

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Бойко Елена Григорьевна  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 04.10.2024 10:09:52  
Уникальный программный ключ:  
e69eb689122030af7d22cc354bf0eb9d453ecf8f

Министерство науки и высшего образования РФ

ФГБОУ ВО Государственный аграрный университет Северного Зауралья

Агротехнологический институт

Кафедра Землеустройства и кадастров

«Утверждаю»  
Заведующий кафедрой



Е.П. Евтушкова

«31» мая 2024 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

### ***ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА***

для направления подготовки **21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И  
КАДАСТРЫ**

*профиль Земельный кадастр*

Уровень высшего образования – бакалавриат

Форма обучения очная, заочная

Тюмень, 2024

При разработке рабочей программы учебной дисциплины в основу положены:

- 1) ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры утвержденный Министерством науки и высшего образования РФ «12» августа 2020 г., приказ № 978 Российской Федерации
- 2) Учебный план основной образовательной программы 21.03.02 Землеустройство и кадастры одобрен Ученым советом ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья от «31» мая 2024 г. Протокол №14

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) одобрена на заседании кафедры землеустройства и кадастров от «31» мая 2024 г. Протокол №10

Заведующий кафедрой



Е.П. Евтушкова

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) одобрена методической комиссией Агротехнологического института от «31» мая 2024 г. Протокол №8

Председатель  
методической комиссии  
Агротехнологического  
института

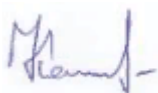


Т.В. Симакова

### **Разработчики:**

Юрина Т.А., к. б. н., доцент кафедры землеустройства и кадастров  
Толстов В.Б., генеральный директор НПФ «Сфера-Т»

Директор института:



М.А. Коноплин

**1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

<i>Код компетенции</i>	Результаты освоения	Индикатор достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
<b>ПК-12</b>	Способен осуществлять мониторинг факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости и определять ценообразующие факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	ИД-2ПК-12 Применять методы, используемые при установлении ценовых зон	<p><b>Знать:</b> методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; особенности ценообразования на рынке недвижимости</p> <p><b>Уметь:</b> применять методы, используемые при установлении ценовых зон</p> <p><b>Владеть:</b> навыками подбора методов для анализа ценообразования на рынке недвижимости</p>
		ИД-3ПК-12 Определяет метод (методы) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах	<p><b>Знать:</b> порядок определения ценообразующих факторов и характеристик, влияющих на кадастровую стоимость недвижимости</p> <p><b>Уметь:</b> определять метод расчета рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах</p> <p><b>Владеть:</b> навыками определения ценообразующих факторов, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости</p>

## 2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Данная дисциплина относится к *Блоку 1* части, формируемой участниками образовательных отношений.

Для изучения дисциплины необходимы знания в области: биологии, физики, информатики, русского языка и культуры речи, истории землеустройства.

Организация и управление земельно-имущественного комплекса является предшествующей дисциплиной для дисциплин: основы кадастра недвижимости, оценка недвижимости, инвентаризация объектов недвижимости, основы градостроительства и планировка населенных мест.

Дисциплина изучается на 4 курсе в 8 семестре по очной и заочной форме обучения.

## 3. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 108 часов (3 зачетных единиц).

Вид учебной работы	Очная форма обучения	Заочная форма обучения
	семестр	
	8	8
Аудиторные занятия (всего)	42	12
В том числе:		
Лекции	14	4
Практические занятия (ПЗ)	28	8
Самостоятельная работа (всего)	66	96
В том числе:		
Проработка материала лекций, подготовка к занятиям	30	72
Самостоятельное изучение тем	6	
Расчетно-графическая работа	20	-
Реферат	10	-
Контрольная работа	-	24
Вид промежуточной аттестации	зачет	зачет
Общая трудоемкость	<b>108 ч.</b> <b>3 з. е.</b>	<b>108 ч.</b> <b>3 з. е.</b>

## 4. Содержание дисциплины

### 4.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Основные понятия, задачи и принципы организации и управления земельно-имущественным комплексом	Основные теоретические положения системы организации и управления. Понятие и предмет организации и управления территориями. Земельно-имущественный комплекс: понятие и классификация. Организация и управление имуществом. Оценка состояния организации и управления объектами недвижимости. Организация и управление имуществом различных видов собственности. Организация и управление частной собственностью.
2.	Основы организации и	Понятие и цель организации и управления земельно-

	управления земельно-имущественным комплексом	имущественным комплексом. Критерии организации и управления земельно-имущественным комплексом. Организация и управление земельно-имущественным комплексом в зарубежных странах. Основные функции государственной системы управления земельно-имущественным комплексом. Особенности управления земельно-имущественным комплексом в муниципальных образованиях
3.	Основы регулирования земельно-имущественных отношений территории	Административно - правовое регулирование земельно-имущественных отношений территории. Условия и принципы регулирования земельно-имущественных отношений. Экономическое регулирование земельно-имущественных отношений территории. Целевое назначение, форма собственности, состояние и уровень использования земель. Составление земельного баланса. Рациональное использование и охрана земель.
4.	Организация контроля использования земель и другой недвижимости территорий	Органы, осуществляющие контроль за использованием земель и другой недвижимости территорий. Нормативно-правовая база в области контроля над использованием земли. Санкции за нарушение норм и правил рационального использования и охраны земель. Роль и значение нормативов по рациональному использованию и охране земель. Порядок ведения мониторинга земель.

#### 4.2. Разделы дисциплины и виды занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Лекции	Практические занятия	СРС	Всего час.
1.	Основные понятия, задачи и принципы организации и управления земельно-имущественным комплексом	4	4	10	18
2.	Основы организации и управления земельно-имущественным комплексом	4	6	18	28
3.	Основы регулирования земельно-имущественных отношений территории	4	10	20	34
4.	Организация контроля использования земель и другой недвижимости территорий	2	8	18	28
<b>Итого, часов</b>		<b>14</b>	<b>28</b>	<b>66</b>	<b>108</b>

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Лекции	Практические занятия	СРС	Всего час.
1.	Основные понятия, задачи и принципы организации и управления	-	2	22	24

	земельно-имущественным комплексом				
2.	Основы организации и управления земельно-имущественным комплексом	2	2	28	32
3.	Основы регулирования земельно-имущественных отношений территории	2	2	22	26
4.	Организация контроля использования земель и другой недвижимости территорий	-	2	24	26
<b>Итого, часов</b>		<b>4</b>	<b>8</b>	<b>96</b>	<b>108</b>

#### 4.3. Занятия семинарского типа

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тематика практических занятий (семинаров)	Трудоемкость (час.)	
			очная	заочная
1.	Основные понятия, задачи и принципы организации и управления земельно-имущественным комплексом	Основные теоретические положения системы организации и управления 1. Полномочия Президента РФ в области управления земельно-имущественным комплексом 2. Полномочия Правительства РФ в области управления земельно-имущественным комплексом 3. Полномочия Государственной Думы и Совета Федерации в области управления земельно-имущественным комплексом.	4	2
2.	Основы организации и управления земельно-имущественным комплексом	Организация и управление имуществом 1. Организация и управление имуществом в акционерном обществе 2. Оценка состояния управления объектами недвижимости 3. Организация и управление имуществом различных видов собственности 4. Организация и управление частной собственностью	6	2
3.	Основы регулирования земельно-имущественных отношений территории	Административно - правовое регулирование земельно-имущественных отношений территории 1. Характеристики правовых отношений земельно-имущественного комплекса. Конституция РФ 2. Характеристики правовых отношений земельно-имущественного комплекса. Гражданский кодекс 3. Характеристики правовых отношений земельно-имущественного комплекса. Градостроительный	4	2

