



Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Кафедра Экономики строительства и ЖКХ

УТВЕРЖДАЮ

Начальник учебно-методического управления

С.В. Михайлов

«29» июня 2021г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Сервейинг и кадастровая деятельность

направление подготовки/специальность 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура

направленность (профиль)/специализация образовательной программы Экономика и управление жилищным хозяйством и коммунальной инфраструктурой

Форма обучения очно-заочная

Санкт-Петербург, 2021

1. Цели и задачи освоения дисциплины (модуля)

- ознакомление с содержанием концепции сервейинга - комплексного подхода к управлению недвижимостью и земельно-имущественного комплекса, анализа, планирования, разработки мероприятий по наиболее эффективному использованию
- изучение концепции сервейинга;
- изучение основных понятий в области сервейинга, рынка недвижимости;
- формирование умения системно подходить к формированию комплекса операций по управлению недвижимостью на различных стадиях ее жизненного цикла, с наибольшей коммерческой эффективностью;

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения ОПОП
ПК-2 Способен разрабатывать экономически обоснованные производственные программы, цены и тарифы на услуги ресурсоснабжающей организации	ПК-2.2 Проводит оценку экономической эффективности применения передовых методов производства, энергосберегающих технологий, инновационных материалов или оборудования	знает основное содержания и особенности системного подхода к сервейингу недвижимости умеет анализировать цели и задачи оценки, технической экспертизы, управления недвижимостью и кадастровой деятельностью владеет навыками - навыками принятия решения о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости - навыками разработки мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов недвижимости с использованием концепции сервейинга
ПК-3 Способен организовать учет жилищного фонда	ПК-3.1 Проводит оценку или переоценку жилого строения или помещения в соответствии с техническим заданием	знает законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие организацию и проведение оценки, переоценки и учета жилищного фонда умеет собрать, проанализировать, структурировать, сгруппировать, выделить необходимые данные по вариантам эксплуатации жилого строения или помещения, для проведения оценки или переоценки владеет навыками навыками проведения оценки и переоценки жилых строений и жилых помещений

ПК-3 организовать жилищного фонда	Способен учет	ПК-3.2 инвентаризацию паспортизацию фонда	Осуществляет или жилищного	знает законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие организацию и проведение учета жилищного фонда умеет собрать, проанализировать информацию, необходимую для инвентаризации и паспортизации жилищного фонда владеет навыками навыками проведения технической инвентаризации объектов недвижимости
---	------------------	--	----------------------------------	--

3. Указание места дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Данная дисциплина (модуль) включена в Блок «Дисциплины, модули» Б1.В.15 основной профессиональной образовательной программы 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура и относится к части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана.

№ п/п	Предшествующие дисциплины	Код и наименование индикатора достижения компетенции
1	Экономика недвижимости	ПК-1.10, ПК-3.1
2	Ремонт и эксплуатация жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры	ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3, ОПК-4.4, ОПК-5.5

Экономика недвижимости

Знать: перечень нормативной литературы, используемой специалистом по недвижимости в своей деятельности на всех этапах жизненного цикла объектов недвижимости

Уметь: анализировать состояние объекта управления с точки зрения системного подхода

Ремонт и эксплуатация жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры

Знать: основные положения правил и норм технической эксплуатации объектов недвижимости, при проектировании и непосредственно при проведении работ по их содержанию с использованием типовых элементов и конструкций, с применением современных информационных технологий

Уметь: учитывать положения нормативной литературы при проектировании и реализации мероприятий по технической эксплуатации объектов недвижимости

Владеть: навыками анализа процесса планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства в зависимости от изменения

конъюнктуры рынка и спроса потребителей; навыками применения современных технологий эксплуатации, ремонта и обслуживания объектов профессиональной деятельности

№ п/п	Последующие дисциплины	Код и наименование индикатора достижения компетенции
----------	------------------------	---

