

МИНИСТЕРСТВО ПРОСВЕЩЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Алтайский государственный педагогический университет»
Бийский филиал им. В.М. Шукшина

Кафедра менеджмента и туризма



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.13 МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ И НЕДВИЖИМОСТИ

Направление подготовки: **21.03.02 Землеустройство и кадастры**
Профиль подготовки: **Кадастр и кадастровая оценка**
Квалификация: **бакалавр**
Форма обучения: **очная**

Составитель:
канд. эконом. наук, доцент кафедры
естественнонаучных дисциплин,
безопасности жизнедеятельности туризма

Е.Н. Бавыкина

РЕКОМЕНДОВАНА К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ

на заседании кафедры менеджмента и туризма (протокол № 7 от «19» февраля 2025 г.)

И.о. зав. кафедрой
менеджмента и туризма



Гребенников О.Р.

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Главная цель заключается в освоении студентами теоретических, методических и практических подходов к оценке стоимостного эквивалента недвижимости на основе определения адекватного вида стоимости в условиях изменяющегося законодательства и обращения недвижимой собственности.

Основные задачи дисциплины:

- сформировать у студента понятия недвижимости как объекта экономических отношений;
- сформулировать основные принципы оценки недвижимости и основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости;
- приобретение студентами навыков сбора и обработки информации, использующейся в процессе проведения оценки;
- ознакомление с основными законодательными требованиями к процессу определения стоимости недвижимости и содержанию отчета об оценке объекта недвижимости;
- формирование знаний по определению вида стоимости, используемых в составе процедуры оценки подходов и методов расчета стоимости объекта.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Мониторинг земель и недвижимости» относится к обязательным дисциплинам вариативной части.

Освоение данной дисциплины готовит к работе со следующими объектами профессиональной деятельности бакалавров:

- земельные и другие виды природных ресурсов;
- категории земельного фонда; территории административных образований;
- территориальные зоны; зоны с особыми условиями использования территорий;
- зоны специального правового режима;
- зоны землепользования и земельные участки в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования;
- земельные угодья;
- единые объекты недвижимости и кадастрового учета;
- информационные системы и технологии кадастра недвижимости;
- геодезическая и картографическая основы землеустройства и кадастра недвижимости.

Профильной для данной дисциплины является профессиональная деятельность бакалавров. Дисциплина готовит к решению следующих задач профессиональной деятельности:

- организационно-управленческая;
- проектная;
- производственно-технологическая;
- научно-исследовательская.

Для освоения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» студенты используют знания, умения и виды деятельности, сформированные в процессе изучения предметов «Право», «Экономика», «Теория управления», «Геодезия», «Картография», «Экономика недвижимости». Знания, полученные при изучении данной дисциплины, необходимы для изучения следующих дисциплин: «Кадастровый учет недвижимого имущества», «Основы градостроительства и планировка населенных пунктов».

3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Выпускник должен обладать следующими компетенциями:

- способен разрабатывать рабочую техническую документацию по землеустройству и кадастрам, территориальному планированию, развитию объектов недвижимости (ПК-2);
- способен использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем (ПК-4).

В результате изучения дисциплины обучающийся должен:

Знать:

- порядок формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости;
- теоретические основы функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем.

Уметь:

- формировать проектную документацию при разработке вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости;
- подбирать соответствующие ГИС и ЗИС для целей профессиональных задач в области землеустройства и кадастра.

Владеть:

- навыком разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах;
- современными технологиями при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем.

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет четыре зачетных единицы.

Вид учебной работы	Всего часов	Семестры
		7
Аудиторные занятия (всего)	36	36
В том числе:		
Лекции (Л)	18	18
Практические занятия (ПЗ)	18	18
КРС	-	-
Самостоятельная работа (всего)	81	81
В том числе:		
Подготовка к практическим занятиям	28	28
Подготовка к лабораторным занятиям	32	32
Подготовка и прохождение тестирования [вариативный дополнительный модуль рейтинговой системы в составе промежуточной аттестации].	21	21
Контроль 27 часов		
Вид промежуточной аттестации:	Экзамен, курсовая работа	Экзамен, курсовая работа
Общая трудоемкость, часов зачетные единицы	144	144
	4	4

5. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ (МОДУЛЕЙ) ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Наименование раздела (модуля) дисциплины	Содержание
1.	Теоретические основы оценочной деятельности.	Содержание основных понятий недвижимости (<i>лекция</i>). Жизненный цикл объекта недвижимости (<i>лекция</i>). Особенности объектов недвижимости (<i>лабораторный практикум</i>). Государственное управление объектами недвижимости (<i>практическое занятие</i>). Государственное регулирование прав и сделок с объектами недвижимости (<i>практическое занятие</i>).
2.	Типология объектов недвижимости. Противодействие коррупции в сфере оценки объектов недвижимости.	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (<i>лекция</i>). Единый государственный реестр объектов недвижимости (<i>лекция проблемного характера</i>). Классификация объектов недвижимости по происхождению (<i>лабораторный практикум</i>). Классификация объектов недвижимости назначению (<i>практическое занятие</i>). Классификация объектов недвижимости по возможности воспроизводства (<i>практическое занятие</i>).

