

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

**ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**“Кыргызский Государственный Университет Строительства, Транспорта и  
Архитектуры им. Н.Исанова”**

**ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ**

**КАФЕДРА: “Экономика и кадастр”**

УТВЕРЖДАЮ  
Директор   
ФИО (подпись)

“ 28 ” 11 2019г.

**ПРОГРАММА**

**итоговой государственной аттестации**

**бакалавриата по профилю “Оценка и мониторинг земель”**

**по направлению 620200 “Землеустройство и кадастры”**

**Бишкек 2019**

Программа содержит перечень тем (вопросов) по дисциплинам базовой части профессионального цикла учебного плана подготовки студентов по направлению 620200 Землеустройство и кадастры вошедших в содержание билетов итоговой государственной аттестации.

### 1. Формы государственной итоговой аттестации

4 Составители: зав.кафедрой "ЭиК", доцент Тологонова А.М.

### 5. Содержание и организация работы выпускной квалификационной работы

Программа рассмотрена и рекомендована к изданию протоколом заседания кафедры "ЭиК".

Протокол № 4 от "26" 11 2019г.

Зав.кафедрой А. М. Тологонова Тологонова А.М.

## 2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ВЫПУСКНИКА

### ВЫПУСКНИК

#### 2.1. Область, области и виды профессиональной деятельности выпускника

Область профессиональной деятельности выпускника по направлению подготовки 620200 – Землеустройство и кадастры включает:

земельно-кадастровые отношения; систему управления земельными ресурсами и объектами недвижимости; территориальную организацию земельных отношений;

## СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Общие положения**
- 2. Требования к профессиональной подготовленности выпускника**
- 3. Формы государственной итоговой аттестации**
- 4. Содержание и организация проведения государственного экзамена**
- 5. Содержание и организация защиты выпускной квалификационной работы**

**Приложение 1. Содержание разделов дисциплин, выносимых на государственный экзамен и рекомендуемое учебно-методическое обеспечение**

**Приложение 2. Перечень вопросов, выносимых на государственный экзамен**

**Приложение 3. Критерии выставления оценок по вопросам в экзаменационном билете и государственному экзамену**

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Программа государственной итоговой аттестации составлена в соответствии с требованиями государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению подготовки бакалавриата «Землеустройство и кадастры».

Положением об итоговой государственной аттестации выпускников высших учебных заведений Кыргызской Республики, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 29 мая 2012 года № 346

Положением о государственной итоговой аттестации выпускников КГУСТА, обучающихся по программам высшего образования.

### **2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВЛЕННОСТИ ВЫПУСКНИКА**

#### **2.1. Область, объекты и виды профессиональной деятельности выпускника**

**Область профессиональной деятельности выпускников** по направлению подготовки 620200–«Землеустройство и кадастры» включает:

земельно-имущественные отношения; систему управления земельными ресурсами и объектами недвижимости; организацию территории землепользований;

прогнозирование, планирование и проектирование землепользования, рационального использования и охраны земель; учет, кадастровую оценку и регистрацию объектов недвижимости; топографо-геодезическое и картографическое обеспечение землеустройства и кадастров; позиционирование объектов недвижимости, кадастровые съемки, формирование кадастровых информационных систем; межевание земель и формирование иных объектов недвижимости; правоприменительную деятельность по установлению права собственности и контролю использования земельных участков и иных объектов недвижимости; инвентаризацию объектов недвижимости; мониторинг земель и иной недвижимости; налогообложение объектов недвижимости; риэлтерскую, оценочную и консалтинговую деятельность в сфере земельно-имущественного комплекса.

**Объектами профессиональной деятельности выпускников** по направлению подготовки 620200–«Землеустройство и кадастры» являются:

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

**Виды профессиональной деятельности выпускников:**

- организационно-управленческая;
- проектная;
- производственно-технологическая;

Конкретные виды профессиональной деятельности, к которым, в основном, готовится выпускник, должны определять содержание его образовательной программы, разрабатываемой вузом совместно с заинтересованными работодателями.