		кодекс, Земельный кодекс.		
		<p>Экономическое регулирование земельно-имущественных отношений территории</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Характеристики экономических отношений земельно-имущественного комплекса</li> <li>2. Целевое назначение, форма собственности, состояние и уровень использования земель</li> <li>3. Составление земельного баланса</li> </ol>	4	-
		<p>Рациональное использование и охрана земель</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Виды стимулирования рационального использования и охраны земель</li> <li>2. Организационные мероприятия, направленные на рациональное использование земель</li> <li>3. Экономические мероприятия, направленные на рациональное использование земель.</li> </ol>	2	-
4.	Организация контроля использования земель и другой недвижимости территорий	<p>Органы, осуществляющие контроль за использованием земель и другой недвижимости территорий</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Источники получения информационных данных о количественных и качественных показателях использования земель.</li> <li>2. Нормативно-правовая база в области контроля над использованием земли</li> <li>3. Формирование документации управленческого органа</li> <li>4. Санкции за нарушение норм и правил рационального использования и охраны земель</li> <li>5. Роль и значение нормативов по рациональному использованию и охране земель</li> </ol>	4	1
		<p>Порядок ведения мониторинга земель</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Техническое обеспечение мониторинга земель: технологические системы</li> <li>2. Техническое обеспечение мониторинга земель: методы и средства на основе аэрокосмических наблюдений и съемок</li> <li>3. Техническое обеспечение мониторинга земель: методы и средства проведения с использованием наземной крупномасштабной съемки и</li> </ol>	4	1

	аэрофотосъемки.		
<b>ИТОГО</b>		<b>28</b>	<b>8</b>

**4.6. Примерная тематика курсовых проектов (работ) - не предусмотрено ОПОП.**

**5. Организация самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (очная форма обучения)**

**5.1. Типы самостоятельной работы и её контроль**

Тип самостоятельной работы	Форма обучения		Текущий контроль
	очная	заочная	
Проработка материала лекций, подготовка к занятиям	30	72	тестирование
Самостоятельное изучение тем	6		тестирование
Расчетно-графические работы	20		защита
Реферат	10	-	собеседование
Контрольные работы	-	24	собеседование
<b>Всего часов:</b>	<b>66</b>	<b>96</b>	-

**5.2. Учебно-методические материалы для самостоятельной работы:**

1. Евтушкова Е.П. Общие требования к разработке и оформлению документации по направлению подготовки бакалавриата 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» и магистратуры 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / Е.П. Евтушкова, М.А. Конопкин, Т.В. Симакова, А.А. Матвеева, А.А. Юрлова, Н.В. Литвиненко, Е.С. Старовойтова. - Тюмень, 2017, 200 с.

2. Румянцев, Ф.П. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости: учебное пособие / Ф. П. Румянцев, Н.Н. Шершнева. — Нижний Новгород: НГСХА, 2019. — 58 с. — ISBN 5-87941-421-3. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/138594>

**5.3. Темы, выносимые на самостоятельное изучение**

**Раздел №1. Основные понятия, задачи и принципы организации и управления земельно-имущественным комплексом**

*Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Основные научные школы, изучающие систему государственного управления.
2. Развитие представлений о формах государственного устройства (Платон, Аристотель, Гоббс, Кант, Гегель, Маркс, Ленин, Вебер и другие).
3. Конституционные принципы федеративного устройства РФ.
4. Государственная целостность РФ.
5. Единство системы государственной власти.

**Раздел №2. Основы организации и управления земельно-имущественным комплексом**

*Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Равноправие и самоопределение народов РФ.
2. Система изучения территориальной организации хозяйства.
3. Регион как объект государственного управления.
4. Основные принципы государственной политики регионального развития.
5. Исторические корни местного самоуправления.
6. Проблемы проведения приватизации в РФ.
7. Основные направления приватизации государственного имущества регионов.



### Раздел №3. Основы регулирования земельно-имущественных отношений территории

*Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Уровни иерархии системы управления земельно-имущественным комплексом страны и их основные элементы.
2. Необходимость охраны земель.
3. Приоритет охраны земель.
4. Система правовых, организационных, экономических и др. мероприятий, направленных на рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивности земель, в том числе земель лесного фонда, на воспроизводство и повышение плодородия почв (ст. 100 ЗК).

### Раздел №4. Организация контроля использования земель и другой недвижимости территорий

*Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Определение иерархической системы управления земельными ресурсами и недвижимым имуществом в России.
2. Составление наглядной схемы.
3. Перечисление основных методик и технологий проведения мониторинга земель, составление таблицы.
4. Системные показатели повышения эффективности использования земель.
5. Экологические и экономические экспертизы программ, схем и проектов социально-экономического развития территории.

#### 6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

##### 6.1. Перечень компетенций и оценочные средства индикатора достижения компетенций

<i>Код компетенции</i>	Индикатор достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине	Наименование оценочного средства
<b>ПК-12</b>	ИД-2 <sub>ПК-12</sub> Применять методы, используемые при установлении ценовых зон	<b>Знать:</b> методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; особенности ценообразования на рынке недвижимости <b>Уметь:</b> применять методы, используемые при установлении ценовых зон <b>Владеть:</b> навыками подбора методов для анализа ценообразования на рынке недвижимости	Тест Экзаменационный билет

	<p>ИД-3пк-12 Определяет метод (методы) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах</p>	<p><b>Знать:</b> порядок определения ценообразующих факторов и характеристик, влияющих на кадастровую стоимость недвижимости  <b>Уметь:</b> определять метод расчета рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах  <b>Владеть:</b> навыками определения ценообразующих факторов, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости</p>	<p>Тест  Экзаменационный билет</p>
--	---	--	--

## 6.2. Шкалы оценивания

### Шкала оценивания устного зачета

Оценка	Описание
<b>зачтено</b>	если студент самостоятельно, грамотно и полно отвечает на поставленный вопрос, используя весь арсенал имеющихся знаний, умений и навыков по типологии недвижимости; умеет оценивать, анализировать и обобщать, делать выводы по результатам собственной деятельности.
<b>не зачтено</b>	если студент допускает грубые ошибки и не может применить полученные знания для выполнения задания по формированию типологической характеристики объекта недвижимости, не умеет обосновывать применяемые положения.

### Шкала оценивания тестирования на зачете

% выполнения задания	Результат
51 – 100	зачтено
менее 50	не зачтено

### 6.3. Типовые тестовые задания или иные материалы:

Указаны в приложении 1.

## 7. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины

### а) основная литература

1. Слезко В.В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости: учебно-практический комплекс [Электронный ресурс] / В.В. Слезко. - Электрон. текстовые данные. - М.: Евразийский открытый институт, 2013. - 158 с. - 978-5-374-00606-3. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/14650.html>
2. Филиппова Т.А., Макенова С.К. Земельно-имущественные отношения: учебное пособие [Электронный ресурс] / Т.А. Филиппова, С.К. Макенова. – Омск: Изд-во ФГБОУ ВО Омский ГАУ, 2017. – 56 с.

