

**ЧАСТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ИВАНОВСКИЙ ГУМАНИТАРНО - ТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»  
(ЧПОУ ИГТК)**

**РАССМОТРЕНО**

на заседании Педагогического совета  
Протокол № 1 от «05» февраля 2016 г.



**ПРОГРАММА ИТОГОВОГО МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО  
ЭКЗАМЕНА**

**21.02.05 «ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ»**

**ПРОГРАММА ИТОГОВОГО МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО  
ЭКЗАМЕНА ПО МОДУЛЮ**

**ПМ.1. «УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ  
КОМПЛЕКСОМ»**

**21.02.05 «ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ»**

## **1. Общие положения**

**1. Цель экзамена квалификационного** – определение теоретической и практической подготовленности обучающихся к решению профессиональных задач в соответствии с видами профессиональной деятельности, установленных ФГОС СПО; выявление уровня сформированности общих и профессиональных компетенций для решения профессиональных задач на уровне требований ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Экзамен квалификационный подразумевает проверку (итоговый контроль) знаний фундаментального и прикладного теоретико-методологического характера, полученных обучающимися (выпускниками), а также проверку сформировавшихся умений, навыков и в целом профессиональных компетенций, свидетельствующих о его профессиональной подготовленности к выполнению функционала видов деятельности, установленных ФГОС СПО.

Экзамен квалификационный представляет собой форму независимой оценки результатов обучения и проводится по результатам освоения программы профессионального модуля.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по дисциплине «Управление территориями и недвижимым имуществом».

Экзаменационные материалы составлены на основе действующих программ учебных дисциплин и охватывают наиболее актуальные разделы и темы.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по профессиональному модулю ПМ.1 «Управление земельно-имущественным комплексом».

Содержание экзамена квалификационного соответствует избранным разделам из учебных программ циклов дисциплин, предусмотренных ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

## **2. Описание критериев оценки экзамена квалификационного**

Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он демонстрирует полные и объемные теоретические знания, логично структурированные, основанные на комплексном анализе различных междисциплинарных отечественных и зарубежных источников информации, приводит ссылки и примеры на практическое применение сообщаемой информации, свободно владеет профессиональной терминологией, умеет доказательно излагать собственную точку зрения, обобщая содержание ответа, делает аргументированные выводы, формулирует практические рекомендации, проявляет высокий уровень сформированности общих и профессиональных компетенций; развернуто и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы, не допуская ошибок в теоретическом базисе ответа и его практических приложениях.

Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он показывает твердое знание программного материала, основанное на комплексном анализе различных источников информации, содержащее ссылки на практическое применение теории. Ответ логично структурирован, с выводами, обучающийся демонстрирует продвинутый уровень сформированных общих и профессиональных компетенций, допускает несущественные неточности в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если в ответе представлен только основной материал, обучающийся не приводит примеры профессионального практического приложения материала, допускает неточности в употреблении профессиональной терминологии, нарушает логическую последовательность в изложении материала, выводы по содержанию ответа не обоснованы, показывает пороговый уровень сформированных компетенций, испытывает затруднения в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала и не может грамотно изложить ответы на вопросы экзаменационного билета, допускает существенные ошибки, на дополнительные вопросы отвечает односложно или неправильно, не демонстрирует порогового уровня сформированности общих и профессиональных компетенций.

*3. Материалы, необходимые для оценки результатов освоения программы подготовки специалистов среднего звена (по экзамену квалификационному)*

## **ПРОГРАММА ЭКЗАМЕНА КВАЛИФИКАЦИОННОГО**

### **РАЗДЕЛ 1 УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЯМИ И НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

#### **Основные теоретические положения системы управления**

Понятия системы управления. Законы, принципы, функции и цели системы управления. Классификация методов управления. Научные основы управления земельно-имущественным комплексом. Отражение содержания землеустройства в Земельном Кодексе России. Задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости. Понятие, задачи и содержание территориального землеустройства, процесс и основы его проведения. Образование и упорядочение сельскохозяйственных землевладений и землепользований. Образование землепользований несельскохозяйственного назначения. Установление и изменение черты населенных пунктов. Народно-хозяйственный комплекс: земли, здания, сооружения, их классификация. Федеральные органы власти и управления (Федеральные агентства, министерства, ведомства). Органы власти и управления субъектов Российской Федерации.

#### **Понятие и предмет управления территориями**

Унитарная форма. Федеративная форма. Форма государственного устройства Российской Федерации. Государственное управление. Региональное управление. Муниципальное управление. Местное само управление. Принципы местного самоуправления. Механизм принятия управленческих решений. Критерии и показатели эффективности территориального управления. Принцип разделения властей. Отраслевая специализация производства. Демографическая структура территории, управление качеством жизни. Социальная политика территории.

#### **Управление имуществом**

Собственность. Рынок имущества. Структура управления имуществом различной собственности. Модели управления имуществом. Понятие государственного имущества. Виды государственного имущества. Основные операции в управлении государственным имуществом. Особенности управления государственным имуществом. Порядок приватизации муниципального имущества. Понятие муниципального имущества. Виды муниципального имущества. Основные операции в управлении муниципальным имуществом. Особенности управления муниципальным имуществом. Понятие акционерного общества. Виды акционерных обществ. Имущество в составе собственности акционерных обществ. Основные операции в управлении имуществом в акционерном обществе. Понятие частной собственности. Виды имущества находящегося в частной собственности. Основные операции в управлении частной собственностью.

#### **Основы регулирования земельно-имущественных отношений территории**

Нормативно-правовая база административного регулирования управления земельно-имущественных отношений территорий Российской Федерации Конституция РФ, Гражданский кодекс, Градостроительный кодекс, Земельный кодекс. Правовой режим использования земель. Методы, формы и институты государственного регулирования земельно-имущественных отношений территорий. Законодательная база экономического регулирования управления земельно-имущественных отношений территорий.

Системообразующие элементы социально-экономических отношений земельно-имущественных отношений. Анализ природных и хозяйственных условий и ресурсов территорий. Оценка экономического потенциала. Государственная поддержка регионов. Экономическая безопасность территорий. Рынок труда и кадровый потенциал территорий. Установление прав и обязанностей по отношению к земле государственных органов, предприятий, учреждений и граждан закрепленных Конституцией РФ, земельным законодательством и правовыми актами субъектов РФ. Земля как важнейшая часть окружающей природной среды. Природные (пространство, рельеф, почвы, растительность, леса, недра, воды), экономико-социальные (средство производства, стоимость, ценность, престижность) и производственные (плодородие, угодья, конфигурация) характеристики земли.

### **Органы осуществляющие контроль за использованием земель и другой недвижимости территорий**

Функции Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество), Министерства природных ресурсов РФ, Министерства сельского хозяйства РФ и ведомственных органов.

### **Понятие и содержание государственного мониторинга земель**

Уровни мониторинга земель в зависимости от территориального охвата, от времени его проведения изучаемых процессов. Мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию в пределах конкретного землепользования, муниципального образования, субъекта Федерации, региона. Основные характеристики негативных процессов состояния земель: эрозия и снижения плодородия почв, дефляция и плоскостной смыл, овражная эрозия, радиоактивное загрязнение земель, загрязнение земель тяжелыми металлами и другими элементами, и так же минеральными и органическими удобрениями, проявление негативных геологических процессов и др.