**Задачи профессиональной деятельности бакалавра**

а) организационно-управленческая деятельность:

- участие в составлении технической документации и отчетность;
- выполнение работ по подготовке к сертификации приборов, оборудования, технических устройств и систем;
- организация и планирование работы малых коллективов исполнителей;
- проверка технического состояния приборов и оборудования;
- обоснование научно-технических и организационных решений;
- анализ результатов деятельности коллективов;
- определение требований и составление технической документации на выполнение ремонтных работ, приборов и оборудования;
- составление заявок на новое оборудование, приемка и освоение нового оборудования и приборов;

б) проектная деятельность:

- сбор и анализ исходных данных для проектов и схем землеустройства, градостроительства и планировки населенных мест, территориального планирования, проектов развития объектов недвижимости;
- участие в проведении предварительного технико-экономического обоснования проектов и схем землеустройства, градостроительства и территориального планирования;

- участие в разработке проектной и рабочей технической документации по землеустройству и кадастрам, территориальному планированию, развитию единых объектов недвижимости, оформлению законченных проектных работ;

- контроль соответствия разрабатываемых проектов и технической документации по землеустройству и кадастрам, территориальному планированию, развитию единых объектов недвижимости, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам;

в) производственно-технологическая деятельность:

- ведение Государственного земельного кадастра;

- участие в осуществлении проектно-изыскательских и топографо-геодезических работ по землеустройству, Государственному земельному кадастру, предусмотренных законодательством;

- правовое обеспечение деятельности в области землеустройства и кадастров;

- участие в проведении государственного контроля за использованием недвижимости, охраной земель и окружающей среды в соответствии с действующим законодательством;

- использование информационных технологий, моделирования и современной техники при создании кадастровых карт и формировании кадастровых информационных систем;

- участие в технической инвентаризации объектов недвижимости и межевании земель;

- участие в проведении кадастровой оценки земельных участков и прочих объектов недвижимости;

- участие в работах по реализации проектов и схем землеустройства, развития единых объектов недвижимости;

- осуществление мониторинга земель и недвижимости;

Выпускник по направлению подготовки 620200—«Землеустройство и кадастры» с присвоением академической степени "бакалавр" в соответствии с целями ООП и задачами профессиональной деятельности, указанными в пп. 3.4 и 3.8 настоящего ГОС ВПО, должен обладать следующими компетенциями:

**а) универсальными:**

- общенаучными (ОК):

- будет владеть целостной системой научных знаний об окружающем мире, способностью ориентироваться в ценностях жизни, культуры (ОК-1);

- будет способен использовать базовые положения математических/естественных гуманитарных экономических наук при решении профессиональных задач (ОК-2);

- будет способен приобретать новые знания с большой степенью самостоятельности с использованием современных и информационных технологий (ОК-3);

- будет способен понимать и применять традиционные научные исследования и находить подходы к их реализации, участвовать в работе над проектами, используя базовые методы исследовательской деятельности (ОК-4);

- будет способен анализировать и оценивать социально-экономические и культурные последствия новых явлений в науке, технике, технологии, профессиональной сфере (ОК-5);

-будет способен на научной основе оценивать свой труд, оценивать с большой степенью самостоятельности результаты своей деятельности (ОК-6);

**- инструментальными (ИК):**

- будет способен к восприятию, обобщению и анализу информации, постановке цели и выборе путей ее достижения (ИК-1);

- будет способен логически верно, аргументированно и ясно строить свою устную и письменную речь на государственном и официальном языках (ИК-2);

-будет владеть одним из иностранных языков на уровне социального общения (ИК-3);

-будет способен осуществлять деловое общение, публичные выступления, переговоры, деловую переписку, электронные коммуникации, проводить совещания (ИК-4);

-будет владеть основными методами, способами и средствами получения, хранения и переработки информации, навыками работы с компьютерами, как средствами управления информацией, в том числе в глобальных компьютерных сетях и корпоративных информационных системах (ИК-5);

-будет способен участвовать в разработке организационных решений (ИК-6).