1	Подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, УК-1.4, УК-1.5, УК-1.6, УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3, УК-2.4, УК-3.1, УК-3.2, УК-3.3, УК-3.4, УК-3.5, УК-3.6, УК-4.1, УК-4.2, УК-4.3, УК-4.4, УК-5.1, УК-5.2, УК-5.3, УК-6.1, УК-6.2, УК-6.3, УК-6.4, УК-6.5, УК-7.1, УК-7.2, УК-7.3, УК-7.4, УК-8.1, УК-8.2, УК-8.3, УК-8.4, УК-9.1, УК-9.2, УК-9.3, УК-10.1, УК-10.2, УК-10.3, УК-10.4, УК-10.5, УК-11.1, УК-11.2, УК-11.3, ОПК-1.1, ОПК-1.2, ОПК-1.3, ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-3.1, ОПК-3.2, ОПК-3.3, ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3, ОПК-4.4, ОПК-5.1, ОПК-5.2, ОПК-5.3, ОПК-5.4, ОПК-5.5, ОПК-5.6, ОПК-5.7, ОПК-6.1, ОПК-6.2, ОПК-6.3, ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-1.4, ПК-1.5, ПК-1.6, ПК-1.7, ПК-1.8, ПК-1.9, ПК-1.10, ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3, ПК-2.4, ПК-2.5, ПК-2.6, ПК-2.7, ПК-3.1, ПК-3.2, ПК-3.3, ПК-3.4, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-4.5, ПК(Ц)-1.1, ПК(Ц)-1.2, ПК(Ц)-1.3, ПК(Ц)-1.4
---	--	---

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Вид учебной работы	Всего часов	Из них часы на практическую подготовку	Семестр
			7
Контактная работа	24		24
Лекционные занятия (Лек)	8	0	8
Практические занятия (Пр)	16	0	16
Иная контактная работа, в том числе:	0,25		0,25
консультации по курсовой работе (проекту), контрольным работам (РГР)			
контактная работа на аттестацию (сдача зачета, зачета с оценкой; защита курсовой работы (проекта); сдача контрольных работ (РГР))			
контактная работа на аттестацию в сессию (консультация перед экзаменом и сдача экзамена)	0,25		0,25
Часы на контроль	8,75		8,75
Самостоятельная работа (СР)	111		111
Общая трудоемкость дисциплины (модуля)			
часы:	144		144
зачетные единицы:	4		4

5. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по разделам (темам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

5.1. Тематический план дисциплины (модуля)

№	Разделы дисциплины	Семестр	Контактная работа (по учебным занятиям), час.						СР	Всего, час.	Код индикатора достижения компетенции
			лекции		ПЗ		ЛР				
			всего	из них на практическую подготовку	всего	из них на практическую подготовку	всего	из них на практическую подготовку			
1.	1 раздел. Сервейинг										
1.1.	Методические основы концепции сервейинга	7	3		5			36	44	ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2	
1.2.	Экспертизы объектов недвижимости	7	3		6			36	45	ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2	
1.3.	Подготовка и прохождение тестирования по разделу Сервейинг (Контрольная точка)	7						20	20	ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2	
2.	2 раздел. Кадастровая деятельность в отношении объектов недвижимости										
2.1.	Основы кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости	7	2		5			19	26	ПК-3.1, ПК-3.2	
3.	3 раздел. Контроль										
3.1.	Подготовка к сдаче зачета с оценкой	7							9	ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2	

5.1. Лекции

№ п/п	Наименование раздела и темы лекций	Наименование и краткое содержание лекций
1	Методические основы концепции сервейинга	Сущность концепции сервейинга. Объект, предмет, цели и задачи сервейинга как профессиональной деятельности на рынке недвижимости. принципы и подходы к управлению недвижимостью в профессиональной сервейинговой деятельности. Экономическая основа сервейинга. Сервейинг - техническая, экономическая, юридическая, экологическая стороны.
1	Методические основы концепции сервейинга	Функциональные модели сервейинговой деятельности Функциональная матрица сервейинга. Управление недвижимостью как инвестиционным активом, управление объектом недвижимости, управление проектом, управление технической эксплуатацией объекта, санитарно-техническое обслуживание объекта.
2	Экспертизы объектов недвижимости	Методология применения современных информационных технологий в сервейинге Использование геоинформационных систем (ГИС) и технологий в сервейинге на всех этапах жизненного цикла объекта недвижимости, принципы создания и функционирования информационного пространства, изложенные в «Концепции формирования и развития единого информационного пространства России», применение ГИС в функциональных моделях сервейинга: управление объектом

		недвижимости (Property Management), управление проектом (Project Management), управление недвижимостью как инвестиционным активом (Asset Management), управление технической эксплуатацией объекта (Facility Management) и санитарно-техническое обслуживание объекта (Cleaning).
2	Экспертизы объектов недвижимости	Экспертизы объектов недвижимости Правовая экспертиза, экспертиза пространственно-территориального развития города, техническая и эстетическая экспертиза объектов недвижимости, экологическая экспертиза, экономическая экспертиза недвижимости, стоимостная экспертиза, обследование зданий, конструкций и технического состояния объектов коммунальной инфраструктуры, и т.п.
4	Основы кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости	Основы кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости Понятие государственный кадастр, виды и основные группы кадастровых объектов. Кадастровое деление кадастровых территорий. Организация и ведение государственного земельного кадастра.
4	Основы кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости	Аспекты реализации кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости Экономические, организационные, правовые и технические аспекты реализации кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости.