### **Порядок ведения мониторинга земель**

Финансирование работ по мониторингу земель. Административный регламент исполнения государственной функции «Государственный мониторинг земель в Российской Федерации». Организационная структура мониторинга земель. Современные методики и технологии мониторинга земель. Государственный мониторинг земель о наличии, состоянии и использовании земель в границах территориальных образований в целях информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости. Техническое обеспечение мониторинга земель.

### **Основы инженерного обустройства и оборудования территорий**

Градостроительный кодекс РФ. Классификация населенных мест. Градообразующие факторы. Строительное зонирование. Инженерные мероприятия по подготовке территории к строительству. Особые условия инженерной подготовки территории. Инженерные мероприятия для устранения неблагоприятных природных условий и защиты от разрушительных явлений природы. Основные понятия о генеральном плане. Общие требования к проектной документации. Применение компьютерных информационных систем для ведения кадастра инженерных сетей населенных пунктов. Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, радио и телефонные сети. Санитарная очистка, уборка территорий поселений. Взаимосвязь застроенных территорий и городской природы. Понятие ландшафтно-рекреационной территории населенных пунктов. Открытые пространства населенных мест.

## **ЛИТЕРАТУРА**

### **Основные источники**

1. **Фетисова, Т.А.** Управление территориями и имуществом [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Фетисова Т.А.— Электрон. текстовые данные.— Волгоград:

Волгоградский институт бизнеса, Вузовское образование, 2013.— 126 с.— : <http://www.iprbookshop.ru/11354>.— ЭБС «IPRbooks»

2. **Лужина А.Н.** Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс]: тезисы/ Лужина А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М.: Российская академия правосудия, 2013.— 128 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/21246>.— ЭБС «IPRbooks»

3. **Груздев В.М.** Территориальное планирование. Теоретические аспекты и методология пространственной организации территории [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Груздев В.М.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 147 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30827>.— ЭБС «IPRbooks».

#### **Дополнительные источники**

1. **Тепман, Л.Н.** Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Тепман Л.Н., ред. Швандар В.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 463 с.— : <http://www.iprbookshop.ru/15433>.— ЭБС «IPRbooks»

2. **Арженовский, И.В.** Маркетинг регионов [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Арженовский И.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 135 с.— : <http://www.iprbookshop.ru/15388>.— ЭБС «IPRbooks».

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ЭКЗАМЕНАЦИОННЫХ ВОПРОСОВ

### Раздел 1. Управление территориями и недвижимым имуществом

1. Классификация методов и видов управления
2. Объект, субъект и предмет управления земельными ресурсами
3. Принципиальная схема процесса управления земельными ресурсами
4. Основные задачи государственного управления земельными ресурсами
5. Функции, методы и принципы управления земельными ресурсами
6. Распределение земельного фонда по категориям земель
7. Распределение земельного фонда РФ по угодьям
8. Характеристика качественного состояния земель РФ (негативные процессы деградации почвенного покрова).
9. Анализ социально-экономического развития регионов РФ
10. Унитарная форма административно-территориального устройства.
11. Федеративная форма административно-территориального устройства.
12. Государственное управление.
13. Региональное управление.
14. Принципы местного самоуправления.
15. Механизм принятия управленческих решений.
16. Демографическая структура территории, управление качеством жизни.
17. Управление имуществом различных видов собственности.
18. Методы управления государственным имуществом.
19. Хозяйственное ведение.
20. Оперативное управление.
21. Характеристики общих социальных отношений земельно-имущественного комплекса.
22. Участие граждан и общественных организации в решении вопросов, касающихся регулирования земельных отношений
23. Мотивы поведения функциональных участников системы недвижимости.
24. Уровни иерархии системы управления земельно-имущественным комплексом страны и их основные элементы.
25. Понятие государственного земельного контроля.
26. Муниципальный и общественный земельный контроль.
27. Субъекты государственного земельного контроля.
28. Уровни мониторинга земель в зависимости от территориального охвата, от времени его проведения изучаемых процессов.
29. Основные характеристики негативных процессов состояния земель.
30. Радиоактивное загрязнение земель.
31. Дефляция и плоскостной смыв.
32. Техническое обеспечение мониторинга земель.
33. Технологические системы.
34. Методы и средства на основе аэрокосмических наблюдений и съемок.
35. Методы и средства проведения с использованием наземной крупномасштабной съемки и аэрофотосъемки.
36. Цель и основные задачи вертикальной планировки.
37. Естественный рельеф и способы его оценки.
38. Организация стока поверхностных вод в населенном пункте.
39. Инженерные сети.
40. Озеленение и благоустройство территорий населенных пунктов.

### 4. Особенности проведения экзамена квалификационного для граждан с ограниченными возможностями здоровья:

- допускается присутствие в аудитории ассистента, оказывающего поступающим необходимую техническую помощь с учетом их индивидуальных особенностей (занять рабочее место, передвигаться, общаться с экзаменатором).

**ПРОГРАММА ИТОГОВОГО МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО ЭКЗАМЕНА  
ПО МОДУЛЮ**

**ПМ.2 «ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ОТНОШЕНИЙ»**

**21.02.05 «ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ»**



## **1. Общие положения**

**1. Цель экзамена квалификационного** – определение теоретической и практической подготовленности обучающихся к решению профессиональных задач в соответствии с видами профессиональной деятельности, установленных ФГОС СПО; выявление уровня сформированности общих и профессиональных компетенций для решения профессиональных задач на уровне требований ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Экзамен квалификационный подразумевает проверку (итоговый контроль) знаний фундаментального и прикладного теоретико-методологического характера, полученных обучающимися (выпускниками), а также проверку сформировавшихся умений, навыков и в целом профессиональных компетенций, свидетельствующих о его профессиональной подготовленности к выполнению функционала видов деятельности, установленных ФГОС СПО.

Экзамен квалификационный представляет собой форму независимой оценки результатов обучения и проводится по результатам освоения программы профессионального модуля.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по дисциплине «Кадастры и кадастровая оценка земель».

Экзаменационные материалы составлены на основе действующих программ учебных дисциплин и охватывают наиболее актуальные разделы и темы.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по профессиональному модулю ПМ.2 «Осуществление кадастровых отношений».

Содержание экзамена квалификационного соответствует избранным разделам из учебных программ циклов дисциплин, предусмотренных ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

## **2. Описание критериев оценки экзамена квалификационного**

Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он демонстрирует полные и объемные теоретические знания, логично структурированные, основанные на комплексном анализе различных междисциплинарных отечественных и зарубежных источников информации, приводит ссылки и примеры на практическое применение сообщаемой информации, свободно владеет профессиональной терминологией, умеет доказательно излагать собственную точку зрения, обобщая содержание ответа, делает аргументированные выводы, формулирует практические рекомендации, проявляет высокий уровень сформированности общих и профессиональных компетенций; развернуто и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы, не допуская ошибок в теоретическом базисе ответа и его практических приложениях.

Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он показывает твердое знание программного материала, основанное на комплексном анализе различных источников информации, содержащее ссылки на практическое применение теории. Ответ логично структурирован, с выводами, обучающийся демонстрирует продвинутый уровень сформированных общих и профессиональных компетенций, допускает несущественные неточности в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если в ответе представлен только основной материал, обучающийся не приводит примеры профессионально практического приложения материала, допускает неточности в употреблении профессиональной терминологии, нарушает логическую последовательность в изложении материала, выводы по содержанию ответа не обоснованы, показывает пороговый уровень сформированных компетенций, испытывает затруднения в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала и не может грамотно изложить ответы на

вопросы экзаменационного билета, допускает существенные ошибки, на дополнительные вопросы отвечает односложно или неправильно, не демонстрирует порогового уровня сформированности общих и профессиональных компетенций.