**- социально-личностными и общекультурными (СЛК):**

-будет способен к социальному взаимодействию на основе принятых в обществе моральных и правовых норм, проявлять уважение к людям, толерантность к другой культуре, готовность к поддержанию партнерских отношений (СЛК-1);

-будет уметь критически оценивать свои достоинства и недостатки, наметить пути и выбрать средства развития достоинств и устранения недостатков (СЛК-2) ;

-будет способен и готов к диалогу на основе ценностей гражданского демократического общества, способностью занимать активную жизненную позицию (СЛК-3);

-будет способен использовать полученные знания, необходимые для здорового образа жизни, охраны природы и рационального использования ресурсов (СЛК-4);

-будет способен работать в коллективе, в том числе над междисциплинарными проектами (СЛК-5).

**б) профессиональными (ПК)**

организационно-управленческая деятельность:

-будет способен применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, системных показателях повышения эффективности использования земель, экологической и экономической экспертизы программ, схем и проектов социально-экономического развития территории (ПК-1);

-будет способен использовать знания о земельных ресурсах страны и мира, мероприятиях по снижению антропогенного воздействия на территорию в пределах конкретного землепользования, муниципального образования, субъекта, региона (ПК-2);

-будет способен применять знание законов страны в части правовых вопросов регулирования земельно-имущественных отношений, разрешения имущественных и земельных споров, государственного контроля за использованием земель и недвижимости (ПК-3);

-будет способен использовать знание принципов управления земельными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами (ПК-4);

-будет способен использовать знания о едином объекте недвижимости для разработки управленческих решений (ПК-5);

-будет способен обеспечивать выполнение правил техники безопасности, производственной санитарии, пожарной безопасности и норм охраны труда и природы (ПК-6);

-будет владеть основными методами организации защиты производственного персонала и населения от возможных последствий аварий, катастроф, стихийных бедствий (ПК-7);

-проектная деятельность:

-будет способен использовать знание методик разработки проектных, предпроектных и прогнозных материалов (документов) по использованию и охране земельных ресурсов, и объектов недвижимости, технико-экономическому обоснованию вариантов проектных решений (ПК-8);

-будет способен использовать знание современных технологий автоматизации проектных, кадастровых и других работ, связанных с Государственным кадастром недвижимости, территориальным планированием, землеустройством, межеванием земель (ПК-9);

-будет способен использовать знание методики территориального зонирования и планирования развития городов и населенных мест, установления их границ, размещения проектируемых элементов их инженерного оборудования (ПК-10);

-будет способен осуществлять мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и развитию единых объектов недвижимости (ПК-11);

-производственно-технологическая деятельность:

-будет способен использовать знание современных автоматизированных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации о земельных участках и объектах недвижимости (ПК-12);

-будет способен использовать знание о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-13);

-будет способен использовать знание современных географических и земельно-информационных систем (ГИС и ЗИС), способов подготовки и поддержания графической, кадастровой и другой информации на современном уровне (ПК-14);

-будет способен использовать знание современных технологий топографо-геодезических работ при проведении инвентаризации и межевания, землеустроительных и кадастровых работ, методов обработки результатов геодезических измерений, перенесения проектов землеустройства в натуру и определения площадей земельных участков (ПК-15);

-будет способен использовать знание современных технологий дешифрирования видеоинформации, аэро- и космических снимков, дистанционного зондирования территории, создания оригиналов карт, планов, других графических материалов для землеустройства и Государственного кадастра недвижимости (ПК-16);

-будет способен использовать знание современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости (ПК-17);

-будет способен использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства и инженерного оборудования территории (ПК-18);

### **3. ФОРМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИТОГОВОЙ АТТЕСТАЦИИ**

Итоговая аттестация выпускника высшего учебного заведения является обязательной и осуществляется после освоения образовательной программы в полном объеме. Итоговые аттестационные испытания предназначены для определения практической и теоретической подготовленности бакалавра к выполнению профессиональных задач, установленных государственным образовательным стандартом, и продолжению образования в магистратуре в соответствии с ГОС ВПО по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры».