5.1 Разделы дисциплин и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Лекц.	Практ.	СРС	ИФО	Всего
1.	Теоретические основы оценочной деятельности.	10	10	41	-	61
2.	Типология объектов недвижимости. Противодействие коррупции в сфере оценки объектов недвижимости.	8	8	40	Лекция проблемного характера (2 часа) Лабораторная работа-исследование (2 час)	56
	Контроль					27
		18	18	81		144

6. ЛАБОРАТОРНЫЙ ПРАКТИКУМ

Учебным планом не предусмотрен

7. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ (ПРОЕКТОВ) РАБОТ

Учебным планом не предусмотрен

8. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

8.1. Обязательная литература:

1. Денисенко, Е. Б. Экономика недвижимости: учебное пособие / Е. Б. Денисенко. — Новосибирск : Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016. — 77 с. — ISBN 978-5-7795-0785-1. — Текст : электронный //

Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL:

<http://www.iprbookshop.ru/68862.html>

2. Жулькова, Ю. Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / Ю. Н. Жулькова, О. В. Степанова. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 115 с. — ISBN 978-5-528-00169-2. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL:

<http://www.iprbookshop.ru/80846.html>

3. Киселёв, Б. Г. Экономика недвижимости: обоснование и расчет стоимости недвижимости и оборудования. Учебное пособие / Б. Г. Киселёв. — Москва : Издательский Дом МИСиС, 2013. — 64 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/56624.html>

8.2. Дополнительная литература:

1. Богославец, Т. Н. Мониторинг земель и недвижимости : учебное пособие / Т. Н. Богославец. — Омск : Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2012. — 194 с. — ISBN 978-5-7779-1495-8. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/24915.html>

2. Киселёв, Б. Г. Мониторинг земель и недвижимости : курс лекций / Б. Г. Киселёв. — Москва : Издательский Дом МИСиС, 2010. — 194 с. — ISBN 978-5-87623-368-4. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/56223.html>

3. Коланьков, С. В. Мониторинг земель и недвижимости : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>

4. Саталкина, Н. И. Мониторинг земель и недвижимости. Практический курс : учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости / Н. И. Саталкина, Т. Н. Кулюкина, Ю. О. Терехова. — Тамбов : Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2014. — 80 с. — ISBN 978-5-8265-1299-9. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

5. Тепман, Л. Н. Мониторинг земель и недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман ; под редакцией В. А. Швандар. — 2-е изд. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 461 с. — ISBN 978-5-238-01152-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>

6. Экономика недвижимости (4-е издание) : учебник для вузов / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова. — Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, 2014. — 432 с. — ISBN 978-5-91460-044-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>

8.3. Программное обеспечение

1. Работа на компьютере проводится с использованием лицензионных версий операционной системы Microsoft Windows XP Prof.

2. Для работы в библиотеке используется общевузовское лицензионное программное обеспечение «Ирбис-64», в составе которого входят АРМ «Каталогизатор», АРМ «Читатель», АРМ «Администратор», АРМ «Комплектатор», Web-Ирбис (CZ39.50)

3. Лицензионная программа АУП (Шахты) – комплекс «Электронные ведомости»

8.4. Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы:

1. Национальный цифровой ресурс Руконт. Режим доступа <http://www.rucont.ru/>

2. Университетская библиотека онлайн. Режим доступа <http://www.biblioclub.ru/>

8.5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине:

1. Организация самостоятельной работы студентов в учреждении высшего образования [Текст]: методические рекомендации / Сост. Е.Б. Манузина, Е.Э. Норина; Алтайская гос. Академия обр-я им. В.М. Шукшина. – Бийск: ФГБОУ ВПО «АГАО», 2014. – 84 с.

9. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа:

Аудитория, укомплектованная специализированной мебелью, с компьютерами, оснащенными комплектом лицензированного программного обеспечения (лицензионное программное обеспечение: Windows XP, Office2003, Ирбис; Свободно распространяемое программное обеспечение: 7Zip, Adobe Flash Player, Google Chrome, VLC media Player), мультимедиа проектор, экран для представления учебной информации большой аудитории обучающихся.