### ***3. Материалы, необходимые для оценки результатов освоения программы подготовки специалистов среднего звена (по экзамену квалификационному)***

## **ПРОГРАММА ЭКЗАМЕНА КВАЛИФИКАЦИОННОГО**

### **Раздел 1. Кадастры и кадастровая оценка земель**

#### **Назначение и организация государственного кадастра**

Основные понятия государственного кадастра недвижимости. Предмет регулирования отношений, связанных с ведением государственного кадастра недвижимости. Цели, задачи создания и содержания государственного кадастра недвижимости. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости. Принципы ведения государственного кадастра недвижимости. Основные принципы и функции ведения государственного кадастра недвижимости. Основные виды государственных кадастров в РФ и их характеристики. Кадастр как система налогообложения. Исторический обзор развития кадастра. Исторические корни развития кадастра: Древний Египет, Греция и Римская империя, средние века. Развитие кадастра в России.

#### **Нормативно-правовая основа ведения государственного кадастра недвижимости**

Основные нормативно-правовые документы, регулирующие кадастровые отношения в Российской Федерации (Федеральные законы, Постановления Правительства и пр. нормативные акты). Основные положения Федерального Закона «О государственном кадастре недвижимости». Основные положения Земельного кодекса РФ. Земля, как объект недвижимости. Субъекты и объекты земельных отношений. Земельный фонд Российской Федерации. Состав земель. Отношение собственности на землю. Реализация права собственности на земельный участок. Понятия собственности на землю: государственная, муниципальная и частная. Возникновение и прекращение прав на землю. Специфика использования земли как невозполнимого природного ресурса.

#### **Государственный кадастровый учет объектов недвижимости**

Единый кадастровый учет объектов недвижимости. Назначение и содержание государственного кадастра объектов недвижимости. Объекты кадастрового учета. Основные принципы государственного учета недвижимости и регистрация прав на нее. Кадастровый инженер. Основные принципы заполнения кадастрового паспорта. Содержание кадастрового дела. Основания осуществления кадастрового учета. Особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости. Количественный и качественный учет объектов недвижимости. Учетные единицы. Способы отображения и сбора земельно-учетной информации. Кадастровое районирование территории. Принципы и единицы кадастрового деления. Особенности присвоения кадастровых номеров. Схема кадастрового деления территории муниципального образования. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Понятие и назначение регистрации прав на недвижимость. Нормативно-правовая база единой государственной регистрации прав на недвижимость (ЕГРП). Органы и объекты государственной регистрации прав. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею. заключительный. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости. Основные понятия, цели и задачи технической инвентаризации. Порядок свидетельствования объекта. Виды технической инвентаризации. Этапы проведения технической инвентаризации объектов недвижимости. Подготовительные работы. Основные этапы проведения технической инвентаризации. Кадастровая съемка зданий. Вычерчивание поэтажных планов.

#### **Методика определения кадастровой стоимости земель**

Виды и методы оценки земель. Экономическая, экологическая, рыночная, кадастровая и естественная (бонитировка почв) оценки земель. Основные понятия и отличия оценок земли. Таксономические единицы. Экономическая оценка недвижимости. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю. Экономическая сущность земельной ренты. Факторы, определяющие стоимость земли. Подходы к проведению земельно-оценочных работ. Принципы оценки земель. Процесс оценки. Ценовое зонирование земель населенных пунктов. Основные положения методики комплексного ценового зонирования территории городов и поселков на территории РФ и РБ. 7 групп факторов относительной ценности участков. Определение коэффициента для каждого оценочного участка. Методика экспертной оценки градостроительных, экологических и функциональных характеристик территории городов (С.-Петербургский НИПИГрад). Зонирование городского пространства. Городское пространство. Типология форм города. Классификация по признакам: народохозяйственному профилю, природным условиям, по типам роста, исторические классификации городов. Зонирование территорий (функциональное, территориально-экономическое, строительное, ландшафтное и др.).

#### **Информационное обеспечение ведения кадастровой деятельности**

Основные понятия и виды информационных систем. Геоинформационные и земельные информационные системы. Картографическая основа кадастра недвижимости. Формирование базы данных кадастровых объектов. Понятие базы данных и геоданных. Принципы построения баз данных ГИС. Объекты в модели данных ГИС. Система координат. Растровые и векторные модели данных. ГИС-технологии для формирования базы данных государственного кадастра недвижимости.

#### **Автоматизированная система государственного кадастра недвижимости**

Нормативные документы, регламентирующие создание автоматизированной информационной системы ведения государственного кадастра недвижимости. Цель и основные задачи АИС ГКН. Принципы и мероприятия программы АИС ГКН. Основные мероприятия и технология создания АИС ГЗК. Структура автоматизированной системы государственного кадастра недвижимости. Информационное и техническое обеспечение АИС ГЗК.

## **ЛИТЕРАТУРА**

### **Основные источники**

1. **Золотова Е.В.** Основы кадастра. Территориальные информационные системы [Электронный ресурс]: учебник для вузов/ Золотова Е.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Академический Проект, Фонд «Мир», 2015.— 416 с.—: <http://www.iprbookshop.ru/36870>.— ЭБС «IPRbooks»
2. **Пылаева А.В.** Основы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 141 с.—: <http://www.iprbookshop.ru/30817>.— ЭБС «IPRbooks»
3. **Груздев В.М.** Типология объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Груздев В.М.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 64 с.—: <http://www.iprbookshop.ru/30828>.— ЭБС «IPRbooks».

### **Дополнительные источники**

1. **Шмидт И.В.** Прогнозирование и планирование территории населенных пунктов с основами кадастра [Электронный ресурс]/ Шмидт И.В., Царенко А.А.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2014.— 474 с.—: <http://www.iprbookshop.ru/20691>.— ЭБС «IPRbooks»

2. **Шмидт И.В.** Ведение государственного кадастра недвижимости на региональном уровне [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие/ Шмидт И.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Корпорация «Диполь», 2014.— 206 с.—: <http://www.iprbookshop.ru/24119>.— ЭБС «IPRbooks».

## **ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ЭКЗАМЕНАЦИОННЫХ ВОПРОСОВ**

### **Раздел 1. Кадастры и кадастровая оценка земель**

1. Понятие государственного кадастра недвижимости.
2. Задачи создания государственного кадастра недвижимости.
3. Назначение кадастров.
4. Задачи, решаемые с помощью кадастров.
5. Постановления Правительства, регулирующие кадастровые отношения в Российской Федерации.
6. Субъекты земельных отношений.
7. Понятие государственной собственности на землю.
8. Возникновение прав на землю.
9. Качественный учет объектов недвижимости.
10. Способы сбора земельно- учетной информации.
11. Единицы кадастрового деления.
12. Порядок выполнения работ по инвентаризации земель.
13. Экономическая оценки земель.
14. Система платежей за землю.
15. Классификация городов по типам роста.
16. Ландшафтное зонирование территорий.
17. Виды информационных систем.
18. Модели данных ГИС.
19. Растровые модели данных.
20. Задачи АИС ГКН.
21. Принципы программы АИС ГКН.
22. Основные мероприятия создания АИС ГЗК.