Государственная итоговая аттестация бакалавра включает защиту выпускной квалификационной работы и государственный экзамен. Аттестационные испытания, входящие в состав государственной итоговой аттестации выпускника, соответствуют основной образовательной программе высшего образования, которую он освоил за время обучения.

### **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЭКЗАМЕНА**

4.1. Цель проведения государственного экзамена Государственный экзамен является составной частью государственной итоговой аттестации по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры» и определяет уровень усвоения студентом материала, охватывающего содержание дисциплин, содержащихся в учебном плане специализированной программы подготовки бакалавра.

Основные задачи государственного экзамена: оценка уровня освоения учебных дисциплин, определяющих профессиональные способности выпускника; определение соответствия подготовки выпускников квалификационным требованиям государственного образовательного стандарта

Перечень дисциплин, по которым проверяется уровень сформированности общекультурных и профессиональных компетенций у выпускников Программа государственного экзамена разработана в соответствии с государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования по направлению подготовки бакалавриата «Землеустройство и кадастры».

Программа содержит список дисциплин, включенных в государственный экзамен, с раскрытием тематики каждого курса согласно ГОС ВПО и рабочим программам, разработанным на кафедре «Экономика и кадастры».

По каждой дисциплине приводится список основных и дополнительных источников литературы, необходимых для подготовки к экзамену. Для направления «Землеустройство и кадастры», профиль «Оценка и мониторинг земель» включены дисциплины: «Оценка и мониторинг земель», «Кадастр недвижимости», «Правовое обеспечение кадастровой деятельности».

Содержание разделов дисциплин, выносимых на государственный экзамен и рекомендуемое учебно-методическое обеспечение подготовки выпускников к государственному экзамену, приведено в Приложении 1.

4.3. Порядок проведения государственного экзамена Порядок проведения итоговых аттестационных испытаний определяется Положением о государственной итоговой аттестации и доводится до сведения студентов всех форм получения образования не позднее, чем за полгода до начала государственной итоговой аттестации. Студенты обеспечиваются программами государственной итоговой аттестации, им создаются необходимые для подготовки условия, проводятся консультации.

К защите выпускной квалификационной работы и государственному экзамену допускаются лица, завершившие полный курс обучения по основной образовательной программе и успешно прошедшие все предшествующие аттестационные испытания, предусмотренные учебным планом. Списки студентов, допущенных к государственному экзамену и защите выпускной квалификационной работы, утверждаются распоряжением по институту и представляются в государственную экзаменационную комиссию деканом института. Сдача государственного экзамена и защита выпускных квалификационных работ проводятся на открытых заседаниях экзаменационной комиссии с участием не менее двух третей ее состава. Результаты любого из видов аттестационных испытаний, включенных в государственную итоговую аттестацию, определяются оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно» и объявляются в тот же день после оформления в установленном порядке протоколов заседаний экзаменационных комиссий. Экзаменационные билеты государственного экзамена разрабатываются выпускающей кафедрой на основе Программы государственной итоговой аттестации и утверждаются председателем соответствующей экзаменационной комиссии. Экзамен проводится в письменной форме. Передача государственного экзамена с целью повышения положительной оценки не допускается. Государственный экзамен проводится в письменной форме. На экзамене выпускники получают экзаменационный билет, включающий в себя 3 теоретических вопроса. Перечень вопросов, выносимых на государственный экзамен, приведен в приложении 2. При подготовке к ответу студент может пользоваться программой государственной итоговой аттестации. По результатам проверки письменной работы экзаменационная комиссия на закрытом заседании обсуждает характер ответов каждого студента и выставляет каждому студенту согласованную итоговую оценку, руководствуясь критериями выставления оценок по государственному экзамену (приложение 3).