5.2. Практические занятия

№ п/п	Наименование раздела и темы практических занятий	Наименование и содержание практических занятий
1	Методические основы концепции сервейинга	Функциональные модели сервейинговой деятельности Функциональная матрица сервейинга. Управление недвижимостью как инвестиционным активом, управление объектом недвижимости, управление проектом, управление технической эксплуатацией объекта, санитарно-техническое обслуживание объекта.
2	Экспертизы объектов недвижимости	Экспертизы объектов недвижимости Правовая экспертиза, экспертиза пространственно-территориального развития города, техническая и эстетическая экспертиза объектов недвижимости, экологическая экспертиза, экономическая экспертиза недвижимости, стоимостная экспертиза, обследование зданий, конструкций и технического состояния объектов коммунальной инфраструктуры, и т.п.
4	Основы кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости	Основы кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости Понятие государственный кадастр, виды и основные группы кадастровых объектов. Кадастровое деление кадастровых территорий. Организация и ведение государственного земельного кадастра. Экономические, организационные, правовые и технические аспекты реализации кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости.

5.3. Самостоятельная работа обучающихся

№ п/п	Наименование раздела дисциплины и темы	Содержание самостоятельной работы
1	Методические основы концепции сервейинга	Методические основы концепции сервейинга Изучение материала, подготовка к практическим занятиям.

1	Методические основы концепции сервейинга	Подготовка и прохождение тестирования по теме Методические основы концепции сервейинга (Контрольная точка) Тестирование в системе moodle
2	Экспертизы объектов недвижимости	Экспертизы объектов недвижимости Изучение материала, подготовка к практическим занятиям.
2	Экспертизы объектов недвижимости	Подготовка и прохождение тестирования по теме Экспертизы объектов недвижимости (Контрольная точка) Тестирование в системе moodle
3	Подготовка и прохождение тестирования по разделу Сервейинг (Контрольная точка)	Подготовка и прохождение тестирования по разделу Сервейинг (Контрольная точка) Тестирование в системе moodle
4	Основы кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости	Основы кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости Подготовка к практическим занятиям

6. Методические материалы для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Порядок самостоятельной работы над теоретическими вопросами следующий.

Работе на лекционных занятиях должно предшествовать самостоятельное изучение обучающимся рекомендованной литературы и других источников информации, обозначенных в списке. По ходу их изучения делаются выписки цитат, составляются иллюстрации и таблицы. Ответы на теоретические вопросы должны отражать необходимую и достаточную компетенцию обучающегося, содержать краткие и четкие формулировки, убедительную аргументацию. Выводы по вопросам задания должны быть обоснованными и вытекать из их содержания.

Обучающемуся необходимо оптимально распределить время, отведенное на самостоятельную работу, направленную на изучение дисциплины. Самостоятельная работа направлена:

- на подготовку к лекционным занятиям, которая включает изучение материала по соответствующей теме;

- на подготовку к зачету по вопросам, приведенным в Рабочей программе.

Обучающемуся для получения зачета по данной дисциплине должен:

- активно работать на занятиях;

- успешно пройти тестирование по темам дисциплины.

В процессе лекционных занятий обучающимся следует:

- слушать, конспектировать излагаемый преподавателем материал;

- ставить, обсуждать актуальные вопросы курса, быть активным на занятиях;

- задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений;

- при затруднениях в восприятии материала следует обратиться к основным литературным источникам.

В процессе выполнения самостоятельной работы:

Под самостоятельной работой обучающихся понимается планируемая работа обучающихся, направленная на формирование указанных компетенций, выполняемая во внеаудиторное время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, без его непосредственного участия.

Цель самостоятельной работы по дисциплине – закрепить теоретические знания по основам сервейинга по средствам освоения базовых понятий.

Самостоятельная работа является неотъемлемой и важнейшей частью работы обучающихся, которая основана на более подробной проработке и анализе информации в изучаемой области. Поиск ответов на вопросы для самостоятельной работы в некоторых случаях предполагает не только изучение основной учебной литературы по дисциплине, но и привлечение дополнительной литературы по смежным дисциплинам, а также использование ресурсов сети Интернет. Ответы на вопросы для самостоятельной работы готовятся обучающимися самостоятельно и проверяются преподавателем на практических занятиях в ходе устного опроса, а также при проведении контрольных работ, текущего тестирования.