### **4. Особенности проведения экзамена квалификационного для граждан с ограниченными возможностями здоровья:**

- допускается присутствие в аудитории ассистента, оказывающего поступающим необходимую техническую помощь с учетом их индивидуальных особенностей (занять рабочее место, передвигаться, общаться с экзаменатором).

**ПРОГРАММА ИТОГОВОГО МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО ЭКЗАМЕНА  
ПО МОДУЛЮ**

**ПМ.3 «КАРТОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ  
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ»**

**21.02.05 «ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ»**

## **1. Общие положения**

**1. Цель экзамена квалификационного** – определение теоретической и практической подготовленности обучающихся к решению профессиональных задач в соответствии с видами профессиональной деятельности, установленных ФГОС СПО; выявление уровня сформированности общих и профессиональных компетенций для решения профессиональных задач на уровне требований ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Экзамен квалификационный подразумевает проверку (итоговый контроль) знаний фундаментального и прикладного теоретико-методологического характера, полученных обучающимися (выпускниками), а также проверку сформировавшихся умений, навыков и в целом профессиональных компетенций, свидетельствующих о его профессиональной подготовленности к выполнению функционала видов деятельности, установленных ФГОС СПО.

Экзамен квалификационный представляет собой форму независимой оценки результатов обучения и проводится по результатам освоения программы профессионального модуля.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по дисциплине «Геодезия с основами картографии и картографического черчения».

Экзаменационные материалы составлены на основе действующих программ учебных дисциплин и охватывают наиболее актуальные разделы и темы.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по профессиональному модулю ПМ.3 «Картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений».

Содержание экзамена квалификационного соответствует избранным разделам из учебных программ циклов дисциплин, предусмотренных ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

## **2. Описание критериев оценки экзамена квалификационного**

Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он демонстрирует полные и объемные теоретические знания, логично структурированные, основанные на комплексном анализе различных междисциплинарных отечественных и зарубежных источников информации, приводит ссылки и примеры на практическое применение сообщаемой информации, свободно владеет профессиональной терминологией, умеет доказательно излагать собственную точку зрения, обобщая содержание ответа, делает аргументированные выводы, формулирует практические рекомендации, проявляет высокий уровень сформированности общих и профессиональных компетенций; развернуто и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы, не допуская ошибок в теоретическом базисе ответа и его практических приложениях.

Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он показывает твердое знание программного материала, основанное на комплексном анализе различных источников информации, содержащее ссылки на практическое применение теории. Ответ логично структурирован, с выводами, обучающийся демонстрирует продвинутый уровень сформированных общих и профессиональных компетенций, допускает несущественные неточности в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если в ответе представлен только основной материал, обучающийся не приводит примеры профессионально практического приложения материала, допускает неточности в употреблении профессиональной терминологии, нарушает логическую последовательность в изложении материала, выводы по содержанию ответа не обоснованы, показывает пороговый уровень сформированных компетенций, испытывает затруднения в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала и не может грамотно изложить ответы на

вопросы экзаменационного билета, допускает существенные ошибки, на дополнительные вопросы отвечает односложно или неправильно, не демонстрирует порогового уровня сформированности общих и профессиональных компетенций.

### ***3. Материалы, необходимые для оценки результатов освоения программы подготовки специалистов среднего звена (по экзамену квалификационному)***

## **ПРОГРАММА ЭКЗАМЕНА КВАЛИФИКАЦИОННОГО**

### **Раздел 1. Геодезия с основами картографии и картографического черчения**

#### **Основные понятия о геодезии**

Понятие о формах и размерах Земли. Определение положения точек земной поверхности. Системы координат и высот в геодезии: географические, прямоугольные, полярные, биполярные. Понятие об ориентировании. Истинный азимут. Дирекционный угол. Сближение меридианов. Склонение магнитной стрелки. Магнитный азимут. Понятие об ориентировании. Истинный азимут. Дирекционный угол. Сближение меридианов. Склонение магнитной стрелки. Магнитный азимут. Способы изображения рельефа. Горизонталы. Высота сечения рельефа. Изображение основных форм рельефа с помощью горизонталей. Определение высот точек крутизны ската по горизонталям.

#### **Геодезические измерения**

Методы и точность измерения линий. Обозначение и закрепление точек. Механические мерные приборы: землемерные ленты, дальномеры, рулетки. Погрешности измерений линий лентой. Принципы измерения углов. Назначение и схема устройства геодезических и угломерных приборов. Основные части теодолита. Поверки и юстировки теодолитов. Измерение вертикальных и горизонтальных углов. Запись и обработка полевого журнала. Сущность и методы измерения превышений. Геометрическое нивелирование. Нивелиры и их устройство. Поверки и юстировки нивелиров.

#### **Современные геодезические приборы**

Лазерные нивелиры, теодолиты, указки, предназначение и устройство. Электронные теодолиты и тахеометры, принципы их устройства. Методика тахеометрической съемки. Оптические и лазерные приборы вертикального проектирования.

#### **Геодезические сети и картографо - геодезические работы**

Устройство Государственных геодезических сетей. Плановые геодезические сети: сети сгущения, сети специального назначения, съемочные сети. Высотные геодезические сети. Способы и принципы построения геодезических сетей: триангуляция, трилатерация, полигонометрия. Постоянные знаки. Временные знаки. Общие принципы геодезических разбивочных работ. Элементы разбивочных работ. Вынос в натуру проектных углов, расстояний, отметок. Способы разбивки проектных точек. Вычисление площадей земельных участков. Способы определения площадей: аналитический, графический, механический.

#### **Топографические карты и планы**

Понятие о топографических планах и картах. Элементы карты. Свойства карты. Разграфка и номенклатура листов карты. Масштабный ряд топографических карт и планов. Географическая и прямоугольная сетки. Определение на карте географических и прямоугольных координат. Виды планово-картографических материалов. Детальность, полнота и точность планово-картографического материала. Старение планово-картографического материала. Корректировка планов.

#### **Условные знаки и условные обозначения, элементы картографического черчения**

Общие сведения. Классификация условных знаков. Таблицы условных знаков. Условные знаки для изображения местных предметов. Условные знаки для изображения рельефа. Специальные условные знаки и обозначения. Расположение пояснительных и

цифровых надписей на картах и планах. Чертежные материалы, инструменты и принадлежности. Организация рабочего места. Порядок и приемы чертежных работ. Черчение карандашом, рейсфедером, чертежным пером. Исправление ошибок на чертежах. Классификация шрифтов, применяемых при оформлении графических материалов в землеустроительном производстве. Методика вычерчивания картографических шрифтов. Общие сведения. Значение цветного оформления карт. Техника и способы окрашивания контуров. Гипсометрическая раскраска рельефа. Фоновая раскраска.

#### **Графическое оформление материалов**

Дешифрирование аэрофотоснимков. Полевое черчение на аэрофотоснимках. Камеральное черчение на аэрофотоснимках и фотопланах. Составление плана землепользования. Компоновка основных элементов плана землевладения, землепользования. Особенности оформления проектов планировки и застройки.