## **5. СОДЕРЖАНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАЩИТЫ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ**

Выпускная квалификационная работы выполняется в соответствии с методическими указаниями по написанию и оформлению выпускной квалификационной работы (приложение 4).

## **Содержание разделов дисциплин, выносимых на государственный экзамен и рекомендуемое учебно-методическое обеспечение**

Каждый экзаменационный билет содержит три вопроса: по одному из каждого блока вопросов.

Первый блок вопросов направлен на проверку соответствия знаний и умений студента требованиям Государственного образовательного стандарта подготовки магистров по соответствующему направлению.

Второй блок вопросов направлен на проверку знаний и умений, достаточных для хорошего понимания закономерностей и взаимосвязей в соответствующей области оценки и мониторинга земель, а также на выявление творческого потенциала студента.

Третий блок вопросов направлен на проверку знаний и умений, достаточных для трудоустройства.

Все экзаменационные билеты рассчитаны на комплексную проверку подготовки студентов.

Продолжительность итоговой государственной аттестации составляет 3 часа.

### **Наименование тем по “Основы земельного кадастра и мониторинга”**

1. Основные понятия, цели, задачи, сведения, система и подсистемы государственного кадастра недвижимости. Основные технологические действия. Принципы ГКН. Законы, нормативно-правовая и ведомственная документация создания и ведения кадастра недвижимости на всех уровнях административно-территориального деления. Поиск материалов в Интернет-ресурсах. Документы, входящие в состав кадастровых дел в зависимости от объекта недвижимости (межевой план; копия документа, подтверждающего согласование местоположения границ земельного участка; копия документа, подтверждающего принадлежность земельного участка к определенной категории земель; разрешенное использование земельного участка; технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства; копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию; акт обследования; копия документа, устанавливающего или удостоверяющего вещное право заявителя на соответствующий объект недвижимости; копия документа, подтверждающего изменение назначения здания или помещения, документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя; документ, подтверждающий уплату государственной пошлины). Понятие и основные цели мониторинга земель. Задачи и содержание мониторинга земель. Основные нормативно-законодательные документы, регулирующие мониторинг земель. Порядок ведения мониторинга земель. Методы системы сбора и использования данных мониторинга земель. Инвентаризация земель землепользований

#### **Рекомендуемая литература**

Варламов, А.А. Государственный кадастр недвижимости [Текст]: Учебное пособие / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, С.И. Комаров. М.: ГУЗ, с. ISBN

Боголюбов, С.А. Все о земельных отношениях: учеб.-практич. пособие [Текст] / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Е.Л. Минина, В.В. Устюкова. М.: Проспект, с. ISBN  
Золотова, Е.В.

Основы кадастра. Территориальные информационные системы [Текст] / Е.В. Золотова. М.: Издательство: Фонд "Мир", Академический Проект, с. ISBN (Академический проект). ISBN (Фонд «Мир»).

Сулин, М.А. Современное содержание земельного кадастра: учебное пособие [Текст] / М.А. Сулин, В.А. Павлова, Д.А. Шишов. СПб.: Проспект Науки, с. ISBN

### **Наименование тем по “Правовое обеспечение землеустройства и кадастра”**

Цель дисциплины - сформировать у студентов целостное представление о системе, методах и инструментах государственного воздействия на земельные отношения и государственную земельную политику, а также о правовом обеспечении землеустройства и кадастров.

**Задачи:** изучение основных понятий, терминов, определений, используемых в правовом обеспечении землеустройства и кадастров: изучить основные итоги и сегодняшнее состояние земельной реформы Кыргызской Республики: изучить социально-экономические проблемы в городах; изучить основные инструменты правового обеспечения: изучить современный зарубежный опыт регулирования отношений в сфере землеустройства и кадастров, выполнение анализа нормативно-правовой базы, регулирующей отношения в сфере землеустройства и кадастров.