Учебные аудитории для проведения практических занятий:

Аудитория, укомплектованная специализированной мебелью, с компьютерами, оснащенными комплектом лицензированного программного обеспечения (лицензионное программное обеспечение: Windows XP, Office2003, Ирбис; Свободно распространяемое программное обеспечение: 7Zip, Adobe Flash Player, Google Chrome, VLC media Player), мультимедиа проектор, экран для представления учебной информации большой аудитории обучающихся.

Учебные аудитории для проведения групповых и индивидуальных консультаций:

Аудитория, укомплектованная специализированной мебелью, с компьютерами, оснащенными комплектом лицензированного программного обеспечения (лицензионное программное обеспечение: Windows XP, Office2003, Ирбис; Свободно распространяемое программное обеспечение: 7Zip, Adobe Flash Player, Google Chrome, VLC media Player), мультимедиа проектор, экран для представления учебной информации большой аудитории обучающихся.

Учебные аудитории для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации:

Аудитория, укомплектованная специализированной мебелью, с компьютерами, оснащенными комплектом лицензированного программного обеспечения (лицензионное программное обеспечение: Windows XP, Office2003, Ирбис; Свободно распространяемое программное обеспечение: 7Zip, Adobe Flash Player, Google Chrome, VLC media Player) с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Помещения для самостоятельной работы:

Аудитория, укомплектованная специализированной мебелью, с компьютерами, оснащенными комплектом лицензированного программного обеспечения (лицензионное программное обеспечение: Windows XP, Office2003, Ирбис; Свободно распространяемое программное обеспечение: 7Zip, Adobe Flash Player, Google Chrome, VLC media Player) с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Читальный зал, оснащенный автоматизированными и обычными рабочими местами, с компьютерами, оснащенными комплектом лицензированного программного обеспечения (Лицензионное программное обеспечение: Windows XP, Office2003, Kaspersky. Свободно распространяемое программное обеспечение: Google Chrome, 7Zip), копировальной машиной, принтерами, сканерами, с наличием автоматизированных рабочих мест для пользователей с проблемами зрения: специальное программное обеспечение, тифлофлешплееры, электронная лупа, читающая машина. Для обучающихся инвалидов и лиц с ОВЗ специализированные сервисы и информационные ресурсы при помощи программно-аппаратных комплексов:

- тифло-флеш-плееров Victor Reader Stream с удобной системой навигации;
- АРМ с проводными гарнитурами Jabra UC VOICE 550 Duo и Windows- приложением для преобразования речи в текст VOCO. Professional.;
- электронного видео-увеличителя Ruby.;
- сканирующего и читающего устройства Eye-Pal Vision;
- специализированного программного обеспечения Easy Converter для создания цифровых говорящих книг в формате DAIZY.

Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования:

1. Аудитория, укомплектованная специализированной мебелью: шкаф для хранения учебных наглядных пособий, обеспечивающих тематические иллюстрации; стол, стул, компьютер, принтер, учебно-методические пособия.

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Методические рекомендации студентам

Учебная деятельность студентов предназначена для формирования знаний, умений, навыков, развивает мышление, позволяет выявить причинно-следственные связи в изученном материале, решить теоретические и практические задачи.

Учебная работа студентов проводится с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний и практических умений студентов;
- углубления и расширения теоретических знаний;
- формирования умений использовать справочную документацию и специальную литературу;
- развития познавательных способностей и активности студентов: творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
- формированию самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации;
- развития исследовательских умений.

Роль учебной деятельности возрастает, так как перед учебным заведением стоит задача, в том числе и по формированию у студента потребности к самообразованию и самостоятельной познавательной деятельности

Самостоятельная работа является неотъемлемой частью учебного процесса. Она запланирована и структурирована таким образом, чтобы студент при подготовке к занятиям наиболее эффективно осваивал теоретический материал и получал системные знания по курсу.

Количество времени, запланированное на самостоятельную работу, рассчитывалось, с одной стороны, исходя из норм, отраженных в Государственном стандарте и учебном плане, а с другой – с опорой на сложившуюся систему подготовки по курсу. Время указано максимальное. Если студент посещает лекционные и практические занятия, то самостоятельная работа не займет много времени. В случае пропусков или неэффективной работы в аудитории самостоятельная работа займет гораздо больше времени.

На лекционных занятиях рекомендуется активно слушать, конспектировать лекции, делать пометы на полях, задавать вопросы и активно отвечать на поставленные вопросы. При подготовке к лекции необходимо освежить в памяти содержание предыдущих лекций, подготовить вопросы. После лекции также следует прочитать свой конспект, если возникают вопросы, то можно с ними обратиться к преподавателю и/или ознакомиться с вариантами изложения данной темы в учебниках и учебных пособиях, научной литературе по курсу.

