10
11	Рассчитываем итоговый коэффициент $K = K_{тест} = K_{б2} * K_{у}$	47,81
12	Рассчитываем БПВ = $R_{тест} / K_{тест}$	0,31
13	Рассчитываем $R_{зем} = БПВ * K$	14,99

6 Вариант

Исходные данные

1	Сумма активных температур по климатическому району, в который входит село (tэ)	1975
2	Средняя сумма температура по области (tcp)	2059
3	Плотность населения района (чел./кв.км) (n)	49,1
4	Расстояние до самого удаленного райцентра от областного центра (Smax) км	295
5	Расстояние от села (конкретного райцентра) до областного центра (Sp) км	65
6	Сообщение между селом и областным центром - автомобильное (круглогодичное) по асфальтовому шоссе и водным транспортом. Коэффициент видов транспорта (Кв)	0,9
7	Райцентр является районным центром менее 100000 человек. Коэффициент административного уровня (Ka1)	1
8	Численность населения сельской администрации не превышает численность в других администрациях района более 1,5 раз (a)	1
9	Численность населения сельской администрации (N)	2,07
10	Есть маршрутное круглогодичное автобусное сообщение с Городцом (Ko)	1
11	От села есть асфальтовая дорога до райцентра и до областного центра. Коэффициент покрытия дороги (Кпд)	1,3
12	Село является центром сельской администрации. Коэффициент административного уровня (Ka2)	1,5
13	Определение коэффициента К1. В селе есть: неполная средняя школа (0,1); клуб (0,04); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,14); предприятия торговли и общепита - магазины (0,06); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,05); медпункт (0,05); библиотека (0,01); парикмахерская (0,01)	0,49
14	Определение коэффициента К2. В селе есть: водоразборные колонки (0,02); электроснабжение (0,05); телефонизация (0,03); газоснабжение (0,1); твердое покрытие половины улиц и проездов (0,05)	0,25
15	Определение коэффициента К3. В селе есть: неполная средняя школа (0,06); клуб (0,05); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,18); предприятия торговли и общепита - магазины (0,08); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,01); медпункт (0,02); библиотека (0,02); парикмахерская (0,01)	0,46
16	Определение коэффициента К4. Село окружено лесными массивами. В границах черты протекает река	0,4
17	Определение коэффициента К5. Состояние окружающей среды в селе благополучное	0
18	Определение коэффициента К6. Со стороны инженерно-экологических условий, ограничений на строительство нет	0
19	Определение коэффициента К7. Село входит в зону рекреационных территорий	0,5

Таблица 1

Сделки с застроенными земельными участками				
номер п\п	цены за 1 м. кв. строения (улучшения) вместе с земельным участком, (рыночные)	стоимость ИЖС за 1 кв.м.	Нормативная цена земли в районе	Стоимость земли (вычисленная)
1	69,4	18	6	
2	51,00	16	6	
3	44,6	10	6	
4	35,17	8	6	
5	32,90	8	6	
Сделки с земельными участками				
6	Нет данных, так как известна стоимость земли			10
7				17