## **ЛИТЕРАТУРА**

### **Основные источники**

1. **Чекалин С.И.** Основы картографии, топографии и инженерной геодезии [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Чекалин С.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Академический Проект, Гаудеамус, 2015.— 320 с.— <http://www.iprbookshop.ru/36850>.— ЭБС «IPRbooks»
2. **Раклов В.П.** Географические информационные системы в тематической картографии [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Раклов В.П.— Электрон. текстовые данные.— М.: Академический Проект, 2015.— 176 с.— <http://www.iprbookshop.ru/36733>.— ЭБС «IPRbooks»
3. **Акиншин С.И.** Геодезия [Электронный ресурс]: курс лекций/ Акиншин С.И.— Электрон. текстовые данные.— Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2012.— 304 с.— <http://www.iprbookshop.ru/22652>.— ЭБС «IPRbooks».

### **Дополнительные источники**

1. **Подшивалов В.П.** Инженерная геодезия [Электронный ресурс]: учебник/ Подшивалов В.П., Нестеренок М.С.— Электрон. текстовые данные.— Минск: Вышэйшая школа, 2011.— 463 с.— <http://www.iprbookshop.ru/20074>.— ЭБС «IPRbooks»
2. **Дамрин А.Г.** Картография [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие/ Дамрин А.Г., Боженков С.Н.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2012.— 132 с.— <http://www.iprbookshop.ru/21599>.— ЭБС «IPRbooks»
3. **Ходоров С.Н.** Геодезия – это очень просто [Электронный ресурс]: введение в специальность/ Ходоров С.Н.— Электрон. текстовые данные.— М.: Инфра-Инженерия, 2013.— 176 с.— <http://www.iprbookshop.ru/23311>.— ЭБС «IPRbooks».

## **ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ЭКЗАМЕНАЦИОННЫХ ВОПРОСОВ**

### **Раздел 1. Геодезия с основами картографии и картографического черчения**

1. Системы географических и геодезических координат.
2. Понятие о прямоугольной системе координат (государственной и свободной), полярной системе.
3. Системы высот.
4. Понятие об ортометрической и геодезической высоте точек.
5. Государственная система высот и условная.



6. Объекты измерений и единицы физических величин, применяемые в геодезии.
7. Сущность процесса измерений, совокупность условий, влияющих на результаты измерения и его точность.
8. Понятие об абсолютных погрешностях измерений.
9. Типы погрешностей и свойства случайных погрешностей.
10. Предназначение и устройство лазерных нивелиров.
11. Методика тахеометрической съемки.
12. Сущность теодолитной съемки, применяемые приборы.
13. Поверки юстировки технического теодолита.
14. Характеристики общих социальных отношений земельно-имущественного комплекса.
15. Участие граждан и общественных организации в решении вопросов, касающихся регулирования земельных отношений
16. Мотивы поведения функциональных участников системы недвижимости.
17. Уровни иерархии системы управления земельно-имущественным комплексом страны и их основные элементы.
18. Понятие о масштабах: численном, линейном, именованном, поперечном. Точность масштаба карты.
19. Наименьшее деление поперечного масштаба, формула расчета.
20. Понятие о разграфке и номенклатуре карт. Номенклатура листа карты 1:1000 000.
21. Получение номенклатуры листов карт 1:500 000, 1:300 000, 1:200 000, 1:100 000.
22. Сущность прямой и геодезической задачи. Расчет координат.
23. Сущность обратной геодезической задачи.
24. Классификация условных знаков.
25. Условные знаки для изображения местных предметов.
26. Расположение пояснительных и цифровых надписей на картах и планах.
27. Порядок и приемы чертежных работ.
28. Классификация шрифтов, применяемых при оформлении графических материалов в землеустроительном производстве.
29. Техника и способы окрашивания контуров.
30. Техническое обеспечение мониторинга земель.
31. Технологические системы.
32. Методы и средства на основе аэрокосмических наблюдений и съемок.
33. Методы и средства проведения с использованием наземной крупномасштабной съемки и аэрофотосъемки.

#### **4. Особенности проведения экзамена квалификационного для граждан с ограниченными возможностями здоровья:**

- допускается присутствие в аудитории ассистента, оказывающего поступающим необходимую техническую помощь с учетом их индивидуальных особенностей (занять рабочее место, передвигаться, общаться с экзаменатором).

**ПРОГРАММА ИТОГОВОГО МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО ЭКЗАМЕНА  
ПО МОДУЛЮ**

**ПМ.4 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА»**

**21.02.05 «ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ»**

## **1. Общие положения**

**1. Цель экзамена квалификационного** – определение теоретической и практической подготовленности обучающихся к решению профессиональных задач в соответствии с видами профессиональной деятельности, установленных ФГОС СПО; выявление уровня сформированности общих и профессиональных компетенций для решения профессиональных задач на уровне требований ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Экзамен квалификационный подразумевает проверку (итоговый контроль) знаний фундаментального и прикладного теоретико-методологического характера, полученных обучающимися (выпускниками), а также проверку сформировавшихся умений, навыков и в целом профессиональных компетенций, свидетельствующих о его профессиональной подготовленности к выполнению функционала видов деятельности, установленных ФГОС СПО.

Экзамен квалификационный представляет собой форму независимой оценки результатов обучения и проводится по результатам освоения программы профессионального модуля.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по дисциплине «Оценка недвижимого имущества».

Экзаменационные материалы составлены на основе действующих программ учебных дисциплин и охватывают наиболее актуальные разделы и темы.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по профессиональному модулю ПМ.4 «Определение стоимости недвижимого имущества».

Содержание экзамена квалификационного соответствует избранным разделам из учебных программ циклов дисциплин, предусмотренных ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

## **2. Описание критериев оценки экзамена квалификационного**

Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он демонстрирует полные и объемные теоретические знания, логично структурированные, основанные на комплексном анализе различных междисциплинарных отечественных и зарубежных источников информации, приводит ссылки и примеры на практическое применение сообщаемой информации, свободно владеет профессиональной терминологией, умеет доказательно излагать собственную точку зрения, обобщая содержание ответа, делает аргументированные выводы, формулирует практические рекомендации, проявляет высокий уровень сформированности общих и профессиональных компетенций; развернуто и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы, не допуская ошибок в теоретическом базисе ответа и его практических приложениях.

Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он показывает твердое знание программного материала, основанное на комплексном анализе различных источников информации, содержащее ссылки на практическое применение теории. Ответ логично структурирован, с выводами, обучающийся демонстрирует продвинутый уровень сформированных общих и профессиональных компетенций, допускает несущественные неточности в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если в ответе представлен только основной материал, обучающийся не приводит примеры профессионального практического приложения материала, допускает неточности в употреблении профессиональной терминологии, нарушает логическую последовательность в изложении материала, выводы по содержанию ответа не обоснованы, показывает пороговый уровень сформированных компетенций, испытывает затруднения в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала и не может грамотно изложить ответы на вопросы экзаменационного билета, допускает существенные ошибки, на дополнительные вопросы отвечает односложно или неправильно, не демонстрирует порогового уровня сформированности общих и профессиональных компетенций.