При подготовке к практическим занятиям рекомендуется внимательно ознакомиться с планом практического занятия, ответить на заданные вопросы. Ответ должен быть полным и аргументированным. Рекомендуется прочитать лекцию по теме, ознакомиться с изложением материала в учебнике и научной литературе, сделать для себя необходимые выписки. Встречающуюся терминологию необходимо истолковать с опорой на словари и справочники, учебную и научную литературу. Приветствуется использование Интернет-ресурсов. Необходимо указывать источник цитирования, автора. Для Интернет-ресурсов – адрес (URL). При подготовке развернутого ответа рекомендуется составить план, включить туда цитаты, основные мысли, свои собственные наблюдения, оценки, интерпретацию. При работе с текстом, рекомендованным для анализа, в первую очередь, необходимо его прочитать минимум 2–3 раза, попытаться понять его содержание.

При выполнении творческих работ с предлагаемым текстом – сначала несколько раз прочитать его, проанализировать, найти своеобразие, определить параметры необходимых исправлений. Редактировать текст следует так, чтобы максимально сохранить авторский стиль, проблематику. При трансформации текста, напротив, следует

проявить собственную индивидуальность.

При работе с Интернет-ресурсами обращайтесь внимание на источник: оригинальный авторский материал, реферативное сообщение по материалам других публикаций, студенческая учебная работа (реферат, курсовая, дипломная и др.). Оригинальные авторские материалы, как правило, публикуются на специализированных тематических сайтах или в библиотеках, у них указывается автор, его данные. Выполнены такие работы последовательно в научном или научно-популярном стиле. Это могут быть научные статьи, тезисы, учебники, монографии, диссертации, тексты лекций и т.д. На основе таких работ на некоторых сайтах размещаются рефераты или обзоры. Обычно они не имеют автора, редко указываются источники реферирования. Сами сайты посвящены разнообразной тематике. К таким работам стоит относиться критически, как и к сайтам, где размещаются учебные студенческие работы. Качество этих работ зачастую не выдерживает никакой критики, поэтому сначала подумайте, оцените ресурс, а уже потом им пользуйтесь. В остальном с Интернет-источниками можно работать как с обычной печатной литературой. Интернет – это еще и огромная библиотека, где вы можете найти много текстов, посвященных рассмотрению концепций современного естествознания. В Интернете огромное количество словарей и энциклопедий, использование которых приветствуется.

При подготовке к форме промежуточного контроля рационально используйте время. Сначала ознакомьтесь с материалами курса в целом, поскольку только исходя из целого можно понять части. Читайте учебники и научную литературу. обращайтесь к справочной литературе. При подготовке ответа на вопрос сначала составьте план. Помните, что ваш ответ – это текст, который должен быть построен с учетом всех требований, предъявляемых к научному тексту. Не старайтесь всё выучить наизусть – это невозможно. Старайтесь понять суть, излагайте ее собственными словами. Иллюстрируйте теоретические положения собственными наблюдениями.

Оценка уровня приобретённых знаний осуществляется преподавателем по балльно-рейтинговой системе. Технологическая карта определяет объём работы в течение семестра, при полном выполнении которой студент получает до 100 баллов. Преподаватель может применять поощрительные баллы за хорошую подготовку доклада и качество выполненной работы, а так же штрафные баллы за пропуски занятий, просроченные выполненные работы. В конце семестра подсчитывается в балах общий рейтинг успеваемости студента. В случае успешной работы (более 80 баллов) студент досрочно получает зачет. Если студент набирает от 60 до 80 баллов, он допускается к сдаче зачета. Студент, набравший в течение семестра менее 60 баллов, должен пройти контрольное тестирование и в случае получения 80 баллов (70% правильных ответов) допускается к сдаче зачета и экзамена.

ПРИМЕРНЫЕ ТЕМЫ ЛЕКЦИЙ

1. Содержание основных понятий недвижимости.
2. Жизненный цикл объекта недвижимости.
3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Противодействие коррупции при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА РАСЧЁТНО-ГРАФИЧЕСКИХ РАБОТ

1. Земля как объект недвижимости. Особенности землепользования в современной России.
2. Земельный кадастр. Паспортизация земельных участков. Кадастровое дело.
3. Недра как объект недвижимости. Особенности недропользования в современной России.
4. Оценка инвестиций в недвижимость. Шесть функций, используемые для оценки инвестиций.
5. Имущественные права на объекты недвижимости. Содержание и особенности прав

собственности на объекты недвижимости.