Исходные данные		
1	Сумма активных температур по климатическому району, в который входит село (тэ)	1985
2	Средняя сумма температура по области (tcp)	2036
3	Плотность населения района (чел./кв.км) (n)	48,9
4	Расстояние до самого удаленного райцентра от областного центра (Smax) км	284
5	Расстояние от села (конкретного райцентра) до областного центра (Sp) км	64
6	Сообщение между райцентром и областным центром - автомобильное (круглогодичное) по асфальтовому шоссе и водным транспортом. Коэффициент видов транспорта (Кв)	1,6
7	Райцентр является районным центром менее 100000 человек. Коэффициент административного уровня (Ka1)	1
8	Численность населения сельской администрации не превышает численность в других администрациях района более 1,5 раз (a)	1
9	Численность населения сельской администрации (N)	2,17
10	Есть маршрутное круглогодичное автобусное сообщение с райцентром (Ko)	1
11	От села есть асфальтовая дорога райцентра и до областного центра. Коэффициент покрытия дороги (Кпд)	1,3
12	Село является центром сельской администрации. Коэффициент административного уровня (Ka2)	1,5
13	Определение коэффициента К1. В селе есть: неполная средняя школа (0,1); клуб (0,04); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,14); предприятия торговли и общепита - магазины (0,06); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,05); медпункт (0,05); библиотека (0,01); парикмахерская (0,01)	0,49
14	Определение коэффициента К2. В селе есть: водоразборные колонки (0,02); электроснабжение (0,05); телефонизация (0,03); газоснабжение (0,1); твердое покрытие половины улиц и проездов (0,05)	0,25
15	Определение коэффициента К3. В селе есть: неполная средняя школа (0,06); клуб (0,05); ремонт обуви (0,01); детский сад (0,18); предприятия торговли и общепита - магазины (0,08); столовая (0,01); киоски (0,01); аптека (0,01); медпункт (0,02); библиотека (0,02); парикмахерская (0,01)	0,46
16	Определение коэффициента К4. Село окружено лесными массивами. В границах черты протекает река	0,4
17	Определение коэффициента К5. Состояние окружающей среды в селе благополучное	0
18	Определение коэффициента К6. Со стороны инженерно-экологических условий, ограничений на строительство нет	0
19	Определение коэффициента К7. Село входит в зону рекреационных территорий	0,5

Таблица 1				
Сделки с застроенными земельными участками				
номер п\п	цены за 1 м. кв. строения (улучшения) вместе с земельным участком, (рыночные)	стоимость ИЖС за 1 кв.м.	Нормативная цена земли в районе	Стоимость земли (вычисленная)
1	68,5	18	6	
2	51,00	16	6	
3	45,6	10	6	
4	36,01	8	6	
5	32,90	8	6	
Сделки с земельными участками				
6	Нет данных, так как известна стоимость земли			12
7				16

#### 4.2.1. Вопросы к зачёту

Вопросы для оценки компетенции

ПК-3 Способен разрабатывать и совершенствовать методы и технологии в области землеустройства, кадастров и мониторинга земель

ПК-3.2. Выявляет направления совершенствования оценочной и кадастровой деятельности.

З - ПК-3.2.

знать: теорию стоимости, подходы и методы оценки земель

1. Роль оценки земель в формировании инвестиционных мотивов.
2. Оценка земель в структуре земельных отношений.
3. Система правовых источников кадастровой оценки земель.
4. Правовое, техническое и технологическое обеспечение земельно-оценочной деятельности.
5. Виды оценок земель. Проблемы применения.

У - ПК-3.2.

уметь: использовать методы оценки земель

6. Предпринимательская деятельность в земельно-оценочной сфере.
7. Цель и задачи кадастровой оценки земель
8. Факторы, определяющие кадастровую и рыночную стоимость земель
9. Сущность стоимости земель. Разночтения в понимании.
10. Принципы оценки земель

В - ПК-3.2.

владеть: методами исследования и разработки новых направлений оценочной деятельности с целью совершенствования земельных отношений

11. Классификация объектов недвижимости.
12. Основные характеристики рынка недвижимости
13. Функции рынка недвижимости
14. Технология оценки недвижимости
15. Подходы и методы к оценке недвижимости
16. Сравнительный подход (условия применения, преимущества и недостатки, этапы)
17. Затратный подход (условия применения, преимущества и недостатки, этапы)
18. Аналоговый подход
19. Основные критерии выбора объектов-аналогов.
20. Метод парных продаж.
21. Метод валового рентного мультипликатора
22. Методы расчета физического износа зданий
23. Метод капитализации доходов
24. Метод дисконтированных денежных потоков