### б) дополнительная литература

1. Организация производства [Электронный ресурс]: курс лекций для студентов высших учебных заведений / Электрон. текстовые данные. - Симферополь: Университет экономики и управления, 2020. - 156 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/108061.html>. - ЭБС «IPRbooks»
2. Управление инвестиционной деятельностью [Электронный ресурс]: учебное пособие / Электрон. текстовые данные. - Москва: Ай Пи Ар Медиа, 2021. - 250 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/108295.html>. - ЭБС «IPRbooks»
3. Липски С.А. Управление объектами земельно-имущественного комплекса и природными ресурсами территорий [Электронный ресурс]: учебное пособие / Липски С.А. - Электрон. текстовые данные. - Саратов, Москва: Профобразование, Ай Пи Ар Медиа, 2020. - 290 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/96970.html>. - ЭБС «IPRbooks»
4. Липски С.А. Управление территориями и недвижимым имуществом. Организация контроля использования земель и другой недвижимости территорий [Электронный ресурс]: учебное пособие / Липски С.А. - Электрон. текстовые данные. - Саратов, Москва: Профобразование, Ай Пи Ар Медиа, 2020. - 130 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/96971.html>. - ЭБС «IPRbooks»

## 8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

<http://www.emanual.ru> - учебники в электронном виде.

<http://www.my-schop.ru> Издательство «Лань»

<http://www.iprbookshop.ru> «IPRbooks»

<https://elibrary.ru/> - научная электронная библиотека «eLIBRARY»

<http://www.consultant.ru> – правовая поддержка «КонсультантПлюс»

<http://www.rosreestr.ru> - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

<http://www.mcsx.ru> / Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации.

<http://www.economy.gov.ru> / Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации.

<http://www.kadastr.ru> / Официальный сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости Российской Федерации.

<http://www.mgi.ru> / Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом Российской Федерации

<http://www.roscaadastre.ru> / [www.mgi.ru](http://www.mgi.ru) / Официальный сайт некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры».

<http://www.gisa.ru> / Официальный сайт ГИС-ассоциации.

Базы данных и поисковые системы:

- [www.geo-science.ru](http://www.geo-science.ru) / Науки о Земле – Geo-Science
- [www.geoprofi.ru](http://www.geoprofi.ru) / Журнал «Геопрофи»
- [www.gisa.ru](http://www.gisa.ru) / ГИС Ассоциация
- <https://www.tsaa.ru/obuchayushhimsya/biblioteka/mediaresursyi> / Медиаресурсы ГАУ Серного Зауралья
- <https://www.tsaa.ru/nauka/redakcionno-izdatelskaya-deyatelnost/nauchnyie-zhurnalyi-universiteta> / научные журналы ГАУ Серного Зауралья

## **9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

1. Стандарт предприятия: Общие требования к разработке и оформлению документации по направлению подготовки бакалавриата 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» и магистратуры 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / Е.П. Евтушкова, М.А. Конопкин, Т.В. Симакова [и др.]. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2017. – 200 с. (15 экз. в библиотеке 7-го корпуса).

2. Основы картографии: Учебное пособие. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – 194 с. Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/190123>

3. ГИС-технологии в землеустройстве и кадастре / А.В. Симаков, Т.В. Симакова, Е.П. Евтушкова [и др.]; Федеральное государственное бюджетное учреждение Государственный аграрный университет Северного Зауралья. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2022. – 254 с. Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/255965>

## **10. Перечень информационных технологий**

*Программное обеспечение:*

Компьютерная техника с подключением к сети «Интернет» и доступом в электронную информационно-образовательную среду; компьютеры системный блок Тип 1 Shvacher Pro (10 шт.), экран переносной Draper Diplomat. Проектор мультимедийный Sanyo PLS-SU51 (переносной); ноутбук ACER Travel Mate 2440.

Демонстрационное оборудование: видеопроектор Epson EB-S18(переносной); ноутбук Lenovo IdeaPad G510.

Программные продукты:

Microsoft Windows 11, Сублицензионный договор №341/17 от 29/12/2017;

Microsoft Office 2013 Standard, Microsoft Open License – 66914978;

AutoCAD 18 Образовательная Сетевая Лицензия AutoDesk (Autodesk LICENSE AND SERVICES AGREEMENT);

ГИС MapInfo Pro 16.0 для Windows (рус.), объемная лицензия.

Лицензионный договор № 49/2018;

Открытый доступ:

- QGIS - свободная кроссплатформенная геоинформационная система;
  - полнофункциональная версия Аксиомы, ГИС для образовательных и научных целей;
  - Google Планета Земля (Google Earth), ГИС для образовательных и научных целей.
- Справочно-правовая система «Техэксперт», Договор о информационной поддержке от 31.01.2022 г.

## **11. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

7-411 Компьютерный класс, кабинет автоматизации кадастровых, землеустроительных работ, ГИС кафедры землеустройства и кадастров, для самостоятельной работы, проведения занятий

семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (15 посадочных мест). Специализированная мебель.

Демонстрационное оборудование: видеопроектор Epson EB-S18 (переносной), Проектор мультимедийный Sanyo PLS-SU51 (переносной), ноутбуки ACER Travel Mate 2440 и Lenovo IdeaPad G510, экран переносной Draper Dipomat;

Технические средства обучения:

Компьютеры – системный блок Тип 1 Shvacher Pro, монитор Samsung – 10 шт. Компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Раздаточный материал: (табличные материалы, методические указания), презентации к лекционному материалу (слайд-лекции), топографические карты, планово-картографический материал, проекты).

## **12. Особенности освоения дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья**

Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья при необходимости осуществляется на основе адаптированной рабочей программы с использованием специальных методов обучения и дидактических материалов, составленных с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся (обучающегося).

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья обеспечивается:

- для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению: размещение в доступных для обучающихся, являющихся слепыми или слабовидящими, местах и в адаптированной форме справочной информации о расписании учебных занятий; присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь; выпуск альтернативных форматов методических материалов (крупный шрифт или аудиофайлы), использование версии сайта для слабовидящих ЭБС IPR SMART и специального мобильного приложения IPR SMART WV-Reader (программы не визуального доступа к информации, предназначенной для мобильных устройств, работающих на операционной системе Android и iOS, которая не требует специально обученного ассистента, т.к. люди с ОВЗ по зрению работают со своим устройством привычным способом, используя специальные штатные программы для незрячих людей, с которыми IPR SMART WV-Reader имеет полную совместимость);

- для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху: надлежащими звуковыми средствами воспроизведение информации;

- для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата: возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, туалетные комнаты и другие помещения кафедры, а также пребывание в указанных помещениях.

Образование обучающихся с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах или в отдельных организациях.

Министерство науки и высшего образования РФ  
ФГБОУ ВО Государственный аграрный университет Северного Зауралья  
Агротехнологический институт  
Кафедра Землеустройства и кадастров

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

по учебной дисциплине ***ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-  
ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА***

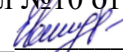
для направления подготовки **21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ**

*профиль Земельный кадастр*

Уровень высшего образования – бакалавриат

Разработчики:

Юрина Т.А., к. б. н., доцент кафедры землеустройства и кадастров  
Толстов В.Б., генеральный директор НПФ «Сфера-Т»

Утверждено на заседании кафедры  
протокол №10 от «31» мая 2024 г.  
Зав. кафедрой  Е.П. Евтушкова

Тюмень, 2024

**КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ И ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОЦЕНКИ  
знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие  
этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины  
ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО  
КОМПЛЕКСА**

**1. Вопросы для промежуточной аттестации (в форме устного зачёта)**

**ПК-12** - Способен осуществлять мониторинг факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости и определять ценообразующие факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости

**1.1 знать:** методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; особенности ценообразования на рынке недвижимости