6. Государственное регулирование рынка недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

1. Понятие недвижимости. Особенности и классификация объектов недвижимости.
2. Рынок недвижимости и его особенности. Структура рынка недвижимости.
3. Рынок жилья, сегментация рынка жилья. Рынок жилья как объектов недвижимости и рынок жилищных услуг (аренды жилья).
4. Субъекты рынка недвижимости. Риэлторские компании и их услуги.
5. Земля как объект недвижимости. Особенности землепользования в современной России.
6. Земельный кадастр. Паспортизация земельных участков. Кадастровое дело.
7. Недра как объект недвижимости. Особенности недропользования в современной России.
8. Оценка инвестиций в недвижимость. Шесть функций, используемые для оценки инвестиций.
9. Имущественные права на объекты недвижимости. Содержание и особенности прав собственности на объекты недвижимости.
10. Противодействие коррупции при государственном регулировании рынка недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество.

ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ЭКЗАМЕНА

1. Имущественные права на объекты недвижимости. Содержание и особенности прав собственности на объекты недвижимости.
2. Государственное регулирование рынка недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Износ объектов недвижимости, виды износа и его оценка.
4. Теоретические основы оценки объектов недвижимости. Виды стоимости объектов недвижимости.
5. Рыночная стоимость объекта недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
6. Затратный подход в оценке объектов недвижимости.
7. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения объекта недвижимости при затратном подходе.
8. Доходный подход в оценке объектов недвижимости.
9. Коэффициент капитализации и способы его определения.
10. Сравнительный подход в оценке объектов недвижимости.
11. Страхование недвижимости.
12. Ипотека (залог недвижимости).
13. Противодействие коррупции при государственном регулировании рынка недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество.

11. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Фонд оценочных средств разработан для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Мониторинг земель и недвижимости» и входит в состав основной образовательной программы 21.03.02.62 Землеустройство и кадастры (квалификация (степень) «бакалавр»), реализуемой при подготовке обучающихся в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Алтайская государственная академия образования

имени В.М. Шукшина». Фонд оценочных средств предназначен для проверки сформированности компетенций, заявленных в программе дисциплины «Мониторинг земель и недвижимости» в соответствии с учебным планом 21.03.02.62 Землеустройство и кадастры (квалификация (степень) бакалавр»).

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Компетенции, этапы	Показатели	Оценочные средства
ПК-2 I этап	Знает порядок формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости. Умеет формировать проектную документацию при разработке вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости. Владеет навыком разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах	Круглый стол
ПК-4 III этап	Знает теоретические основы функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем. Умеет подбирать соответствующие ГИС и ЗИС для целей профессиональных задач в области землеустройства и кадастра. Владеет современными технологиями при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем.	Практико-ориентированное задание

ТЕСТЫ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОГО КОНТРОЛЯ

Пояснительная записка

В контрольно-измерительных материалах используются задания разного уровня сложности, где включены задания следующих типов: задания с выбором ответа и на восстановление соответствия. Вверху у каждого номера задания указан звездочками уровень сложности задания. Количество баллов при правильном ответе соответствует числу звездочек (* - 1, ** - 2, *** - 3).

Оценка по дисциплине выставляется в 4-х балльной шкале:

- оценка «5» выставляется в случае, если студент выполнил 87–100 % заданий;
- оценка «4» – если студент выполнил 70–86 % заданий;
- оценка «3» – если студент выполнил 51–69 % заданий;
- оценка «2» – менее 51 % заданий.

Образец тестового задания для текущего контроля

Задание 1.

Укажите правильный ответ.

Ставку капитализации можно рассчитать как:

- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи;
- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи;
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу;
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу.

Задание 2.

Укажите правильный ответ.

Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости;
- Б. Совершение сделки купли-продажи;
- В. А и Б.

Задание 3.

Укажите правильный ответ.

Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?

- А. Доходный;
- Б. Затратный;
- В. Сравнительный.

Задание 4.

Укажите правильный ответ.

В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:

- А. Ожидания;
- Б. Замещения;
- В. Вклада;
- Г. Наилучшего и наиболее эффективного использования.

Задание 5.

Укажите правильный ответ.

Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?

- А. Доходный;
- Б. Затратный;
- В. Сравнительный.

Задание 6.

Укажите правильный ответ.

Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?

- А. Физический износ;
- Б. Функциональный износ; В. Внешний износ;
- Г. А, Б и В;
- Д. А и Б.

Задание 7.

Ипотечная постоянная определяется как отношение:

- А. Ипотечного кредита ко всему инвестируемому капиталу;
- Б. Выплат по долгу к сумме ипотечного кредита;
- В. Ежегодных выплат по обслуживанию долга ко всему инвестируемому капиталу.

Задание 8.

Укажите правильный ответ.