Система кадастра КР. Государственный кадастровый учет и ЕГРП. Правовые основы Государственного земельного кадастра. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. Правовые основы оценки земель для кадастрового учета. Компетенции государственных органов в сфере кадастровых работ. Компетенция специально уполномоченных государственных органов. Государственный контроль за состоянием и использованием земель. Земельные споры и порядок их разрешения. Развитие земельных отношений за рубежом, их правовое обеспечение.

### **Рекомендуемая литература**

1. Конституция КР. (<http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/202913?cl=ru-ru>)
2. I и II часть Гражданского кодекса КР. (<http://rss.kg/law/gkkr1/:ttp://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/5>)
3. Земельный кодекс КР. (<http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8?cl=ru-ru>)
4. Налоговый кодекс КР. (<http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/202445>)
5. Лесной кодекс КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
6. Водный кодекс КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
7. Стандарты оценки имущества, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
8. ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
9. ЗАКОН КР от 15 марта 2002 года N 37 "О муниципальной собственности на имущество". Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>

10. ЗАКОН КР от 22 декабря 1998 года N 153 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Централизованного банка данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>

11. ПРАВИЛА государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утверждены постановлением Правительства КР от 15 февраля 2011 года N 49) Централизованного банка данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>

12. ПОЛОЖЕНИЕ о порядке предоставления данных о недвижимости из Единой информационной системы по недвижимости и местными регистрационными органами Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве Кыргызской Республики (утверждено постановлением Правительства КР от 25 ноября 2010 года N 301)

**Электронно-библиотечная система научно-издательского центра: «ИНФРА-М».** - Режим доступа: <http://znanium.com> - Загл. с экрана. 3. **Электронно-библиотечная система издательства «Лань».** - Режим доступа: <http://e.lanbook.com> - Загл. с экрана. 4. **Научная электронная библиотека.** - Режим доступа: <http://elibrary.ru> - Загл. с экрана.

### **Наименование тем по “Оценка земли и недвижимости”**

Цель преподавания дисциплины: Научить студента принимать решение в любой ситуации, с которой он может столкнуться при оценке недвижимости. Они будут обладать солидной основой для оценки стоимости недвижимости.

Задачи изучения дисциплины:

Теоретические основы оценки недвижимости. Подходы к оценке: затратный, доходный, сравнительный. Сравнительный подход. Экономический смысл определения рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом. Преимущества и недостатки подхода, сфера его применения. Критерии подбора аналогов-продаж. Метод прямого сравнительного анализа продаж. Этапы реализации подхода. Единицы сравнения, элементы сравнения. Виды поправок: процентные, относительные и абсолютные денежные поправки. Методы расчета поправок. Поправки, влияющие на цену покупки. Доходный подход. Предпосылки и используемые методы в доходном подходе. Особенности составления реконструированного отчета о доходах. Последовательность определения чистого операционного дохода. Прямая капитализация с применением техники остатка и коэффициентов валового дохода. Метод дисконтирования денежных потоков. Затратный подход. Особенности его применения. Достоинства и недостатки подхода. Этапы реализации подхода. Виды затрат. Восстановительная стоимость и стоимость замещения. Требования к исходным данным. Виды износа объектов недвижимости: физический износ, функциональный износ, внешний или экономический износ.

### Рекомендуемая литература

- Оценка недвижимости: Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Учебное пособие 2018г
- Правовые основы управления собственностью: Орозалиев М.Дж., Тологонова А.М., Учебное пособие 2011г.
- Управление собственностью: принципы и подходы: Тологонова А.М. Учебное пособие 2017г.
- научно-практический журнал «Вопросы оценки»  
[http://sr0roo.ru/press\\_center/publications/questions/about/](http://sr0roo.ru/press_center/publications/questions/about/)
- Стандарты оценки имущества, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- Вершинин В.В. Мониторинг земель: экологические составляющие Текст.: учебное пособие для студентов ВУЗов / В.В. Вершинин, Г.Е. Ларина, А.О. Хомутова. М.: ГУЗ, 2009. С. 169.
- . Король Е.П. Принципы построения систем мониторинга / Е.П. Король // Высотные здания. — №5. С. 123-125.
- Махотлова М.Ш. Учебное пособие по дисциплине «Мониторинг земель» для студентов направления подготовки 120700.62 «Землеустройство и кадастры», профиля «Землеустройство» / М.Ш. Махотлова // КБГАУ имени В.М. Кокова, Нальчик, 2015. С.111.