Самостоятельная работа требует от обучающегося предварительного изучения литературы и прочих информационных источников, в том числе периодических изданий и Интернет-ресурсов, представленных в рабочей программе.

7. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

№ п/п	Контролируемые разделы дисциплины (модуля)	Код и наименование индикатора контролируемой компетенции	Вид оценочного средства
1	Методические основы концепции сервейинга	ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2	Тестирование, устный опрос, решение задач
2	Экспертизы объектов недвижимости	ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2	Тестирование, устный опрос, решение задач
3	Подготовка и прохождение тестирования	ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2	Тестирование в

	по разделу Сервейинг (Контрольная точка)		системе moodle
4	Основы кадастровой деятельности в отношении объектов недвижимости	ПК-3.1, ПК-3.2	Тестирование, устный опрос, решение задач
5	Подготовка к сдаче зачета с оценкой	ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2	Тестирование в системе moodle, устный опрос

7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля успеваемости, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины

Типовые задачи (для проверки сформированности индикатора достижения компетенции ПК- 2.2, ПК-3.1, ПК-3.2)

Определить стоимость при заданных: основной сумме ипотеки и пропорцию изменения стоимости за прогнозный период, используя технику Эллвуда при следующих данных: чистый операционный

доход 6 500 000 руб.; ставка отдачи на собственный капитал — 15 %; основная сумма ипотеки 4 000 000 руб.; цена перепродажи — 5 000 000 руб. Покупатель получает ипотечный кредит при коэффициенте ипотечной задолженности 80 % и ставке 12 %, подлежащий амортизации в течение 25 лет, VH — ?

Оценить методом парных продаж отдельно стоящее промышленное трехэтажное кирпичное здание, расположенное в округе «Юг». Для анализа сравнительных продаж был определен аналог — трехэтажное отдельно стоящее кирпичное здание, расположенное в

округе «Север». Аналог был продан за 1 250 000 долл. США. В базе данных имеются пары сопоставимых объектов, представленные в таблице.

Таблица

Пары сопоставимых объектов

Номер объекта

Местоположение, округ

Физические характеристики и назначение объекта

Цена, долл.

1

«Юг»

Одноэтажное блочное здание под офис

300 000

2

«Север»

Одноэтажное блочное здание под офис

850 000

3

«Север»

Трехэтажное кирпичное здание, под промышленный объект

1 250 000

В здании общей площадью 10 000 кв. м, подлежащих аренде, из которых 400 кв. м свободны, а остальные сданы в аренду за 12 \$ кв. м, операционные расходы составляют 45 % ПВД.

Какова будет величина:

- 1) потенциального валового дохода;
- 2) действительного валового дохода;
- 3) чистого операционного дохода до налогообложения.

При полной загрузке торговый центр может приносить ежегодный валовой доход 500 000 долл. Расходы на техническое обслуживание составляют 35 000 долл., на оплату персонала 20 000 долл., средняя загрузка аналогичных центров в данном районе 80 %.

Определить стоимость торгового центра, если ставка капитализации для аналогичных объектов 12 %.

Типовые вопросы к тестам (ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2)

Цель сервейинга как профессиональной коммерческой деятельности на рынке недвижимости заключается в:

- а) обеспечении наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости

в интересах собственника при соблюдении требований безопасности, экологичности и правомерности;

- б) получении максимального дохода от объекта недвижимости;
- в) максимальном удовлетворении потребностей субъектов рыночных отношений

Объектом деятельности сервейеров являются:

- а) земельные участки;
- б) объекты недвижимости;
- в) здания и сооружения;
- г) денежные потоки, возникающие при эксплуатации объектов недвижимости.

На каких фазах жизненного цикла объектов недвижимости осуществляются услуги «управление проектом»?

- а) проектирование;
- б) строительство;
- в) эксплуатация;
- г) реновация;
- д) все выше перечисленные.

Какие факторы привели к появлению сервейинга как профессиональной коммерческой деятельности на рынке недвижимости?

- а) множественность объектов недвижимости;
- б) многообразие и многофункциональность объектов недвижимости;
- в) необходимость выбора наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости;
- г) необходимость согласования экономических интересов различных субъектов рынка недвижимости;
- д) все выше перечисленное;
- е) в, г.

Каковы основные преимущества внешнего управления объектами недвижимости?