Компетенция	Вопросы
ИД-2ПК-12 Применять методы, используемые при установлении ценовых зон	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Методология определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.</li><li>2. Способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.</li><li>3. Особенности ценообразования на рынке недвижимости.</li><li>4. Общее понятие государственного управления землепользованием.</li><li>5. Институциональные участники рынка недвижимости.</li><li>6. Перечислить методы осуществления государственного управления землепользованием.</li><li>7. Неинституциональные участники рынка недвижимости.</li><li>8. Перечислить органы, осуществляющие государственное управление землепользованием.</li><li>9. Перечислить функции рынка недвижимости.</li><li>10. Органы государственной власти, осуществляющие землепользование.</li><li>11. Понятие права собственности на объекты недвижимости.</li><li>12. Понятие объекта недвижимости (классификация по происхождению).</li><li>13. Классификация видов сделок с объектами недвижимости.</li><li>14. Перечислить признаки объектов недвижимости.</li><li>15. Особенности сделок с имущественным комплексом.</li><li>16. Этапы жизненного цикла объектов недвижимости.</li><li>17. Характеристика рейдерских технологий.</li><li>18. Классификация жилой недвижимости (по степени комфорта).</li><li>19. Понятие ипотечного кредитования объектов недвижимости.</li><li>20. Классификация коммерческой недвижимости.</li><li>21. Понятие девелоперской деятельности.</li><li>22. Сущность земельного участка, как объекта недвижимости.</li><li>23. Понятие риэлторской деятельности.</li></ol>

**уметь:** применять методы, используемые при установлении ценовых зон

Компетенция	Вопросы
ИД-2ПК-12 Применять методы, используемые при установлении ценовых зон	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Методы реализации управленческих решений по управлению земельными ресурсами.</li> <li>2. Методы экономической эффективности системы управления земельными ресурсами.</li> <li>3. Методы экологической эффективности системы управления земельными ресурсами.</li> <li>4. Определение критерия эффективности системы управления земельными ресурсами.</li> <li>5. Расчет показателей оценки экономической эффективности управления земельными ресурсами.</li> <li>6. Методы рационального использования земли и управления земельными ресурсами.</li> <li>7. Определение методов регулирования земельных отношений в странах с развитой рыночной экономикой.</li> <li>8. Расчет экономической оценки ущерба от захламления земель.</li> <li>9. Определение функций экономического управления земельными ресурсами.</li> <li>10. Расчет экономической оценки от деградации почв и земель.</li> <li>11. Методы экономического управления земельными ресурсами.</li> <li>12. Методы совершенствования системы государственного регулирования рынка земли и недвижимости.</li> <li>13. Методы оценки земли и объектов недвижимости.</li> <li>14. Методы кадастровой и рыночной оценки земли.</li> <li>15. Оценка эффективности управления земельными ресурсами.</li> </ol>

**владеть:** навыками подбора методов для анализа ценообразования на рынке недвижимости

Компетенция	Вопросы
-------------	---------



<p>ИД-2ПК-12 Применять методы, используемые при установлении ценовых зон</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Методика оценки эффективности использования земельных участков.</li> <li>2. Методика расчета эффективности системы управления земельными ресурсами на основе платности использования земли.</li> <li>3. Методика определения платежей за землю.</li> <li>4. Методика оценки экономического потенциала территории.</li> <li>5. Методика организации управления экономикой региона.</li> <li>6. Методика определения сделок с имущественным комплексом.</li> <li>7. Технология ипотечного кредитования объектов недвижимости.</li> <li>8. Технология страхования на рынке недвижимости.</li> <li>9. Рейдерские технологии при сделке с имущественным комплексом.</li> <li>10. Технология разработки земельно-информационной системы (ЗИС) как основной части геоинформационной системы.</li> <li>11. Методика оценки эффективности производственной деятельности, с учетом экологических, экономических и социальных аспектов.</li> <li>12. Методика рационального использования земли и управления земельными ресурсами.</li> <li>13. Методика экономической оценки от деградации почв и земель.</li> <li>14. Методика регулирования оценочной деятельности.</li> <li>15. Методика оценки денежных потоков.</li> </ol>
--	---

**ПК-12** - Способен осуществлять мониторинг факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости и определять ценообразующие факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости

**1.2 знать:** порядок определения ценообразующих факторов и характеристик, влияющих на кадастровую стоимость недвижимости

Компетенция	Вопросы
<p>ИД-3ПК-12 Определяет метод (методы) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Порядок определения ценообразующих факторов.</li> <li>2. Факторы и характеристики, влияющие на кадастровую стоимость недвижимости.</li> <li>3. Необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике.</li> <li>4. Объекты и субъекты стоимостной оценки.</li> <li>5. Имущественный комплекс предприятия и недвижимость как объекты оценки.</li> <li>6. Влияние специфических характеристик оцениваемого объекта на процесс оценки.</li> <li>7. Права и обязанности эксперта-оценщика, требования к качеству оценочных работ и ответственность оценщика.</li> <li>8. Основные цели оценки недвижимого имущества.</li> <li>9. Виды стоимости, используемые в оценке.</li> <li>10. Факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества.</li> </ol>

	<p>11. Единство и противоположность рыночной стоимости и рыночной цены.</p> <p>12. Взаимосвязь целей оценки, видов стоимости, объектов оценки.</p> <p>13. Принципы оценки недвижимого имущества.</p> <p>14. Принципы оценки недвижимого имущества, основанные на представлениях пользователя и на представлениях производителя.</p> <p>15. Принципы оценки недвижимого имущества, связанные с рыночной средой.</p> <p>16. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, сфера его действия.</p> <p>17. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимого имущества.</p>
--	---

**уметь:** определять метод расчета рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах

Компетенция	Вопросы
ИД-3ПК-12 Определяет метод (методы) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах	<p>1. Метод расчета рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах.</p> <p>2. Типы объектов недвижимости, учитываемые в ценовых зонах.</p> <p>3. Факторы стоимости, учитываемые при оценке с позиций доходного подхода.</p> <p>4. Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости недвижимого имущества.</p> <p>5. Методы доходного подхода.</p> <p>6. Метод дисконтированных денежных потоков.</p> <p>7. Методы сравнительного подхода.</p> <p>8. Основные этапы оценки недвижимости с позиций сравнительного подхода.</p> <p>9. Экономическое содержание методов затратного подхода.</p> <p>10. Оценка недвижимости с позиций сравнительного подхода.</p> <p>11. Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимого имущества.</p> <p>12. Применение методов затратного подхода.</p> <p>13. Метод стоимости чистых активов, особенности его применения для оценки недвижимого имущества.</p> <p>14. Метод ликвидационной стоимости.</p> <p>15. Определение ликвидационной стоимости, ее виды.</p> <p>16. Методы контроля за осуществлением оценочной деятельности.</p> <p>17. Методы расчета денежного потока.</p>

**владеть:** навыками определения ценообразующих факторов, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости

Компетенция	Вопросы
<p>ИД-ЗПК-12 Определяет метод (методы) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Методика рисков, влияющих на величину рыночной стоимости различных объектов собственности. Способы их учета в процессе оценки.</li> <li>2. Методика определения доходного подхода к оценке различных объектов собственности.</li> <li>3. Методика определения дохода и денежного потока.</li> <li>4. Методика определения ликвидационной стоимости объекта.</li> <li>5. Методика правового моделирования устойчивого землепользования.</li> <li>6. Методика экологического моделирования устойчивого землепользования.</li> <li>7. Технология экономического моделирования устойчивого землепользования.</li> <li>8. Технология моделирования устойчивого землепользования.</li> <li>9. Технология информационного обеспечения для устойчивого землепользования.</li> <li>10. Методика оценки эффективности производственной деятельности, с учетом экологических, экономических и социальных аспектов.</li> <li>11. Технология регулирования земельных отношений в странах с развитой рыночной экономикой.</li> <li>12. Технология экономической оценки ущерба от захламления земель.</li> <li>13. Методика рационального использования земли и управления земельными ресурсами.</li> <li>14. Методика экономической оценки от деградации почв и земель.</li> </ol>

#### **Процедура оценивания зачёта**

Зачёт предполагает выдачу списка вопросов, выносимых на зачет, заранее (в самом начале обучения или в конце обучения перед сессией). Включает две части: теоретический

вопрос и практическое задание. Для подготовки к ответу на вопросы и задания, который студент вытаскивает случайным образом, отводится время в пределах 30 минут.