Ипотечным кредитом стоит воспользоваться в случае, если:

- А. Ипотечная постоянная равна ставке капитализации;
- Б. Ипотечная постоянная больше ставки капитализации;
- В. Ипотечная постоянная меньше ставки капитализации.

Задание 9.

Укажите правильный ответ.

Время от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до даты оценки - это:

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

Задание 10.

Укажите правильный ответ.

Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?

- А. Да;
- Б. Нет.

Задание 11.

Укажите правильный ответ.

Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?

- А. Для объектов социального значения;
- Б. Для объектов на стадии строительства;
- В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- В. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде.

Задание 12.

Укажите правильный ответ.

Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости АЗС?

- А. Доходный;
- Б. Затратный;
- В. Сравнительный.

Задание 13.

Укажите правильный ответ.

Методами определения полной стоимости воспроизводства являются:

- А. Метод прямой капитализации;
- Б. Метод сравнительной единицы;
- В. Метод количественного анализа;
- Г. А, Б и В;

Д. Б и В.

Задание 14.

Какой из методов определения коэффициента капитализации относится к методам инвестиционной группы:

- А. Метод рыночной экстракции;
- Б. Кумулятивный;
- В. Метод связанных инвестиций.

Задание 15.

Укажите правильный ответ.

Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка (землепользования) играет:

- А. Наличие удобного подъезда;
- Б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;
- В. Местоположение.

Задание 16.

Укажите правильный ответ.

Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

Задание 17.

Укажите правильный ответ.

Мультипликатор валовой ренты это:

- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи;
- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи;
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу;
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу.

Задание 18.

Укажите правильный ответ.

Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?

- А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- Б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- В. А и Б.

Задание 19.

Укажите правильный ответ.

Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:

- А. Которое физически возможно;
- Б. Которое юридически допустимо;
- В. Которое финансово реализуемо;
- Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки;
- Д. А, Б, В и Г;
- Е А, Б, В;
- Ж Б, В.

Задание 20.

Укажите правильный ответ.

Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости:

- А. Премию за риск изменения политической ситуации;
- Б. Премию за риск нестабильности;
- В. Премию за риск инвестиционного менеджмента;
- Г. Премию за риск изменения рыночной конъюнктуры;
- Д. Все ответы верны.

Задание 21.

Укажите правильный ответ.

Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Внесение в уставный капитал;
- Б. Совершение сделки купли-продажи;
- В. А и Б.

Задание 22.

Укажите правильный ответ.

Какие из перечисленных методов являются методами определения полной стоимости воспроизводства:

- А. Метод количественного обследования;
- Б. Метод сравнительной единицы;
- В. Метод капитализации;
- Г. А и Б;
- Д. А, Б, В.

Задание 23.

Укажите правильный ответ.

Какие виды износа учитываются при определении суммарного износа объекта недвижимости:

- А. Функциональный;
- Б. Внешний;
- В. Физический;
- Г. А, Б и В;
- Д. А и Б;
- Е. А и В;
- Ж Б и В.

Задание 24.

Укажите правильный ответ.

Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости;
- Б. Совершение сделки купли-продажи;
- В. А и Б.

Задание 25.

Укажите правильный ответ.

Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:

- А. Достоверность исходной информации;
- Б. Точность процедур анализа;
- В. Соответствие цели и задачи оценки;
- Г. Трудоемкость расчетов;
- Д. А, Б, В;
- Е. А,Б, В и Г.

Задание 26.

Укажите правильный ответ.

Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости;
- Б. Определение ликвидационной стоимости;
- В. А и Б.

Задание 27.

Укажите правильный ответ.

Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?

- А. Затратный;
- Б. Сравнительный;
- В. Доходный.

Задание 28.

Укажите правильный ответ.

Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 300 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

- А. 10 000 000 рублей;
- Б. 14 400 000 рублей;
- В. 9 000 000 рублей.

Задание 29.

Укажите правильный ответ.

Цена аналогичного объекта на рынке составляет 50 000 рублей/кв.м., его местоположение лучше, чем у оцениваемого (вклад 10%) и в отличие от оцениваемого проведен ремонт (вклад 20%). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м.

- А. 5 000 000 рублей;
- Б. 3 500 000 рублей;
- В. 6 000 000 рублей;
- Г. 4 500 000 рублей.

Задание 30.

Укажите правильный ответ.

Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 4 млн.руб. в год.

Коэффициент капитализации для собственного капитала 25%, ипотечная постоянная 15%, доля заемных средств 50%. Определить инвестиционную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

- А. 16 000 000 рублей;
- Б. 26 666 667 рублей;
- В. 20 000 000 рублей;
- Г. 4 000 000 рублей.