- а) высокая ресурсоемкость эксплуатации объекта;
- б) минимизация управленческих расходов по эксплуатации здания на основе специализации персонала управляющей компании и централизации некоторых функций управления;
- в) сокращение управленческого аппарата и технического персонала.

Привлечение профессиональной управляющей компании:

- а) позволяет повысить рыночную стоимость объекта недвижимости на рынке за счет его более эффективного использования;
- б) приводит к снижению рыночной стоимости объекта недвижимости из-за роста издержек на его управление;
- в) никак не влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Какие экономические субъекты рынка недвижимости являются профессиональными управляющими компаниями?

- а) лизинговые компании;
- б) девелоперские компании;
- в) жилищные управляющие компании;
- г) агентства недвижимости;
- д) клининговые компании.

Сервейинговая компания выполняет на рынке недвижимости функции:

- а) подрядчика;
- б) заказчика;
- в) управляющего;
- г) посредника.

7.3. Система оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю) при проведении текущего контроля успеваемости

<p>Оценка «отлично» (зачтено)</p>	<p>знания:</p> <ul style="list-style-type: none">- систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам дисциплины, а также по основным вопросам, выходящим за пределы учебной программы;- точное использование научной терминологии, систематически грамотное и логически правильное изложение ответа на вопросы;- полное и глубокое усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю) <p>умения:</p> <ul style="list-style-type: none">- умеет ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку, используя научные достижения других дисциплин <p>навыки:</p> <ul style="list-style-type: none">- высокий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;- владеет навыками самостоятельно и творчески решать сложные проблемы и нестандартные ситуации;- применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий;- грамотно обосновывает ход решения задач;- безупречно владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке научных и практических задач;- творческая самостоятельная работа на практических/семинарских/лабораторных занятиях, активно участвует в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий
<p>Оценка «хорошо» (зачтено)</p>	<p>знания:</p> <ul style="list-style-type: none">- достаточно полные и систематизированные знания по дисциплине;- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю) <p>умения:</p> <ul style="list-style-type: none">- умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку;- использует научную терминологию, лингвистически и логически правильно излагает ответы на вопросы, умеет делать обоснованные выводы;- владеет инструментарием по дисциплине, умение его использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач <p>навыки:</p> <ul style="list-style-type: none">- самостоятельная работа на практических занятиях, участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий;- средний уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;- без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий;- обосновывает ход решения задач без затруднений

<p>Оценка «удовлетворительно» (зачтено)</p>	<p>знания: - достаточный минимальный объем знаний по дисциплине; - усвоение основной литературы, рекомендованной рабочей программой; - использование научной терминологии, стилистическое и логическое изложение ответа на вопросы, умение делать выводы без существенных ошибок умения: - умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях по дисциплине и давать им оценку; - владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его использовать в решении типовых задач; - умеет под руководством преподавателя решать стандартные задачи навыки: - работа под руководством преподавателя на практических занятиях, допустимый уровень культуры исполнения заданий; - достаточный минимальный уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий</p>
<p>Оценка «неудовлетворительно» (не зачтено)</p>	<p>знания: - фрагментарные знания по дисциплине; - отказ от ответа (выполнения письменной работы); - знание отдельных источников, рекомендованных рабочей программой по дисциплине; умения: - не умеет использовать научную терминологию; - наличие грубых ошибок навыки: - низкий уровень культуры исполнения заданий; - низкий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - отсутствие навыков самостоятельной работы; - не может обосновать алгоритм выполнения заданий</p>

7.4. Теоретические вопросы и практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

7.4.1. Теоретические вопросы для проведения промежуточной аттестации обучающихся

Каково происхождение термина «сервейинг»?

Как эволюционировало содержание термина сервейинг?

Что является объектом и предметом сервейинга на рынке недвижимости?

Каковы цели и задачи профессионального управления объектами недвижимости?

В чем заключаются преимущества внешнего (профессионального) управления объектами недвижимости по сравнению с внутренней формой управления?

По каким признакам можно классифицировать сервейинговые компании?

На каких принципах и подходах базируется сервейинг как профессиональная деятельность по управлению объектами недвижимости?

Какие известны функциональные модели сервейинга и в чем их отличие?

Главные задачи управленческой экспертизы.

Порядок стандартизации объектов недвижимости (предметов управления).

Понятие экологической экспертизы.

Назначение и цели экологической экспертизы.

Виды экологической экспертизы.

Что такое кадастр? Что представляет собой система земельного кадастра (СЗК)?