### **Вопросы для зачета**

25. Роль оценки земель в формировании инвестиционных мотивов.
26. Оценка земель в структуре земельных отношений.
27. Система правовых источников кадастровой оценки земель.
28. Правовое, техническое и технологическое обеспечение земельно-оценочной деятельности.
29. Виды оценок земель. Проблемы применения.
30. Предпринимательская деятельность в земельно-оценочной сфере.
31. Цель и задачи кадастровой оценки земель
32. Факторы, определяющие кадастровую и рыночную стоимость земель
33. Сущность стоимости земель. Разночтения в понимании.
34. Принципы оценки земель
35. Основные условия осуществления оценочной деятельности
36. Классификация объектов недвижимости.
37. Основные характеристики рынка недвижимости
38. Функции рынка недвижимости
39. Технология оценки недвижимости
40. Подходы и методы к оценке недвижимости
41. Сравнительный подход (условия применения, преимущества и недостатки, этапы)
42. Затратный подход (условия применения, преимущества и недостатки, этапы)
43. Аналоговый подход
44. Основные критерии выбора объектов-аналогов.
45. Метод парных продаж.

46. Метод валового рентного мультипликатора
47. Методы расчета физического износа зданий
48. Метод капитализации доходов
49. Метод дисконтированных денежных потоков
50. Понятие оценочной деятельности, субъекты и объекты оценки
51. Общие требования к содержанию отчета об оценке
52. Основания для проведения оценки
53. Права и обязанности оценщика
54. Стандарты оценки

**4.2.2. Вопросы к экзамену** *«Экзамен не предусмотрен учебным планом»*)

**Знать:**

1. *Наименование вопроса (не менее 5 вопросов)*

2.

3.

4.

5.

**Уметь:**

1. *Наименование вопроса (не менее 5 вопросов)*

2.

3.

4.

5.

**Владеть:**

1. *Наименование вопроса (не менее 5 вопросов)*

2.

.

## **5. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ И НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ**

Критерии оценивания знаний обучающихся при проведении коллоквиума:

- **Отметка «отлично»** - обучающийся четко выражает свою точку зрения по рассматриваемым вопросам, приводя соответствующие примеры.
- **Отметка «хорошо»** - обучающийся допускает отдельные погрешности в ответе.
- **Отметка «удовлетворительно»** - обучающийся обнаруживает пробелы в знаниях основного учебного и нормативного материала.
- **Отметка «неудовлетворительно»** - обучающийся обнаруживает существенные пробелы в знаниях основных положений дисциплины, неумение с помощью преподавателя получить правильное решение конкретной практической задачи.

Критерии оценивания знаний обучающихся при проведении тестирования:

Результат тестирования оценивается по процентной шкале оценки. Каждому обучающемуся предлагается комплект тестовых заданий из 25 вопросов:

- **Отметка «отлично»** – 25-22 правильных ответов.
- **Отметка «хорошо»** – 21-18 правильных ответов.
- **Отметка «удовлетворительно»** – 17-13 правильных ответов.
- **Отметка «неудовлетворительно»** – менее 13 правильных ответов.

Критерии оценивания знаний обучающихся при проверке контрольных работ:

- **Отметка «отлично»** - обозначена проблема и обоснована её актуальность; сделан анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция; сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём; соблюдены требования к внешнему оформлению, основные требования к реферату выполнены.
- **Отметка «хорошо»** - допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении, имеются существенные отступления от требований к реферированию.

- **Отметка «удовлетворительно»** - тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата; отсутствуют выводы, тема реферата не раскрыта.

- **Отметка «неудовлетворительно»** - обнаруживается существенное непонимание проблемы или реферат не представлен вовсе.

Критерии знаний при проведении зачета:

- **Оценка «зачтено»** должна соответствовать параметрам любой из положительных оценок («отлично», «хорошо», «удовлетворительно»).

- **Оценка «не зачтено»** должна соответствовать параметрам оценки «неудовлетворительно».