#### **Критерии оценки зачёта:**

**«зачтено»** выставляется обучающемуся, если он самостоятельно, грамотно и полно отвечает на поставленный вопрос, используя весь арсенал имеющихся знаний, умений и навыков по типологии недвижимости; умеет оценивать, анализировать и обобщать, делать выводы по результатам собственной деятельности;

**«не зачтено»** выставляется обучающемуся, если при ответе он допускает грубые ошибки и не может применить полученные знания для решения (выполнения) поставленной задачи (задания) по формированию типологической характеристики объекта недвижимости, не умеет обосновывать применяемые положения.

#### **Образец типового билета к зачёту**

ФГБОУ ВО «ГАУ Северного Зауралья»

Агротехнологический институт

Кафедра землеустройства и кадастров

Учебная дисциплина Организация и управление земельно-имущественного комплекса по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры профиль «Земельный кадастр»

#### **Экзаменационный билет № 1**

1. Понятие объекта недвижимости (классификация по происхождению).

2. Особенности сделок с имуществом комплексом.

3. Задача. В Саратовской области скорость роста площади деградированных пастбищ увеличилась за исследуемый период с 2 до 4% в год. Годовой доход с одного гектара принять равным 700 тыс. руб. Продолжительность периода восстановления почв 12 лет. Площадь деградированных земель - 250 тыс. га. Определить ущерб от деградации почв.

Составил:

(Юрина Т.А.) 23 сентября 2022 г.

Заведующий

кафедрой землеустройства и кадастров

(Евтушкова Е.П.) 23 сентября 2022 г.

#### **2. Тестовые задания для промежуточной аттестации**

**(зачет в форме тестирования)**

(полный комплект тестовых заданий представлен на образовательной платформе moodle)

#### **Раздел 1: Основные понятия, задачи и принципы организации и управления земельно-имущественным комплексом**

*1. Реализация государственной политики через систему органов власти - это:*

- а) функция государства;
- б) государственная политика;
- в) метод управления государством;
- г) государственное управление.

2. Стимулирование эффективной деятельности в области управления землепользования, рациональным использованием представляет собой метод

- а) административный;
- б) организационно-правовой;
- в) экономический;
- г) политический.

3. Отдельные направления, содержащиеся в правах и обязанностей лиц, осуществляющих деятельность государства, представляет собой:

- а) функцию государственных органов;
- б) функция государственных органов по управлению землепользованием;
- в) функция государства землепользованием;
- г) функция органов.

4. Комплексность, целостность, специализация, управляемость, наличие политико-административных органов исполнения – все это характеризует:

- а) территорию;
- б) область;
- в) регион;
- г) край.

5. Организующая деятельность специально уполномоченных государственных органов исполнительной власти, направленной на создание условий для рационального использования и охраны земли всеми субъектами, представляет собой:

- а) государственное управление;
- б) землепользование;
- в) метод управления земельными участками;
- г) государственное управление землепользованием.

6. Выдача разрешений на использование земли, лицензирование использования земли представляет собой метод:

- а) административный;
- б) организационно-правовой;
- в) экономический;
- г) политический.

7. Направления деятельности государства, в которых выражается его сущность, как социального явления, представляет собой:

- а) функцию государственных органов;
- б) функция государственных органов по управлению землепользованием;
- в) функция государства;
- г) функция органов.

8. Система собственности, в которой доступ к редким ресурсам регламентируется с помощью ссылок на интересы общества в целом называется ... системой:

- а) общей (коммунальной);
- б) частной;
- в) государственной (коллективной);
- г) жилой.

9. Цели управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

- а) обеспечение доходной части бюджета территории;
- б) развитие хозяйственных связей с внешними территориями;
- в) решение социально-экономических проблем территории;
- г) привлечения инвестиций.

10. Управление недвижимым имуществом осуществляется:

- а) опосредованно, через механизм рыночного саморегулирования;
- б) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;
- в) государством: через механизм купли-продажи, аренды;
- г) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий.

11. Коэффициент уровня развития отрасли в регионе представляет собой отношение:

- а) удельного веса данной отрасли региона в соответствующей отрасли хозяйства страны к удельному весу населения региона в населении страны;
- б) объема произведенной продукции отрасли в регионе к объему ее потребления в данном регионе;
- в) удельного веса отрасли региона в объеме выпуска продукции отрасли страны к удельному весу хозяйства региона в хозяйстве страны;
- г) объема вывозимой продукции отрасли региона к объему ее производства в регионе.

12. Коэффициент душевого производства представляет собой отношение:

- а) удельного веса данной отрасли региона в соответствующей отрасли хозяйства страны к удельному весу населения региона в населении страны;
- б) объема произведенной продукции отрасли в регионе к объему ее потребления в данном регионе;
- в) удельного веса отрасли региона в объеме выпуска продукции отрасли страны к удельному весу хозяйства региона в хозяйстве страны;
- г) объема вывозимой продукции отрасли региона к объему ее производства в регионе.

13. Уровень жизни в регионе определяется как:

- а) отношение числа безработных к числу занятых в производстве;
- б) расход на душу населения;
- в) доход на душу населения;
- г) соотношение среднемесячной заработной платы и прожиточного минимума.

14. Территориальное разделение труда обусловлено:

- а) природными и экономическими особенностями регионов;
- б) экономическими и социальными особенностями регионов;
- в) социальными и национально-историческими особенностями регионов;
- г) природными, экономическими, социальными и национально-историческими особенностями регионов.

15. Коэффициент локализации отрасли на территории региона показывает степень:

- а) рассредоточения данной отрасли в данном регионе;
- б) сконцентрированности данной отрасли в данном регионе;
- в) сбалансированности отрасли в данном регионе;
- г) укомплектованности отрасли в данном регионе.

16. Индекс уровня специализации представляет собой отношение:

- а) удельного веса данной отрасли региона в соответствующей отрасли хозяйства страны к удельному весу населения региона в населении страны;
- б) объема произведенной продукции отрасли в регионе к объему ее потребления в данном регионе;
- в) удельного веса отрасли региона в объеме выпуска продукции отрасли страны к удельному весу хозяйства региона в хозяйстве страны;
- г) объема вывозимой продукции отрасли региона к объему ее производства в регионе.

17. Коэффициент товарности регионального производства – это отношение величины объема ввоза продукции к объему:

- а) производства этой продукции в регионе;
- б) ввоза продукции;
- в) межрегионального и внешнеэкономического товарообмена.

18. Высшим органом управления акционерным обществом является:

- а) совет директоров;
- б) наблюдательный совет;
- в) общее собрание акционеров;
- г) правление.

19. К функциям управления относят:

- а) управление привлечением инвестиций;
- б) планирование, организация, мотивация, контроль;
- в) управление кадровым составом предприятия;
- г) управление технологическим режимом производства продукции.