Что такое экономическая оценка земель?

Охарактеризовать основные принципы ведения государственного земельного кадастра.
Перечислить основные виды работ, выполненные в процессе ведения системы государственного земельного кадастра в РФ.
Формы владения, пользования землей для физических и (или) юридических лиц.

Основные принципы экспертной деятельности.

Взаимодействие органов ГЭ с другими участниками инвестиционно-строительной деятельности.

Основные требования на строительство объектов жилищно-гражданского и общественного назначения.

Основные подходы к оценке эффективности управления ОН.

Особенности управленческой экспертизы в сфере жилищной недвижимости.

Основные характеристики жилищной недвижимости.

Основные различия в уровне полномочий и компетенции органов государственной и муниципальной власти в сфере управления жилищной недвижимостью.

Основные полномочия, связанные с управлением собственниками жилищным фондом всех форм собственности.

Действующая система управления жилищным фондом.

Исходные данные для проведения экологической экспертизы.

Информационное обеспечение экономической экспертизы.

Правовое обеспечение экономической экспертизы.

Какие предпосылки обуславливают применение ГИС в сервейинге?

Применение методологии цифрового моделирования в функциональных моделях сервейинга?

Как управлять портфелем недвижимости с использованием ГИС?

Каковы тенденции развития экологического мониторинга на основе ГИС?

Какие преимущества управления жилищно-коммунальным хозяйством с использованием ГИС технологий по сравнению с традиционными методами?

Перечислите основные группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости и раскройте их содержание.

Опишите три способа использования недвижимого имущества.

Какие существуют подходы в оценке стоимости недвижимого имущества в чем суть каждого из них?

Охарактеризуйте основные задачи экономической экспертизы недвижимости?

Какое место занимает экономическая экспертиза в общей системе ЭКСПЕРТИЗ недвижимости?

Какие существуют показатели экономической эффективности инвестиций? Дайте определения и приведите формулы.

Охарактеризуйте основные модели инвестирования в недвижимость.

Перечислите и раскройте содержание методов принятия инвестиционных решений в условиях риска.

Какими факторами определяется развитие рынка недвижимости?

Охарактеризуйте стадии жизненного цикла рынка недвижимости.

Понимание системы сервейинг как общенаучного подхода для исследования, проектирования, анализа и экспертизы столь многоуровневого объекта, каким является город и его окружение.

Понимание процессов возникновения территориального и пространственно-экономического развития города в системе сервейинг.

Что представляют собой генеральный план и мастерплан — важнейшие проектные документы строительства и организации городов.

Как следует трактовать понятия: городская среда (ГС), структура и функция, пространственные и функциональные связи между объектами ГС?

Основные различия в методах определения износа здания.

Как оценить эффективность контрольных мероприятий при эксплуатации элементов объекта недвижимости?

7.4.2. Практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся

Пример задачи для зачета с оценкой:

Требуется оценить двухэтажное здание управления площадью 400 кв. м, нуждающееся в косметическом ремонте. В качестве аналога было выбрано двухэтажное офисное здание площадью 350 кв. м, в котором был сделан косметический ремонт. Цена продажи аналога — 250 000 долл. В базе данных имеются данные по парным продажам (метод относительных поправок).

Объект	Физические характеристики и назначение объекта
Состояние объекта	Цена, долл
1	Одноэтажное кирпичное офисное здание пл. 150 кв. м
Треб. космет. ремонт	80 000
2	Одноэтажное кирпичное офисное здание пл. 200 кв. м
Проведен космет. ремонт	160 000

7.4.3. Примерные темы курсовой работы (проекта) (при наличии)

Курсовые проекты (работы) учебным планом не предусмотрены

7.5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций

Процедура проведения промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости регламентируется локальным нормативным актом, определяющим порядок организации и проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля приведены в п. 7.2.

Процедура оценивания формирования компетенций при проведении текущего контроля приведена в п. 7.3.

Тестовое задание по промежуточной аттестации оценивается в соответствии с шкалой оценивания:

Шкала оценивания

Количество правильных ответов, % Оценка

до 50	«неудовлетворительно»
от 51 до 65	«удовлетворительно»
от 66 до 85	«хорошо»
от 86	«отлично»

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме зачета с оценкой.

Зачет проводится в форме собеседования или тестирования (в том числе компьютерного).