### Перечень вопросов, выносимых на государственный экзамен

#### Вопросы по дисциплине «Основы земельного кадастра и мониторинга»

1. Понятие, цель и задачи кадастра недвижимости
2. Структура и содержание кадастра недвижимости
3. Основные принципы ведения кадастра недвижимости
4. Место и роль кадастра недвижимости среди других кадастров
5. Нормативно-правовая база, регулирующая ведение кадастра недвижимости
6. Государственный орган, осуществляющий ведение кадастра недвижимости
7. Кадастровая база данных в Кыргызской Республике
8. Земельный фонд Кыргызской Республики
9. Объекты кадастра недвижимости
10. Недвижимое имущество и права на него, подлежащие обязательной государственной регистрации

11. Категории земель и виды угодий
12. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
13. Автоматизированная система регистрации прав на недвижимое имущество
14. Государственный количественный учет земель
15. Государственный качественный учет земель
16. Государственная кадастровая оценка
17. Формирование единиц недвижимости
18. Последовательность формирования единиц недвижимости
19. Принципы и методы формирования единиц недвижимости
20. Кадастровая съемка единиц недвижимости
21. Кадастровые карты
22. Идентификация единиц недвижимости
23. Порядок государственной регистрации прав и ограничений прав на недвижимое имущество
24. Основные документы единой системы государственной регистрации прав
25. Внедрение Национальной системы координат в Кыргызской Республике
26. Кадастр и мониторинг земель
27. Техническое обследование единиц недвижимости
28. Предоставление информации из кадастра недвижимости: цели, порядок, виды
29. Национальная инфраструктура пространственных данных в Кыргызской Республике
30. Цели и задачи создания и развития инфраструктуры пространственных данных
31. Понятие и основные цели мониторинга земель.
32. Задачи и содержание мониторинга земель.
33. Принципы ведения мониторинга земель
34. Основные нормативно-законодательные документы, регулирующие мониторинг земель.
35. Классификация мониторинга земель
36. Базовый и импактный мониторинг земель
37. Порядок ведения мониторинга земель
38. Дистанционные методы мониторинга земель
39. Наземные наблюдения и обследования
40. Методы системы сбора и использования данных мониторинга земель
41. Инвентаризация земель землепользований
42. Инвентаризация нарушенных земель
43. Инвентаризация водоисточников
44. Инвентаризация земель населенных пунктов

### **Вопросы по дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастра»**

1. Нормативно-правовые акты, регулирующие кадастровую деятельность
2. Объекты и субъекты единой системы государственной регистрации
3. Права и ограничения, подлежащие обязательной регистрации
4. Обязательность регистрации прав на недвижимое имущество и ответственность за ее задержку
5. Система кадастра в КР

6. Правовые основы оценки земель для кадастрового учета
7. Стадии кадастровой оценки земли
8. Компетенция специально уполномоченных государственных органов в сфере кадастровой деятельности.
9. Компетенция уполномоченного органа по регистрации прав на недвижимое имущество в сфере кадастровой деятельности
10. Компетенции местных органов власти в сфере кадастровой деятельности
11. Правовые основы технического обследования ЕНИ
12. Понятие первичного и текущего обследования ЕНИ
13. Текущее обследование единиц недвижимого имущества
14. Результаты выполненных работ по технической инвентаризации
15. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
16. Основные функции местных регистрационных органов Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество в сфере кадастровой деятельности
17. Государственный кадастровый учет
18. Правовые основы Государственного земельного кадастра
19. Основные принципы ведения государственного земельного кадастра
20. Порядок утверждения материалов инвентаризации земельного фонда
21. Порядок формирования и присвоения адресов объектам недвижимости
22. Порядок определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме
23. Порядок проведения инвентаризации земельного фонда Кыргызской Республики
24. Порядок ведения Адресного регистра
25. Структура Адресного регистра
26. Предоставление сведений из Адресного регистра
27. Органы единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество
28. Полномочия местных органов власти в Кыргызской Республике по осуществлению кадастровой деятельности
29. Государственный (национальный) отчет о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики. Земельно-кадастровая документация