20. Предприятие, не наделенное правом собственности на закрепленное за ним имущество - это:

- а) общество с ограниченной ответственностью;
- б) производственный кооператив;
- в) открытое акционерное общество;
- г) унитарное предприятие.

## **Раздел 2: Основы организации и управления земельно-имущественным комплексом**

1. Инвестиционные ситуации, возможные и решаемые при использовании земельных участков:

- а) инвестор предлагает вкладывать капитал в разработку нефтяного месторождения;
- б) инвестор предлагает инвестировать строительство жилья в водоохранной зоне;
- в) инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя;
- г) имеется свободный земельный участок.

2. Подходы эффективного управления недвижимостью:

- а) функциональный;
- б) маркетинговый;
- в) сравнительный;
- г) доходный.

3. Задачи, которые решает финансовое обоснование инвестиционного проекта:

- а) ставки дисконтирования;

б) системы подбора потенциальных приобретателей недвижимости получаемого дохода от реализации недвижимости;

в) финансирование инвестиционного проекта;

г) определение денежных потоков.

4. *Цели проведения маркетинговых исследований рынка недвижимости:*

а) получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости;

б) изучения спроса и предложений на недвижимость;

в) получения рекомендаций по управлению недвижимостью;

г) изучения качества выставленной на реализацию недвижимости.

5. *Ситуации, когда ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:*

а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;

б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;

в) если он обеспечен инженерными сетями;

г) если он вдали от транспортных сетей.

6. *Критерий в оценке недвижимости:*

а) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости;

б) признак оценки;

в) признак, обозначающий предмет оценки.

7. *Частные инвестиции в недвижимость направлены на:*

а) создание новых и реконструкцию действующих производственных мощностей;

б) регулирование экономики;

в) получение прибыли.

8. *Для объективной оценки эффективности инвестиций в недвижимость необходимо иметь данные по:*

а) себестоимости основных видов производственной деятельности предприятий в расчетном периоде;

б) ресурсным затратам;

в) наличию подобных объектов недвижимости;

г) возможным источникам и условиям финансирования стоимости строительства.

9. *Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость – это:*

а) объем средств, которые инвестор готов вложить в инвестиционный проект;

б) размер капиталовложений, предусмотренных инвестиционным проектом;

в) работа с банком по получению кредита под инвестиционный проект.

10. *На инвестиционную привлекательность влияют:*

а) ставка дохода финансового менеджмента;

б) ассортимент выпускаемой продукции;

в) характеристика объекта;

г) чистая текущая стоимость доходов.

11. *На первом этапе оценки инвестиционного проекта производится:*

а) исчисление стоимости земли и доходности при выполнении инвестиционного проекта;

б) определение валовой стоимости проекта;

в) определение всех затрат на застройку.



*12. Метод дисконтирования при выдаче инвестиционного ипотечного кредита предусматривает:*

- а) удержание финансовых платежей по ссуде из выдаваемого кредита;
- б) удержание финансовых платежей по ссуде из выдаваемого кредита с определенной периодичностью;
- в) пересчет и приведение выданного кредита на конец срока.

*13. Совместная собственность на недвижимость может быть:*

- а) делимой по решению суда;
- б) не делимой;
- в) делимой с согласия всех участников данной недвижимости.

*14. Конкурс - это:*

а) публичный способ продажи объекта покупателю, предложившему максимальную цену без возложения на него каких-либо обязательств;

б) форма проведения подрядных торгов, на которых осуществляется продажа права заключения договора подряда на реализацию проекта;

в) способ продажи, предусматривающий предложение покупателем максимальной цены при условии выполнения им по отношению к объекту определенных обязательств – социальных или инвестиционных

*15. К абсолютным правам относятся:*

- а) вещные права;
- б) обязательственные права;
- в) авторское право.

*16. Выпуску из единого государственного реестра может получить:*

- а) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- б) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- в) налоговые органы по своему желанию;
- г) лица, имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону.

*17. Право собственности на недвижимость возникает:*

- а) после государственной регистрации;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после подписания договора.

*18. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:*

- а) во владение;
- б) в распоряжение;
- в) в пользование.

*19. Форма собственности определяется по:*

- а) праву собственности;
- б) объекту собственности;
- в) субъекту собственности.

*20. Акционер, владеющий неконтролирующим пакетом акций:*

- а) мажоритарий;
- б) розничный акционер;
- в) миноритарий;

г) единственный акционер.

### **Раздел 3: Основы регулирования земельно-имущественных отношений территории**

*1. Земельное законодательство состоит из:*

- а) Земельного кодекса РФ, других федеральных законов и законов субъектов РФ;
- б) законов РФ, Указов Президента РФ и постановлений Правительства РФ;
- в) законов РФ, Указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ и нормативных актов муниципальных образований.

*2. Предмет земельного права - это:*

- а) общественные отношения по поводу планеты Земля;
- б) общественные отношения по использованию и охране земель как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории;
- в) общественные отношения по поводу границ территориальных образований.

*3. Объектами земельных отношений являются:*

- а) планета Земля;
- б) земельный фонд;
- в) земельные участки.

*4. Виды государственной собственности на землю:*

- а) федеральная;
- б) федеральная и субъектов РФ;
- в) субъектов РФ и муниципальных образований.

*5. К формам земельной собственности относятся:*

- а) государственная, собственность субъектов РФ и муниципальная;
- б) государственная, частная и муниципальная;
- в) частная, государственная, муниципальная и иные.

*6. Правовые формы использования земельных участков - это:*

- А) постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда, безвозмездное срочное пользование;
- б) собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда, безвозмездное срочное пользование;
- в) собственность, аренда, пользование, владение.

*7. Земельные участки на праве аренды могут иметь:*

- а) только российские граждане;
- б) российские физические и юридические лица, иностранные граждане и лица без гражданства;
- в) любые лица, достигшие 15-летнего возраста.

*8. Безвозмездное срочное пользование земельными участками из земель, находящихся в собственности юридических лиц, может предоставляться:*

- а) на срок договора о землепользовании;
- б) на срок не более 49 лет;
- в) на период действия трудовых отношений.

*9. Виды платы за землю, установленные законодательством:*

- а) земельный налог и арендная плата;
- б) земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли;

в) земельный налог, арендная плата, кадастровая стоимость, рыночная стоимость.

10. Виды земельного контроля в соответствии с земельным законодательством:

а) государственный, производственный, муниципальный, общественный;

б) государственный, ведомственный, производственный, муниципальный, общественный;

в) мониторинг, контроль, привлечение к ответственности.

10. Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору за:

а) стоимость денег с учетом дохода будущих периодов;

б) эффективную налоговую ставку;

в) издержки упущенных возможностей;

г) риск.

11. Рынок недвижимости эластичный, когда:

а) предложение превышает спрос;

б) спрос соответствует предложению;

в) спрос превышает предложение.

12. Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

а) цена;

б) разновидность предлагаемой недвижимости;

в) количество предложений, спрос;

г) возраст недвижимости.

13. Неинституциональными участниками рынка недвижимости являются:

а) органы технической, пожарной и иной инспекции;

б) государственные нотариусы;

в) редевелоперы, девелоперы, проектировщики, брокеры;

г) оценщики недвижимости.

14. Функции сложного процента:

а) накопление денежной единицы;

б) текущая стоимость единичного аннуитета;

в) текущая стоимость единицы, фонд возмещения, взнос на амортизацию;

г) текущая стоимость единичного аннуитета, фонд возмещения, накопленная сумма.

15. Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:

а) равной ставке процента по денежным вкладам;

б) выше ставки процента по денежным вкладам;

в) ниже ставки процента по денежным вкладам.

16. Рынок недвижимости подразделяется на рынки:

а) жилья;

б) водного транспорта, дачных участков;

в) коммерческой недвижимости, земельных участков, наземного транспорта.

17. Накопление денежной единицы за период – это:

а) приращение вложенной суммы в течение времени по согласованным процентам;

б) будущая стоимость аннуитета;

в) текущая стоимость единичного вложения по периодам.

18. При стоимостном методе оценки недвижимости за основу принимается:

а) совокупность материальных и нематериальных поступлений от владения, пользования и распоряжения земельным участком;

б) денежный доход, полученный за дополнительную единицу инвестиций;

в) доход, который принесет приобретенная недвижимость.

*19. Текущая стоимость объекта оценки – это отношение:*

а) чистого текущего дохода к текущей цене имущества;

б) дивидендов, приходящиеся на одну акцию в период  $t$  к стоимости привлечения акционерного капитала;

в) чистого текущего дохода к норме капитализации потока доходов к дисконту.

*20. Посредники рынка недвижимости:*

а) брокеры;

б) службы технической инвентаризации недвижимости;

в) государственные и муниципальные службы;

г) страховые компании риэлтерские компании.

#### **Раздел 4: Организация контроля использования земель и другой недвижимости территорий**

*1. К какой стадии градостроительного проектирования относится проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации:*

а) проект планировки территории;

б) территориальное планирование;

в) генеральный план.

*2. К какой стадии градостроительного проектирования относится проект генерального плана города (населенного пункта):*

а) территориальное планирование;

б) проект планировки территории;

в) градостроительное зонирование.

*3. Какие зоны устанавливаются при функциональном зонировании территории города в ходе градостроительного проектирования:*

а) научная, спортивная, общественно-деловая, торгово-развлекательная, инновационная;

б) многоэтажной застройки, усадебной застройки, санитарно-защитные, памятников истории и культуры;

в) жилая (селитебная), промышленно-складская, рекреационная, инженерной и транспортной инфраструктуры;

*4. Территории, каких видов транспорта составляют зону внешнего транспорта крупного города:*

а) маршрутного такси, троллейбуса, вертолетов и малой авиации, катеров и яхт;

б) метрополитена, трамвая, монорельса, трубопроводного;

в) железнодорожного, автомобильного, воздушного, водного.

*5. Как определить площадь застройки жилого здания:*

а) площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя;

б) площадь застройки определяется, как сумма площадей квартир жилого здания;

в) площадь застройки определяется, как сумма площадей этажей жилого дома.

*б. Как определить общую площадь квартир:*

а) общую площадь следует определить как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов с применением коэффициентов;

б) общую площадь квартир следует определять, как сумму всех жилых и подсобных помещений;

в) общую площадь квартир следует определять, как сумму всех площадей этажей.

7. Радиус обслуживания детского дошкольного учреждения в соответствии с техническими нормативами в метрах:

а) 300

б) 800

в) 1500

8. В затратном подходе основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимого имущества, является:

а) возраст;

б) износ;

в) внешний вид;

г) назначение;

9. Утрата зданиями и сооружениями в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями и инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий - это износ:

а) функциональный;

б) физический;

в) моральный;

г) внешний (экономический).

10. В состав предприятия как имущественного комплекса могут входить:

а) земля;

б) водные объекты;

в) долги;

г) работники предприятия.

11. Виды стоимости, которыми пользуются оценщики в РФ в соответствии с ФСО № 2:

а) остаточная;

б) балансовая;

в) ликвидационная;

г) инвестиционная.

12. Чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость:

а) верно;

б) неверно;

в) частично верно.

13. Фактор, не влияющий на величину оценки балансовой стоимости недвижимости:

а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;

б) накопленный износ объекта недвижимости;

в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;

г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости.

14. Как называется акционерное общество, акции которого распределяются только среди его учредителей или иного заранее определенного круга лиц:

- а) закрытое акционерное общество;
- б) открытое акционерное общество;
- в) общество с ограниченной ответственностью.

15. Какое название носит метод доходного подхода, применимый для оценки стоимости фирм с постоянным и неизменным денежным потоком:

- а) капитализации;
- б) дисконтирования;
- в) кредитования.

### Процедура оценивания

Тестирование обучающихся используется в промежуточной аттестации для оценивания уровня освоенности различных разделов и тем дисциплины, проводится в системе Moodle на сайте «Test ЭИОС ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья» (<https://lms-test.gausz.ru>).

При проведении тестирования, для каждого обучающегося автоматически формируется индивидуальный вариант зачетного билета с перечнем тестовых вопросов. Вариант включает 30 тестовых вопросов. Продолжительность тестирования – 45 минут. Разрешается вторая попытка, которая открывается автоматически через 10 минут после окончания первой попытки. Продолжительность тестирования при второй попытке – 45 минут. В таблице, представленной ниже указаны критерии оценивания, которые включают процент и количество правильных ответов для оценки знаний

### Шкала оценивания тестирования на зачёте

% выполнения задания	Результат
50 – 100	зачтено
менее 50	не зачтено

### 3. Задания расчетно-графической работы (РГР):

#### Структура расчетно-графической работы

Расчетно-графическая работа состоит из следующих разделов:

1. Нормативно-законодательная база, осуществляющая процесс управления и организации земельно-имущественного комплекса
2. Краткая характеристика объекта исследования
3. Состав и использование земель исследуемого района
  - 3.1. Почвенный покров
  - 3.2. Водные ресурсы
  - 3.3. Лесные ресурсы
  - 3.4. Особо охраняемые природные ресурсы
  - 3.5. Транспортные артерии
  - 3.6. Сельскохозяйственные угодья и категории земель

4. Инвестиционные площадки района
5. Проектные предложения по усовершенствованию системы управления и организации земельно-имущественного комплекса района

#### **Вопросы к защите расчетно-графических работ (РГР):**

1. Система государственного учета земель в муниципальном образовании.
2. Порядок составления отчета о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям.
3. Порядок составления развернутой экспликации земель муниципального образования.
4. Организационно-правовой механизм управления земельными ресурсами
5. Организационная структура системы управления земельно-имущественного комплекса.
6. Анализ природных и хозяйственных условий и ресурсов территорий.
7. Оценка экономического потенциала.
8. Государственная поддержка объекта исследования.
9. Факторы социально-экономического развития и конкурентоспособности территории.
10. Экономическая безопасность района.
11. Рынок труда и кадровый потенциал объекта исследования.
12. Прогнозирование развития территории района.

#### **Процедура оценивания расчетно-графической работы**

Оценивание расчётно-графических работ (РГР) выполняется в форме рецензирования преподавателем оформленной пояснительной записки и принятия устной защиты. При рецензировании документов оценивается правильность выполнения, а также оформление текстовой и графической частей с соблюдением требований нормативно-технической документации. Защита РГР осуществляется в виде итогового собеседования. Обучающемуся предлагается устно ответить на 5 вопросов. При защите РГР учитывается:

- самостоятельность и творческий подход в раскрытии темы;
- логика аргументации и стройность изложения представленного материала;
- качество выполнения текстового и графического материала;
- полнота, правильность и аргументированность ответов при защите работы;
- своевременность представления работы;
- процент авторского текста.

Результаты защиты РГР проставляются на ее титульном листе и заверяются подписью преподавателя. Работа оценивается на «зачёт», «не зачтено» в соответствии с критериями.