### ***3. Материалы, необходимые для оценки результатов освоения программы подготовки специалистов среднего звена (по экзамену квалификационному)***

## **ПРОГРАММА ЭКЗАМЕНА КВАЛИФИКАЦИОННОГО**

### **РАЗДЕЛ 1. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

#### **Экономика недвижимости**

Правовое обеспечение и система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ. Понятие оценочной деятельности. Основные нормативно - правовые документы, регулирующие оценочную деятельность. Органы регулирования. Задачи, функции. Цель, основание и случаи проведения оценки. Цель оценочной деятельности. Основание и случаи проведения оценочных работ. Обязательная оценка. Субъекты оценочной деятельности. Понятие субъектов оценочной деятельности. Требования, предъявляемые к оценщику. Права оценщика. Имущественная ответственность оценщиков, ее обеспечение. Недвижимость как объект оценки Недвижимость: понятие, существенные признаки, состав, классификация. ГК РФ о недвижимости. Виды прав на недвижимость: вещные и обязательственные права. Виды стоимости недвижимости применительно к ее оценке (ФСО № 2). Рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости: понятие, случаи определения. Понятие для целей оценки: «затраты», «стоимость», «цена». Факторы, влияющие на стоимость. Характер влияния. Принципы, основанные на представлениях собственника. Принцип полезности (ожидания), принцип замещения. Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости Принцип вклада, принцип остаточной продуктивности, принцип сбалансированности (пропорциональности), принцип разделения (соединения). Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип спроса и предложения, принцип конкуренции, принцип соответствия, принцип изменения внешней среды.

#### **Рынок недвижимости**

Особенности функционирования рынка недвижимости. Понятие рынка недвижимости. Участники. Функции рынка. Классификация рынка для целей оценки. Особенности рынков земли. Система показателей инвестиционной привлекательности недвижимости. Показатели: срок окупаемости, чистая текущая стоимость доходов, ставка доходности проекта, внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности проекта. Методы расчета показателей. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Факторы оценки: процентная ставка за кредит, срок займа, порядок погашения, сумма ипотечного кредита, финансовый лаверидж, особые условия кредитования. Техника ипотечно – инвестиционного анализа.

#### **Методология оценки недвижимости**

Сравнительный подход и его методы. ФСО № 1 о сравнительном подходе. Сущность подхода. Условия и сфера применения. Используемые принципы оценки в подходе. Метод сравнительного анализа продаж. Этапы метода: сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, способы расчета и внесения корректировок, согласование полученных результатов. Метод сравнения, основанный на соотношении дохода и цены продажи. Способ валового рентного мультипликатора и способ общего коэффициента капитализации. Понятие, этапы. Сходство и различие. Затратный подход и его методы. ФСО № 1 о затратном подходе. Сущность подхода. Случаи применения. Этапы. Применяемые принципы. Методы определения рыночной стоимости земельных участков. Методы сравнительного подхода: метод сравнения (сопоставимых)

продаж, метод выделения (соотнесения), метод распределения (разнесения), Методы доходного подхода: метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования. Методы определения восстановительной стоимости улучшений. Метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования. Виды износа строений. Методы расчета. Виды: физический, функциональный, экономический (внешний); устранимый и неустранимый. Понятия, характер влияния на стоимость объекта оценки. Виды сроков службы объектов оценки, виды рассчитываемых возрастов. Методы определения общей суммы износа: метод рыночной выборки, метод срока жизни. Метод разбивки. Методы расчета физического износа: нормативный, стоимостной (по затратам на воссоздание элементов здания – для устранимого износа), метод срока службы (для устранимого и неустранимого). Методы расчета функционального износа: стоимостной (для устранимого), метод капитализации убытков или метод парных продаж ( для неустранимого). Методы расчета внешнего износа строений: метод парных продаж и метод капитализации арендных убытков.

### **Временная оценка денежных потоков**

Понятие временной теории стоимости денег. Необходимость изучения. Понятие денежного потока. Виды потоков: обычный и аннуитет. Способы расчета денежных потоков. Функция сложного процента, дисконтирования, текущей и будущей стоимости аннуитета, периодического взноса на погашение кредита и на накопление фонда. Сущность функций, формулы для расчета. ФСО № 1 о доходном подходе. Сущность подхода. Условия и случаи применения. Применяемые принципы. Сходство и различие применяемых в рамках подхода методов. Виды доходов. Виды рассчитываемых доходов. Порядок определения. Метод прямой капитализации доходов. Суть и этапы метода. Условия применения. Порядок определения коэффициента капитализации и его составляющих: ставки доходности и нормы возврата капитала. Методы построения коэффициента капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков (доходов) – МДДП. Суть и этапы метода. Условия применения. Методы расчета ставки дисконтирования. Расчет стоимости реверсии. Порядок дисконтирования денежных потоков. Методы определения итоговой величины стоимости. ФСО № 1 о порядке согласования результатов оценки. Метод ранжирования оценки критериев стоимости. Суть метода. Порядок применения. Метод распределения весовых коэффициентов. Суть метода. Порядок применения. Метод интерполяции на базе. Суть метода. Порядок применения. Система массовой оценки недвижимости. Структура и основные функции массовой оценки. ФСО № 4 о методе массовой оценки. Моделирование массовой оценки недвижимости. Анализ и подготовка рыночных данных. Структура базовой оценочной модели и ее основные виды.

### **Организация процесса оценки недвижимости**

Этапы оценочных работ. ФСО № 1 О требованиях к проведению оценки. Договор на оценку. Условия заключения договора. Требования ФЗ-135 к содержанию. Задание на оценку. Требования ФСО №1 к содержанию задания. Порядок выдачи задания на оценку недвижимости. Компоненты задания: идентификация объекта оценки и подлежащих оценке имущественных прав, назначение результатов оценки, выбор и определение вида стоимости, уточнение даты оценки, описание объема оценки, уточнение иных ограничений. Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости. Понятие и состав внешней информации для целей оценки недвижимости. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации. Внутренняя информация для оценки недвижимости. Понятие и состав внутренней информации для целей оценки недвижимости. Осмотр объекта оценки. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации.

### **Анализ наиболее эффективного использования недвижимости ЛНЭИ**

Способы определения ЛНЭИ для незастроенных земельных участков. Способы определения ЛНЭИ для застроенных земельных участков. Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом. Сегментация рынка недвижимости, выбор

рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, расчет и внесение корректировок, согласование полученных результатов. Использование методов корреляционно-регрессивного анализа. Порядок применения способа валового рентного мультипликатора и способа общего коэффициента капитализации. Определение стоимости недвижимости затратным подходом. Определение рыночной стоимости земельных участков. Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений. Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений. Оценка недвижимости доходным подходом. Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода. Определение стоимости методом ДДП. Согласование результатов оценки. Выведение итоговой величины стоимости недвижимости с применением соответствующих методов согласования. ФСО № 3 об отчете об оценке. Требования к составлению отчета, к содержанию, к описанию в нем информации, используемой при проведении оценки, к описанию методологии оценки и расчетов.

### **Проектно-сметное дело**

Классификация и свойства строительных материалов. Классификация строительных материалов и изделий по происхождению, назначению, по технологическому признаку. Физические, механические и химические свойства строительных материалов. Долговечность материалов. Природные каменные материалы. Основные виды природных каменных строительных материалов и их использование. Искусственные каменные материалы. Классификация, свойства и назначение керамических изделий. Стекланные материалы. Виды стекланных строительных материалов. Сырьевые материалы для производства стекла. Свойства стекла. Минеральные вяжущие материалы. Воздушные и гидравлические вяжущие. Область применения. Марки и свойства цемента. Бетоны и железобетонные изделия. Классификация бетонов. Тяжелые и легкие бетоны. Свойства бетона. Область применения в строительстве. Строительные растворы. Виды строительных растворов, материалы для производства, область применения в строительстве. Материалы и изделия из полимеров и пластических масс. Основные свойства полимеров и пластмасс. Принципы изготовления изделий из полимеров и пластмасс. Область применения в строительстве. Гидроизоляционные материалы. Гидроизоляционные и кровельные материалы. Битумные кровельные материалы. Теплоизоляционные и акустические материалы. Классификация теплоизоляционных материалов, их свойства и марки. Древесные материалы. Основные породы деревьев, применяемые в строительстве. Физические и механические свойства древесины. Виды строительных материалов из древесины. Металлические строительные материалы и изделия. Классификация и свойства металлов. Черные металлы: чугун и сталь, легированных стали и сплавы металлов, цветные металлы. Виды строительных изделий из металлов (прокатные изделия, арматура для бетона, трубы, профильные листы, декоративные изделия). Рациональные области применения металлов.