1. Компетенция ПК-2 с указанием этапа формирования в процессе освоения образовательной программы

Компетенция ПК-2 (способен разрабатывать рабочую техническую документацию по землеустройству и кадастрам, территориальному планированию, развитию объектов недвижимости) формируется на третьем этапе (3 курс). Формирование компетенции будет происходить на следующих этапах (в рамках дисциплин: «Основы природопользования» является базовой для изучения студентами таких дисциплин, как «Материаловедение», «Метрология, стандартизация и сертификация», «Геодезия», «Картография», «Экономико-математические методы и моделирование», «Разработка и апробация автоматизированных систем землеустроительного проектирования», «Разработка и апробация автоматизированных систем обработки кадастровой и другой информации», «Разработка новых методик проектирования, технологий выполнения работ при землеустройстве и кадастрах», «Географические информационные системы»).

Круглый стол (типовое контрольное задание на этапе формирования ПК-2)

Темы для круглого стола:

1. Основные понятия об информации, информационных процессах, информационных системах и технологиях.
2. Этапы развития информационных технологий.
3. Классификация информационных систем.
3. Виды информационных технологий.
4. Аппаратные средства и программное обеспечение.
5. Общие понятия автоматизированного проектирования в землеустройстве.
6. Понятие о географических информационных системах (ГИС).
7. Структура, классификация и применение ГИС в землеустройстве.
8. Способы представления, хранения и отображения информации в ГИС.
9. Цифровые модели рельефа и местности.
10. Способы организации табличных и пространственных данных в геоинформационных системах.

Критерии оценки компетенций ПК-2 в рамках типового задания:

Оценка проектов осуществляется по следующим критериям:

1. Полнота представляемого материала, степень раскрытия материала (0-40 баллов);
2. Наличие примеров, иллюстраций (0 - 30 баллов);
3. Аргументированные выводы (0 - 30 баллов).

Типовое контрольное задание оценивается по 100-балльной шкале, которая переводится в пяти балльную шкалу в соответствии с действующим на текущий момент.

Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания

Составляющие компетенции (знания, умения, владения (навыки))	Показатели сформированности (дескрипторы)	УРОВНИ СФОРМИРОВАННОСТИ		
		НИЗКИЙ «3» (описание выраженности дескрипторов)	СРЕДНИЙ «4» (описание выраженности дескрипторов)	ВЫСОКИЙ «5» (описание выраженности дескрипторов)
3.1	Рассказывает о порядке формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости.	Рассказывает о порядке формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости. Отсутствуют ответы на дополнительные вопросы преподавателя.	Рассказывает о порядке формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости. Отвечает на вопросы с помощью дополнительных наводящих вопросов.	Подробно и самостоятельно рассказывает о порядке формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости. В ответе присутствует дополнительная информация (не из лекций).
	Приводит примеры формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости.	Приводит примеры формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости с помощью преподавателя.	Приводит примеры формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости с минимальной помощью (наводящими вопросами).	Самостоятельно приводит примеры формирования технико-экономического обоснования при формировании вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости.

У.1	Осуществляет подбор и формирование проектной документации при разработке вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости	Осуществляет подбор и формирование проектной документации при разработке вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости с помощью преподавателя.	Осуществляет подбор и формирование проектной документации при разработке вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости. Отвечает на вопросы с помощью дополнительных наводящих вопросов.	Осуществляет подбор и формирование проектной документации при разработке вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости. В ответе присутствует дополнительная информация (не из лекций).
	Организует взаимодействие с основными нормативно-правовыми актами при разработке вариантов решений по планированию использования объектов недвижимости	Допускает более двух ошибок при разборе задач с указанием этапов и конечных целей.	Допускает не более двух ошибок при разборе задач с указанием этапов и конечных целей.	Без ошибок производит разбор задачи с указанием этапов и конечных целей
В.1	Приводит примеры работы и этапы разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах с учетом соответствующих нормативно-правовых актов;	Допускает не более двух ошибок в причинно-следственных связях и определении наиболее значимые среди них	Допускает не более одной ошибки в причинно-следственных связях и определении наиболее значимые среди них	Без ошибок устанавливает причинно-следственные связи и определяет наиболее значимые среди них
	Разрабатывает механизмы работы и этапы разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах.	Разрабатывает механизмы работы и этапы разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах с помощью преподавателя.	Разрабатывает механизмы работы и этапы разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах. Отвечает на вопросы с помощью дополнительных наводящих вопросов.	Разрабатывает механизмы работы и этапы разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах. В ответе присутствует дополнительная информация (не из лекций).