### **Вопросы по дисциплине «Оценка земли и недвижимости»**

1. Раскройте понятие «недвижимость», расскажите о классификации объектов недвижимости.
2. Дайте определение стоимости, цене и затратам
3. Для каких целей необходима оценка недвижимости в Кыргызской Республике?
4. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки?
5. Виды стоимости при оценке недвижимости.
6. Перечислите принципы оценки недвижимости.
7. Стандарты оценки имущества, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике.
8. Перечислите права и обязанности оценщика

9. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на объекты недвижимости.
10. Сервитутное право. Добровольный и принудительный сервитут
11. Раскройте содержание затратного подхода оценки недвижимости и назовите принципы, положенные в его основу.
12. Перечислите методы, применяемые для оценки недвижимости в рамках затратного подхода, и расскажите об условиях их применения.
13. Дайте определение понятию «совокупный износ объекта недвижимости» и перечислите методы его расчета.
14. Перечислите методы, применяемые для оценки недвижимости в рамках доходного подхода, и расскажите об условиях их применения.
15. Напишите основную формулу расчета стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода методом прямой капитализации, дайте определение показателям, входящим в неё.
16. Раскройте понятие «чистый операционный доход», порядок его расчёта.
17. Расскажите об оценке стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.
18. Дайте определение ставке дисконтирования и коэффициенту капитализации.
19. Раскройте понятие коэффициента капитализации и расскажите о методах его расчёта.
20. Раскройте содержание метода сравнения продаж в сравнительном подходе при оценке недвижимости.
21. Поясните, как отбирается информация при оценке недвижимости сравнительным подходом.
22. Раскройте экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельных участков.
23. Из каких основных элементов состоит метод сопоставления продаж при оценке земли?
24. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка экономическим методом.
25. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом соотношения.
26. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты.
27. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка инвестиционным методом.
28. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом остатка для земли.
29. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом распределения дохода.
30. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом развития.

## **Критерии выставления оценок по вопросам в экзаменационном билете и государственному экзамену**

Критерии выставления оценок по вопросу в экзаменационном билете. Оценка «отлично» ставится, если выпускник:

- демонстрирует глубокие знания программного материала;
- исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно излагает программный материал, не затрудняясь с ответом при видоизменении задания;
- самостоятельно обобщает и излагает материал, не допуская ошибок;
- свободно оперирует основными теоретическими положениями по проблематике излагаемого материала.

Оценка «хорошо» ставится, если выпускник:

- демонстрирует достаточные знания программного материала;
- грамотно и по существу излагает программный материал, не допускает существенных неточностей при ответе на вопрос;
- самостоятельно обобщает и излагает материал, не допуская существенных ошибок.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если выпускник:

- излагает основной программный материал, но не знает отдельных деталей;
- допускает неточности, некорректные формулировки, нарушает последовательность в изложении программного материала;

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если выпускник:

- не знает значительной части программного материала;
- допускает грубые ошибки при изложении программного материала;

Критерии выставления оценок по государственному экзамену. Оценка «отлично» ставится, если из трех оценок получено две оценки «отлично», третья оценка должна быть не ниже «хорошо». Оценка «хорошо» ставится, если из трех оценок получено две оценки «хорошо», третья не ниже «удовлетворительно». Оценка «удовлетворительно» ставится, если из трех оценок получено две оценки «удовлетворительно». Оценка «неудовлетворительно» ставится, если студент не отвечает на два из трех вопросов билета.