### **Конструкции гражданских и промышленных зданий**

Типология зданий и сооружений. Понятие о зданиях и сооружениях. Классификация зданий и сооружений: по назначению, степени распространения и т.п. Требования к зданиям. Деление зданий на классы. Объемно-планировочные решения зданий. Функциональные основы определения состава, размеров помещений и связей между ними. Функциональной схемы здания. Основные объемно-планировочные системы зданий. Несущий остов здания. Вертикальные и горизонтальные конструктивные элементы. Конструктивные системы каркасных и бескаркасных зданий. Конструктивные несущие элементы зданий. Основания и фундаменты; требования, предъявляемые к ним. Классификация фундаментов. Стены и отдельные опоры. Требования, предъявляемые к стенам. Классификация стен. Конструктивные не несущие элементы зданий: перекрытия, полы, подвесные потолки, покрытия и крыши, перегородки, окна, двери, лестницы. Классификация полов и их виды. Подвесные потолки: назначение, требования к конструкциям, материал. Акустические потолки. Крыши: виды, требования к конструкциям. Перегородки: требования,

классификация. Двери: виды дверей, элементы. Лестницы: назначение, виды, предъявляемые требования. Элементы лестниц. Окна.

### **Основные понятия строительного производства**

Основные понятия и терминология технологии строительного производства. Понятие строительного производства и строительных процессов. Строительные нормы и правила (СНиП). Единые нормы и расценки (ЕНиР), Государственные стандарты (ГОСТы). Состав и назначение проектов организации строительства (ПОС) и проектов производства работ (ППР). Основы организации строительного проектирования. Этапы проектирования в строительстве. Основные показатели проекта для зданий и сооружений различного назначения. Состав проектов. Характеристика экономической, технологической и строительной частей проекта.

### **Сметная стоимость строительства**

Ценообразование в строительстве. Понятие сметной стоимости строительства. Структура сметной стоимости прямые, накладные расходы, прибыль застройщика. Система цен в строительстве. Система сметных (учетных) цен и нормативов; единичные расценки, их состав и назначение; укрупненные сметные нормы и расценки. Методы определения сметных цен. Методы: базисно - компенсационный, ресурсный, ресурсно-индексный.

### **Сметная документация**

Сметная документация. Состав и формы сметной документации: локальные сметы, объектные сметы, сводный сметно-финансовый расчет – их назначение. Порядок разработки сметной документации. Разработка сметной документации на основе укрупненных сметных норм и расценок, прейскурантов методом аналогов. Разработка сметной документации при ресурсном методе определения сметной стоимости строительства. Порядок утверждения сметной документации. Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации.

## **ЛИТЕРАТУРА**

### **Основные источники**

1. **Грибовский С.В.** Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Грибовский С.В., Сивец С.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Финансы и статистика, 2014.— 368 с.—: <http://www.iprbookshop.ru/18815>.— ЭБС «IPRbooks»
2. **Лужина А.Н.** Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс]: тезисы/ Лужина А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М.: Российская академия правосудия, 2013.— 128 с.—: <http://www.iprbookshop.ru/21246>.— ЭБС «IPRbooks»
3. **Тепман, Л.Н.** Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Тепман Л.Н., ред. Швандар В.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 463 с.— : <http://www.iprbookshop.ru/15433>.— ЭБС «IPRbooks».

### **Дополнительные источники**

1. **Ивлиева Н.Н.** Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Ивлиева Н.Н., Ванданимаева О.М., Дронов П.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.— 736 с.—: <http://www.iprbookshop.ru/17038>.— ЭБС «IPRbooks»
2. **Богославец Т.Н.** Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Богославец Т.Н.— Электрон. текстовые данные.— Омск: Омский государственный университет, 2012.— 194 с.—: <http://www.iprbookshop.ru/24915>.— ЭБС «IPRbooks».

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ЭКЗАМЕНАЦИОННЫХ ВОПРОСОВ

### Раздел 1. Оценка недвижимого имущества

1. Система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ.
2. Основания проведения оценки.
3. Классификация недвижимости.
4. Определение рынка недвижимости.
5. Ставка доходности проекта.
6. Порядок погашения кредита.
7. Методы затратного подхода.
8. Метод сравнения (сопоставимых) продаж.
9. Описание видов износа строений.
10. Обычный поток.
11. Условия применения доходного подхода.
12. Построение коэффициента капитализации.
13. Условия заключения договора на оценку недвижимости.
14. Описание объема оценки недвижимости.
15. Источники получения информации для целей оценки недвижимости.
16. Определение накопленного физического износа улучшений.
17. Порядок применения способа валового рентного мультипликатора.
18. Классификация строительных материалов по технологическому признаку.
19. Область применения строительных растворов в строительстве.
20. Свойства пластмасс.
21. Классификация зданий по назначению.
22. Конструктивные системы бескаркасных зданий.
23. Виды дверей.
24. Характеристика строительного производства.
25. Основные этапы проектирования в строительстве.
26. Система сметных цен.
27. Ресурсный метод определения сметных цен.
28. Формы сметной документации.
29. Назначение локальных смет.
30. Утверждение сметной документации.

### **4. Особенности проведения экзамена квалификационного для граждан с ограниченными возможностями здоровья:**

- допускается присутствие в аудитории ассистента, оказывающего поступающим необходимую техническую помощь с учетом их индивидуальных особенностей (занять рабочее место, передвигаться, общаться с экзаменатором).



**ПРОГРАММА ИТОГОВОГО МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО ЭКЗАМЕНА  
ПО МОДУЛЮ**

**ПМ.5 «ОРГАНИЗАЦИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»**

**21.02.05 «ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ»**

## **1. Общие положения**

**1. Цель экзамена квалификационного** – определение теоретической и практической подготовленности обучающихся к решению профессиональных задач в соответствии с видами профессиональной деятельности, установленных ФГОС СПО; выявление уровня сформированности общих и профессиональных компетенций для решения профессиональных задач на уровне требований ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Экзамен квалификационный подразумевает проверку (итоговый контроль) знаний фундаментального и прикладного теоретико-методологического характера, полученных обучающимися (выпускниками), а также проверку сформировавшихся умений, навыков и в целом профессиональных компетенций, свидетельствующих о его профессиональной подготовленности к выполнению функционала видов деятельности, установленных ФГОС СПО.

Экзамен квалификационный представляет собой форму независимой оценки результатов обучения и проводится по результатам освоения программы профессионального модуля.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по дисциплине «Предпринимательская деятельность в сфере земельно-имущественных отношений».

Экзаменационные материалы составлены на основе действующих программ учебных дисциплин и охватывают наиболее актуальные разделы и темы.

Экзамен квалификационный включает в себя вопросы по профессиональному модулю ПМ.5 «Организация предпринимательской деятельности».