#### **Шкала оценивания расчетно-графической работы (РГР)**

Оценка	Описание
<b>зачтено</b>	Расчетно-графическая работа выполнена самостоятельно, все разделы работы раскрыты в полном объеме, расчеты произведены верно либо допущены незначительные ошибки, приведены графики, таблицы, дополняющие пояснения по работе; имеются ссылки на литературу; сформулировано заключение (вывод) по каждому разделу.
<b>не зачтено</b>	Работа оформлена не по требованиям, предусмотренным для такого типа

работ, написана с большим количеством ошибок, большинство расчетов неверные. Выводов по разделам нет. На вопросы, задаваемые по работе, студент не может дать ответа.
---

#### **4. Темы рефератов (очная форма обучения):**

1. Размещение городов на территории страны.
2. Планировочная структура населенного пункта.
3. Размещение сетей обслуживания в городе.
4. Мониторинг инженерных сетей населенного пункта.
5. Структура и размещение селитебной территории.
6. Организация транспортного и пешеходного движения на территории поселений.
7. Терминология, применяемая в предпроектной и проектной подготовке строительства.
8. Роль зеленых насаждений в формировании и оздоровлении городской среды.
9. Основы ландшафтной организации населенных пунктов.
10. Осушение и искусственное орошение территории населенных пунктов.
11. Подземные воды, их движение и защита от них.
12. Организация водоемов и береговой линии.
13. Защита от затопления.
14. Охрана окружающей среды.
15. Регулирование микроклимата населенных пунктов с помощью зеленых насаждений.
16. Основные мероприятия ландшафтной организации территорий.

#### **Процедура оценивания реферата:**

Новизна текста - актуальность проблемы и темы; - новизна и самостоятельность в постановке проблемы, в формулировании нового аспекта выбранной для анализа проблемы; - наличие авторской позиции, самостоятельность суждений.

Степень раскрытия сущности проблемы - соответствие плана теме доклада; - соответствие содержания теме и плану доклада; - полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы; - обоснованность способов и методов работы с материалом; - умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал; - умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы. Обоснованность выбора источников - круг, полнота использования литературных источников по проблеме; - привлечение новейших работ по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.).

Соблюдение требований к оформлению - правильное оформление ссылок на используемую литературу; - грамотность и культура изложения; - владение терминологией и понятийным аппаратом проблемы; - соблюдение требований к объему доклада; - культура оформления: выделение абзацев.

Грамотность - отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей; - отсутствие опечаток, сокращений слов, кроме общепринятых; - литературный стиль.

#### **Критерии оценки реферата:**

**оценка «отлично»** выставляется обучающемуся, если тема реферата полностью раскрыта, содержание реферата соответствует плану, студент хорошо владеет материалом, успешно отвечает на все вопросы.



**оценка «хорошо»** выставляется обучающемуся, если тема реферата раскрыта в достаточной мере, но имеются стилистические и орфографические ошибки, содержание реферата соответствует плану, студент владеет материалом, отвечает на абсолютное большинство вопросов.

**оценка «удовлетворительно»** выставляется обучающемуся, если тема реферата раскрыта не в полной мере, содержание реферата соответствует плану, владение материалом частичное, студент отвечает на более чем 50% вопросов.

**оценка «неудовлетворительно»** выставляется обучающемуся, если тема реферата не раскрыта, содержание реферата не соответствует плану, владение материалом частичное, студент не отвечает на более чем 50% вопросов.

## **5. Контрольная работа (для заочной формы обучения)**

### *Вариант – I*

1. Общее понятие государственного управления землепользованием.
2. Особенности сделок с имущественным комплексом.
3. Категории земель в соответствии с целевым назначением в РФ.

### *Вариант - II*

1. Институциональные участники рынка недвижимости.
2. Сущность страхования на рынке недвижимости.
3. Рейдерские технологии при сделке с имущественным комплексом.

### *Вариант - III*

1. Перечислить методы осуществления государственного управления землепользованием.
2. Понятие региона, сущность и функции региона.
3. Классификация жилой недвижимости (по степени комфорта).

### *Вариант – IV*

1. Неинституциональные участники рынка недвижимости.
2. Основные понятия, цели и задачи региональной политики.
3. Ипотечное кредитование объектов недвижимости.

### *Вариант – V*

1. Классификация земельных участков, используемая при государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.
2. Органы, осуществляющие государственное управление землепользованием.
3. Девелоперская деятельность с объектами недвижимости.

### *Вариант –VI*

1. Функции рынка недвижимости.
2. Анализ природных и хозяйственных условий и ресурсов территории.
3. Риэлторская деятельность.

#### *Вариант –VII*

1. Правовые функции государственного управления землепользованием.
2. Страхование на рынке недвижимости.
3. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Тюмени.

#### *Вариант –VIII*

1. Понятие права собственности на объекты недвижимости.
2. Жизненный цикл объектов недвижимости.
3. Организация управления экономикой региона.

#### *Вариант –IX*

1. Классификация видов сделок с объектами недвижимости.
2. Сущность земельного участка, как объекта недвижимости.
3. Понятие государственной собственности, объекты государственной собственности.

#### *Вариант –X*

1. Понятие объекта недвижимости (классификация по происхождению).
2. Виды зонирования земель.
3. Анализ рынка жилой недвижимости города Тюмени

### **Процедура оценивания контрольных работ**

Контрольные работы, как правило, проводятся для студентов заочной формы обучения. В этом случае за контрольную работу выставляется оценка «зачтено/не зачтено».

В состав контрольной работы входят не только стандартные задачи, но и задачи, требующие, например, графического описания процессов или анализа явлений в конкретной ситуации.

Объем работы зависит от количества изучаемых вопросов (вопросы выбирают по методическим указаниям дисциплины).

При оценке уровня выполнения контрольной работы, в соответствии с поставленными целями и задачами для данного вида учебной деятельности, могут быть установлены следующие критерии:

- умение работать с объектами изучения, критическими источниками, справочной и энциклопедической литературой;
- умение собирать и систематизировать практический материал;
- умение самостоятельно осмысливать проблему на основе существующих методик;
- умение логично и грамотно излагать собственные умозаключения и выводы;
- умение анализировать и обобщать материал;
- умение пользоваться глобальными информационными ресурсами и правильно их преподнести в контрольной работе.

При оценке определяется полнота изложения материала, качество и четкость, и последовательность изложения мыслей, наличие достаточных пояснений, культура в предметной области, число и характер ошибок (существенные или несущественные).

Существенные ошибки связаны с недостаточной глубиной и осознанностью ответа (например, студент неправильно указал основные признаки понятий, явлений, неправильно сформулированы законы или правила и т.п. или не смог применить теоретические знания для объяснения практических явлений.)

Несущественные ошибки определяются неполнотой ответа (например, студентом упущен из вида какой – либо нехарактерный факт при ответе на вопрос) к ним можно отнести опiski, допущенные по невнимательности).

### **Критерии оценки контрольной работы**

- **«Зачтено»** выставляется обучающемуся при собеседовании, в случае, если контрольная работа выполнена по своему варианту, допущено по каждому вопросу по одной несущественной ошибке и на один вопрос допущена одна существенная ошибка, приведены рисунки, таблицы и иллюстрации, требующие эти пояснения по работе; обучающийся понимает суть дисциплины.

- **«Не зачтено»** выставляется обучающемуся в случае, если контрольная работа выполнена не по своему варианту, допущено по пятидесяти процентам вопросов по одной существенной ошибке, не приведены рисунки и иллюстрации и т.п. по работе, требующие эти пояснения к поставленному вопросу; обучающийся не понимает суть дисциплины.