- **Отметка «отлично»** – выполнены все виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. Обучающийся демонстрирует соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, оперирует приобретенными знаниями, умениями, навыками, применяет их в ситуациях повышенной сложности. При этом могут быть допущены неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.

- **Отметка «хорошо»** – выполнены все виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. Обучающийся демонстрирует соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, оперирует приобретенными знаниями, умениями, навыками, применяет их в стандартных ситуациях. При этом могут быть допущены незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.

- **Отметка «удовлетворительно»** – не выполнен один или более видов учебной работы, предусмотренных учебным планом. Обучающийся демонстрирует неполное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, допускаются значительные ошибки, проявляется частичное отсутствие знаний, умений, навыков по ряду показателей, обучающийся испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.

- **Отметка «неудовлетворительно»** – не выполнены виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. демонстрирует неполное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателей, допускаются значительные ошибки, проявляется отсутствие знаний, умений, навыков по большому ряду показателей, обучающийся испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.

### Критерии знаний при проведении экзамена:

• **Отметка «отлично»** – выполнены все виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. Обучающийся демонстрирует соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, оперирует приобретенными знаниями, умениями, навыками, применяет их в ситуациях повышенной сложности. При этом могут быть допущены неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.

• **Отметка «хорошо»** – выполнены все виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. Обучающийся демонстрирует соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, оперирует приобретенными знаниями, умениями, навыками, применяет их в стандартных ситуациях. При этом могут быть допущены незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.

• **Отметка «удовлетворительно»** – не выполнен один или более видов учебной работы, предусмотренных учебным планом. Обучающийся демонстрирует неполное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, допускаются значительные ошибки, проявляется частичное отсутствие знаний, умений, навыков по ряду показателей, обучающийся испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.

• **Отметка «неудовлетворительно»** – не выполнены виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. демонстрирует неполное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателей, допускаются значительные ошибки, проявляется отсутствие знаний, умений, навыков по большому ряду показателей, обучающийся испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.

### Критерии оценивания знаний обучающихся при проверке курсовых работ:

• **Отметка «отлично»** - обозначена проблема и обоснована её актуальность; сделан анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция; сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём; соблюдены требования к внешнему оформлению, основные требования к курсовой работе выполнены

• **Отметка «хорошо»** - допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём курсовой работы; имеются упущения в оформлении, имеются существенные отступления от требований к курсовой работе.

• **Отметка «удовлетворительно»** - тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании курсовой работы; отсутствуют полноценные выводы, тема курсовой работы не раскрыта

• **Отметка «неудовлетворительно»** - обнаруживаются существенное непонимание проблемы в курсовой работы, тема не раскрыта полностью, не выдержан объём; не соблюдены требования к внешнему оформлению.

## 6. ДОСТУПНОСТЬ И КАЧЕСТВО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ЛИЦ С ОВЗ

При необходимости инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на зачете.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья могут использоваться собственные технические средства.

Процедура оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по дисциплине предусматривает предоставление информации в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

Для лиц с нарушениями зрения:	– в печатной форме увеличенным шрифтом, – в форме электронного документа.
Для лиц с нарушениями слуха:	– в печатной форме, – в форме электронного документа.
Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата	– в печатной форме, аппарата: – в форме электронного документа.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по дисциплине обеспечивает выполнение следующих дополнительных требований в зависимости от индивидуальных особенностей, обучающихся:

а) инструкция по порядку проведения процедуры оценивания предоставляется в доступной форме (устно, в письменной форме);

б) доступная форма предоставления заданий оценочных средств (в печатной форме, в печатной форме увеличенным шрифтом, в форме электронного документа, задания зачитываются преподавателем);

в) доступная форма предоставления ответов на задания (письменно на бумаге, набор ответов на компьютере, устно).

При необходимости для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов процедура оценивания результатов обучения по дисциплине может проводиться в несколько этапов.

Проведение процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья допускается с использованием дистанционных образовательных технологий.