Содержание экзамена квалификационного соответствует избранным разделам из учебных программ циклов дисциплин, предусмотренных ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

## **2. Описание критериев оценки экзамена квалификационного**

Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он демонстрирует полные и объемные теоретические знания, логично структурированные, основанные на комплексном анализе различных междисциплинарных отечественных и зарубежных источников информации, приводит ссылки и примеры на практическое применение сообщаемой информации, свободно владеет профессиональной терминологией, умеет доказательно излагать собственную точку зрения, обобщая содержание ответа, делает аргументированные выводы, формулирует практические рекомендации, проявляет высокий уровень сформированности общих и профессиональных компетенций; развернуто и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы, не допуская ошибок в теоретическом базисе ответа и его практических приложениях.

Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он показывает твердое знание программного материала, основанное на комплексном анализе различных источников информации, содержащее ссылки на практическое применение теории. Ответ логично структурирован, с выводами, обучающийся демонстрирует продвинутый уровень сформированных общих и профессиональных компетенций, допускает несущественные неточности в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если в ответе представлен только основной материал, обучающийся не приводит примеры профессионального практического приложения материала, допускает неточности в употреблении профессиональной терминологии, нарушает логическую последовательность в изложении материала, выводы по содержанию ответа не обоснованы, показывает пороговый уровень сформированных компетенций, испытывает затруднения в ответах на дополнительные вопросы.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала и не может грамотно изложить ответы на вопросы экзаменационного билета, допускает существенные ошибки, на дополнительные вопросы отвечает односложно или неправильно, не демонстрирует порогового уровня сформированности общих и профессиональных компетенций.

**3. Материалы, необходимые для оценки результатов освоения программы подготовки специалистов среднего звена (по экзамену квалификационному)**

## **ПРОГРАММА ЭКЗАМЕНА КВАЛИФИКАЦИОННОГО**

### **РАЗДЕЛ 1. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ**

#### **Основы предпринимательства**

Сущность, условия формирования, среда. Виды предпринимательства. Классификация предпринимательства по формам собственности, по охвату территории, по распространению на различных территориях, по составу учредителей, по численности персонала и объему оборота, по темпам роста и уровню прибыльности, по степени использования инноваций. Объединение предпринимателей - коммерческих организаций. Основные экономические понятия. Капитал фирмы. Налогообложение бизнеса. Планирование на предприятии. Бизнес – план. Предпринимательская сеть — форма организации межфирменного взаимодействия субъектов предпринимательства. Особенности рынка недвижимости. Индивидуальные предприниматели. Крестьянские (фермерские) хозяйства. Юридические лица как субъекты предпринимательской деятельности. Общие положения о юридическом лице. Виды юридических лиц. Полные товарищества и товарищества на вере. Общества с ограниченной и с дополнительной ответственностью. Акционерные общества. Производственные кооперативы. Государственные и муниципальные унитарные предприятия. Хозяйственные партнерства. Филиалы и представительства юридических лиц. Субъекты малого и среднего предпринимательства. Объединения в сфере предпринимательства.

#### **Осуществление предпринимательской деятельности**

Предпринимательский риск и его классификация. Объективные и субъективные причины предпринимательского риска. Функции предпринимательского риска. Объект недвижимости: сущность и основные признаки. Оценочная деятельность недвижимости.

Политический риск. Технический и производственный риск. Коммерческий и финансовый риск. Отраслевой риск. Безопасность предпринимательской деятельности. Понятие имущества. Состав имущества предпринимателя. Общий правовой режим имущества предпринимателей. Вещные права на имущество субъектов предпринимательства. Обязательственные права предпринимателей в отношении имущества. Специальный правовой режим отдельных видов имущества предпринимателей. Правовой режим ценных бумаг. Понятие предпринимательского договора. Особенности предпринимательского договора. Порядок заключения договоров и его особенности. Договоры присоединения, на торгах и в обязательном порядке. Изменение и расторжение договора. Виды предпринимательского договора. Предпринимательский договор по продаже (реализации) товаров. Предпринимательский договор о передаче имущества в пользование. Предпринимательский договор по выполнению (производству) работ. Предпринимательский договор по оказанию услуг. Договор коммерческой концессии.

#### **Государственное регулирование предпринимательской деятельности и защита прав предпринимателей**

Регулирование предпринимательской деятельности. Цели государственного регулирования предпринимательской деятельности. Методы государственного регулирования. Средства государственного регулирования. Формы государственного

регулирования. Государственный контроль за предпринимательской деятельностью. Антимонопольное регулирование и контроль. Лицензирование. Налогообложение предпринимателей. Формы и способы защиты прав предпринимателей. Конституционный суд и защита предпринимательства. Арбитражный процесс как форма защиты предпринимательства. Третейский суд и защита предпринимательства. Международный коммерческий арбитраж как форма защиты предпринимательства. Суды общей юрисдикции как форма защиты предпринимательства. Нотариальная защита предпринимательства. Торгово-промышленная палата.

## ЛИТЕРАТУРА

### Основные источники

1. Кузнецов А.Н. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Кузнецов А.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 72 с.: <http://www.iprbookshop.ru/15831>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks»
3. Предпринимательская деятельность [Электронный ресурс]: курс лекций/ Н.М. Зубко [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Минск: ТетраСистемс, Тетралит, 2014.— 272 с.: <http://www.iprbookshop.ru/28199>.— ЭБС «IPRbooks».

### Дополнительные источники

1. Комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (2-е издание переработанное и дополненное) [Электронный ресурс]/ А.П. Анисимов [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 62 с.: <http://www.iprbookshop.ru/21710>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Удалова Н.М. Земельный участок. Юридическая помощь по оформлению и защите прав на землю. Все о правах владельцев 6 соток и другой загородной недвижимости [Электронный ресурс]/ Удалова Н.М., Агешкина Н.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Эксмо, 2012.— 144 с.: <http://www.iprbookshop.ru/21392>.— ЭБС «IPRbooks».

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ЭКЗАМЕНАЦИОННЫХ ВОПРОСОВ

### **Раздел 1. Предпринимательская деятельность в сфере земельно-имущественных отношений**

1. Региональные предпринимательские сети «особые экономические зоны».
2. Инновационные предпринимательские сети «технополисы».
3. Сходства и различия в сущности и практической деятельности «научно-технологических парков» и «технополисов».
4. Плата за землю и налогообложение объектов недвижимости.
5. Государственная регистрация прав на недвижимость.
6. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.
7. Функции предпринимательского риска.
8. Отнесение материальных объектов к недвижимым.
9. Признаки объектов недвижимости.
10. Особенности объектов недвижимости.
11. Жизненный цикл объектов недвижимости.
12. Износ объектов недвижимости.
13. Рыночная оценка земли и факторы, влияющие на нее.
14. Оценка земельного участка.
15. Содержание отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка.
16. Монополистическая деятельность.
17. Несостоятельность (банкротство) организации.
18. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
19. Целевое назначение земель в РФ.
20. Зонирование земель поселений.
21. Городское пространство.
22. Государственный кадастр недвижимости.
23. Земельные отношения.
24. Разделение территории муниципального округа на категории земель.
25. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

### **4. Особенности проведения экзамена квалификационного для граждан с ограниченными возможностями здоровья:**

- допускается присутствие в аудитории ассистента, оказывающего поступающим необходимую техническую помощь с учетом их индивидуальных особенностей (занять рабочее место, передвигаться, общаться с экзаменатором).