Типовое контрольное задание оценивается по 100-балльной шкале, которая переводится в пяти балльную шкалу в соответствии с действующим на текущий момент Положением о рейтинговой системе текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации студентов:

- оценка «5» выставляется в случае, если студент выполнил 87–100 % типового задания;
- оценка «4» выставляется в случае, если студент выполнил 75–86 % типового задания;
- оценка «3» выставляется в случае, если студент выполнил 60–74 % типового задания;
- оценка «2» выставляется в случае, если студент выполнил менее 60 % типового задания.

2. Компетенция ПК-4 с указанием этапа формирования в процессе освоения образовательной программы

Компетенция ПК-4 (способен использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем) формируется на третьем этапе после изучения дисциплин (Экономика, Типология объектов недвижимости, Геодезия, Экономико-математические методы и моделирование, Инженерное обустройство территории, Основы градостроительства и планировка населённых мест).

Практико-ориентированное задание в рамках изучения дисциплины (типовое контрольное задание на этапе формирования компетенции ПК-4).

Тематика работ:

1. Основные понятия недвижимости.
2. Жизненный цикл объекта недвижимости.
3. Особенности объектов недвижимости.
4. Государственное управление объектами недвижимости.
5. Государственное регулирование прав и сделок с объектами недвижимости.
6. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Единый государственный реестр объектов недвижимости.
8. Классификация объектов недвижимости по происхождению.
9. Классификация объектов недвижимости назначению.
10. Классификация объектов недвижимости по возможности воспроизводства.
11. Классификация объектов недвижимости по формам собственности.

Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания

Составляющие компетенции (знания, умения, владения (навыки))	Показатели сформированности (дескрипторы)	УРОВНИ СФОРМИРОВАННОСТИ		
		НИЗКИЙ «3» (описание выраженности дескрипторов)	СРЕДНИЙ «4» (описание выраженности дескрипторов)	ВЫСОКИЙ «5» (описание выраженности дескрипторов)
3.1	Рассказывает об основах функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем.	Рассказывает об основах функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем. Отсутствуют ответы на дополнительные вопросы преподавателя.	Рассказывает об основах функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем. Отвечает на вопросы с помощью дополнительных наводящих вопросов.	Подробно и самостоятельно рассказывает об основах функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем. В ответе присутствует дополнительная информация (не из лекций).

	Приводит примеры функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем.	Приводит примеры функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем с помощью преподавателя.	Приводит примеры функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем с минимальной помощью (наводящими вопросами).	Самостоятельно приводит примеры функционирования информационных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем.
У.1	Осуществляет подбор соответствующих ГИС и ЗИС для целей профессиональных задач в области землеустройства и кадастра;	Осуществляет подбор соответствующих ГИС и ЗИС для целей профессиональных задач в области землеустройства и кадастра с помощью преподавателя.	Осуществляет подбор соответствующих ГИС и ЗИС для целей профессиональных задач в области землеустройства и кадастра. Отвечает на вопросы с помощью дополнительных наводящих вопросов.	Осуществляет подбор соответствующих ГИС и ЗИС для целей профессиональных задач в области землеустройства и кадастра. В ответе присутствует дополнительная информация (не из лекций).
	Организует взаимодействие с основными ГИС и ЗИС для целей профессиональных задач в области землеустройства и кадастра	Допускает более двух ошибок при разборе задач с указанием этапов и конечных целей.	Допускает не более двух ошибок при разборе задач с указанием этапов и конечных целей.	Без ошибок производит разбор задачи с указанием этапов и конечных целей
В.1	Приводит примеры работы с современными технологиями при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем;	Допускает не более двух ошибок в причинно-следственных связях и определении наиболее значимые среди них	Допускает не более одной ошибки в причинно-следственных связях и определении наиболее значимые среди них	Без ошибок устанавливает причинно-следственные связи и определяет наиболее значимые среди них

	Разрабатывает механизмы подготовки и реализации современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем.	Разрабатывает механизмы подготовки и реализации современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем с помощью преподавателя.	Разрабатывает механизмы подготовки и реализации современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем. Отвечает на вопросы с помощью дополнительных наводящих вопросов.	Разрабатывает механизмы подготовки и реализации современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ и иной профессиональной деятельности, в том числе с помощью современных географических и земельно-информационных систем. В ответе присутствует дополнительная информация (не из лекций).
--	---	---	--	---

Положением о рейтинговой системе текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации студентов:

- оценка «5» выставляется в случае, если студент выполнил 87–100 % требований к работе;
- оценка «4» выставляется в случае, если студент выполнил 75–86 % требований к работе;
- оценка «3» выставляется в случае, если студент выполнил 60–74 % требований к работе;
- оценка «2» выставляется в случае, если студент выполнил менее 60 % требований к работе.