7.6. Критерии оценивания сформированности компетенций при проведении промежуточной аттестации

Критерии оценивания	Уровень освоения и оценка			
	Оценка «неудовлетворительно»	Оценка «удовлетворительно»	Оценка «хорошо»	Оценка «отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		

	<p>Уровень освоения компетенции «недостаточный». Компетенции не сформированы. Знания отсутствуют, умения и навыки не сформированы</p>	<p>Уровень освоения компетенции «пороговый». Компетенции сформированы. Сформированы базовые структуры знаний. Умения фрагментарны и носят репродуктивный характер. Демонстрируется низкий уровень самостоятельности практического навыка.</p>	<p>Уровень освоения компетенции «продвинутый». Компетенции сформированы. Знания обширные, системные. Умения носят репродуктивный характер, применяются к решению типовых заданий. Демонстрируется достаточный уровень самостоятельности устойчивого практического навыка.</p>	<p>Уровень освоения компетенции «высокий». Компетенции сформированы. Знания аргументированные, всесторонние. Умения успешно применяются к решению как типовых, так и нестандартных творческих заданий. Демонстрируется высокий уровень самостоятельности, высокая адаптивность практического навыка</p>
знания	<p>Обучающийся демонстрирует: -существенные пробелы в знаниях учебного материала; -допускаются принципиальные ошибки при ответе на основные вопросы билета, отсутствует знание и понимание основных понятий и категорий; -непонимание сущности дополнительных вопросов в рамках заданий билета.</p>	<p>Обучающийся демонстрирует: -знания теоретического материала; -неполные ответы на основные вопросы, ошибки в ответе, недостаточное понимание сущности излагаемых вопросов; -неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы.</p>	<p>Обучающийся демонстрирует: -знание и понимание основных вопросов контролируемого объема программного материала; - знания теоретического материала -способность устанавливать и объяснять связь практики и теории, выявлять противоречия, проблемы и тенденции развития; -правильные и конкретные, без грубых ошибок, ответы на поставленные вопросы.</p>	<p>Обучающийся демонстрирует: -глубокие, всесторонние и аргументированные знания программного материала; -полное понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений, точное знание основных понятий, в рамках обсуждаемых заданий; -способность устанавливать и объяснять связь практики и теории, -логически последовательные, содержательные, конкретные и исчерпывающие ответы на все задания билета, а также дополнительные вопросы экзаменатора.</p>

<p>умения</p>	<p>При выполнении практического задания билета обучающийся продемонстрировал недостаточный уровень умений. Практические задания не выполнены. Обучающийся не отвечает на вопросы билета при дополнительных наводящих вопросах преподавателя.</p>	<p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с существенными неточностями. Допускаются ошибки в содержании ответа и решении практических заданий. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей.</p>	<p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с небольшими неточностями. Показал хорошие умения в рамках освоенного учебного материала. Предложенные практические задания решены с небольшими неточностями. Ответил на большинство дополнительных вопросов.</p>	<p>Обучающийся правильно выполнил практическое задание билета. Показал отличные умения в рамках освоенного учебного материала. Решает предложенные практические задания без ошибок. Ответил на все дополнительные вопросы.</p>
<p>владение навыками</p>	<p>Не может выбрать методику выполнения заданий. Допускает грубые ошибки при выполнении заданий, нарушающие логику решения задач. Делает некорректные выводы. Не может обосновать алгоритм выполнения заданий.</p>	<p>Испытывает затруднения по выбору методики выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, нарушения логики решения задач. Испытывает затруднения с формулированием корректных выводов. Испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий.</p>	<p>Без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, не нарушающие логику решения задач. Делает корректные выводы по результатам решения задачи. Обосновывает ход решения задач без затруднений.</p>	<p>Применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий. Не допускает ошибок при выполнении заданий. Самостоятельно анализирует результаты выполнения заданий. Грамотно обосновывает ход решения задач.</p>

Оценка по дисциплине зависит от уровня сформированности компетенций, закрепленных за дисциплиной, и представляет собой среднее арифметическое от выставленных оценок по отдельным результатам обучения (знания, умения, владение навыками).

Оценка «отлично»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 4,5 до 5,0.

Оценка «хорошо»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 3,5 до 4,4.

Оценка «удовлетворительно»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 2,5 до 3,4.

Оценка «неудовлетворительно»/«не зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 0 до 2,4.

8. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

8.1. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания учебной и учебно-методической литературы	Количество экземпляров/электронный адрес ЭБС
<u>Основная литература</u>		
1	Верстина Н. Г., Кисель Т. Н., Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Часть 3. Управленческий модуль в системе сервейинга, , 2016	http://www.iprbookshop.ru/62634.html
2	Пылаева А. В., Основы кадастровой оценки недвижимости, Москва: Юрайт, 2020	https://urait.ru/bcode/453657
3	Пылаева А. В., Основы кадастровой оценки недвижимости, Москва: Издательство Юрайт, 2019	https://urait.ru/bcode/438459
4	Пылаева А. В., Основы кадастровой оценки недвижимости, Москва: Издательство Юрайт, 2019	https://urait.ru/bcode/438687
5	Павлова Л. И., Ткаченко Б. В., Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Часть 2. Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга, , 2016	http://www.iprbookshop.ru/62633.html
6	Овсянникова Т. Ю., Яськова Н. Ю., Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Часть 1. Организационно-технологический модуль системы сервейинга, , 2016	http://www.iprbookshop.ru/62632.html
<u>Дополнительная литература</u>		
1	Варламов А. А., Гальченко С. А., Аврунев Е. И., Кадастровая деятельность, М.: Форум, 2016	ЭБС
2	Землякова Г. Л., Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель, М.: РИО, 2015	ЭБС
1	Грабовый К. П., Основы сервейинга и кадастровой деятельности, Москва: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2017	http://www.iprbookshop.ru/72605.html

Обучающиеся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

8.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)

Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
Курс в системе LMS Moodle: Сервейинг и кадастровая деятельность	https://moodle.spbgasu.ru/course/view.php?id=4086

8.3. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем

Наименование	Электронный адрес ресурса
Единый электронный ресурс учебно-методической литературы СПбГАСУ	www.spbgasu.ru
Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
Электронно-библиотечная система издательства "IPRbooks"	http://www.iprbookshop.ru/
Электронно-библиотечная система издательства "ЮРАЙТ"	https://www.biblio-online.ru/
Электронно-библиотечная система издательства "Лань"	https://e.lanbook.com/

Электронная библиотека Ирбис 64	http://ntb.spbgasu.ru/irbis64r_plus/
Система дистанционного обучения СПбГАСУ Moodle	https://moodle.spbgasu.ru/
Информационно-правовая база данных Кодекс	http://gasudata.lan.spbgasu.ru/docs/
Информационно-правовая система Консультант	\\law.lan.spbgasu.ru\Consultant Plus ADM
Информационно-правовая система Гарант	\\law.lan.spbgasu.ru\GarantClient

8.4. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения

Наименование	Способ распространения (лицензионное или свободно распространяемое)
Microsoft Windows 10 Pro	Договор № Д32009689201 от 18.12.2020г Программные продукты Майкрософт, договор № Д32009689201 от 18.12.2020 с АО "СофтЛайн Трейд": Windows 10, Project Professional 2016, Visio Professional 2016, Office 2016.
Microsoft Office 2016	Договор № Д32009689201 от 18.12.2020г Программные продукты Майкрософт, договор № Д32009689201 от 18.12.2020 с АО "СофтЛайн Трейд": Windows 10, Project Professional 2016, Visio Professional 2016, Office 2016.

8.5. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Сведения об оснащённости учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы

Наименование учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы	Оснащённость оборудованием и техническими средствами обучения
45. Учебные аудитории для проведения практических занятий, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудио-система), доска, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет
45. Учебные аудитории для самостоятельной работы	Помещение для самостоятельной работы (компьютерный класс): ПК-12 шт. (системный блок, монитор, клавиатура, мышь) с установленным мультимедийным оборудованием (проектор, экран, колонки) с доступом к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду СПбГАСУ; доска маркерная; комплект учебной мебели на 12 посадочных мест.

45. Учебные аудитории для проведения лекционных занятий	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудио-система), доска, экран, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет
45. Компьютерный класс	Рабочие места с ПК (стол компьютерный, системный блок, монитор, клавиатура, мышь), стол рабочий, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Internet

Для инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются специальные условия для получения образования в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов.

Рабочая программа составлена на основе ФГОС ВО - бакалавриат по направлению подготовки 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура (приказ Минобрнауки России от 07.07.2020 № 765).

Программу составил:

_____ доцент ЭСиЖКХ, к.э.н. А. О. Михайлова

Программа обсуждена и рекомендована на заседании кафедры Экономики строительства и ЖКХ 25.05.2021, протокол № 12

Заведующий кафедрой _____ д.э.н., профессор В. В. Асаул

Программа одобрена на заседании учебно-методической комиссии факультета 10.06.2021, протокол № 10.

Председатель УМК _____ д.э.н., доцент Г.Ф. Токунова