ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Иркутский государственный университет путей сообщения»
Сибирский колледж транспорта и строительства

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ.04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА» МДК.04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

базовая подготовка
среднего профессионального образования

Иркутск 2022

Электронный документ выгружен из ЕИС ФГБОУ ВО ИрГУПС и соответствует оригиналу
Подписант ФГБОУ ВО ИрГУПС Трофимов Ю.А.
00a73c5b7b623a969ccad43a81ab346d50 с 08.12.2022 14:32 по 02.03.2024 14:32 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу документа

Фонд оценочных средств разработан в соответствии с ФГОС СПО по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации № 486 от 12 мая 2014 года, на основе рабочей программы профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»

РАССМОТРЕНО: Цикловой методической комиссией экономических дисциплин и специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения «08» июня 2022 г. Председатель:_____/Мангатханова И.М.	УТВЕРЖДАЮ: Заместитель директора по УВР _____/А.П.Ресельс «09» июня 2022 г.

Согласовано:
Председатель ГАК, ведущий специалист
ООО «ГорА»

_____ Горбунова Н.И.

Разработчики: Курташёва О.В., Гоголадзе С.С., преподаватели Сибирского колледжа транспорта и строительства ФГБОУ ВО «Иркутский государственный университет путей сообщения».

СОДЕРЖАНИЕ

1. Паспорт фонда оценочных средств …….. 4
2. Контроль и оценка уровня освоения МДК……..... 9
2.1 Материалы текущего контроля успеваемости.....10
2.2 Материалы промежуточной аттестации.....60
3. Контроль и оценка результатов освоения программы профессионального модуля по практике …….....62
4. ФОС для экзамена квалификационного ……...64

1. Паспорт фонда оценочных средств

1.1 Общие положения

Фонд оценочных средств предназначен для проверки результатов освоения профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения в части овладения видом профессиональной деятельности (ВПД) «Определение стоимости недвижимого имущества».

Результатом освоения ПМ является готовность обучающегося к выполнению вида деятельности ПМ и соответствующих ему профессиональных компетенций, а также общих компетенций, формирующихся в процессе освоения ППССЗ в целом.

Формой аттестации по ПМ является экзамен квалификационный. Итогом экзамена является однозначное решение: «вид деятельности освоен/не освоен с оценкой _____».

1.2 Форма контроля и оценивания элементов профессионального модуля

Форма контроля и оценивания элементов профессионального модуля приводится в таблице 1.

Элемент модуля	*Формы контроля и оценивания*	
	Промежуточная аттестация	*Текущий контроль*
МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»	Формой промежуточной аттестации являются дифференцированный зачёт (5 и 6 семестр) и квалификационный экзамен (6 семестр)..	Формой текущего контроля является оценивание результатов выполнения и защиты практических и самостоятельных работ.
Раздел 1. «Экономическая оценка земли»	Формой промежуточной аттестации является квалификационный экзамен (6 семестр).	Формой текущего контроля является оценивание результатов выполнения и защиты практических и самостоятельных работ.
Раздел 2. «Строительные конструкции и технологии строительства»	Формой промежуточной аттестации является квалификационный экзамен (6 семестр).	Формой текущего контроля является оценивание результатов выполнения и защиты практических и самостоятельных работ.
Раздел 3. «Теория оценки»	Формой промежуточной аттестации является квалификационный экзамен (6 семестр).	Формой текущего контроля является оценивание результатов выполнения и защиты практических и самостоятельных работ.
Раздел 4. «Проектно-сметное дело»	Формой промежуточной аттестации является квалификационный экзамен (6 семестр).	Формой текущего контроля является оценивание результатов выполнения и защиты практических и самостоятельных работ.
Раздел 5. «Типология объектов недвижимости»	Формой промежуточной аттестации является квалификационный экзамен (6 семестр).	Формой текущего контроля является оценивание результатов выполнения и защиты практических и самостоятельных работ.

ПП.04.01 Производственная практика (по профилю специальности)	Формой промежуточной аттестации является дифференцированный зачёт и квалификационный экзамен (6 семестр).	Не предусмотрено
ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»	Формой промежуточной итоговой аттестации является квалификационный экзамен (6 семестр).	Не предусмотрено

Программа воспитания в рабочей программе профессионального модуля отражается через содержание направлений воспитательной работы, разбитых на следующие воспитательные модули:

Модули программы воспитания	Содержание модуля программы воспитания
Модуль 1 «Профессионально-личностное воспитание»	*Цель модуля:* создание условий для удовлетворения потребностей обучающихся в интеллектуальном, культурном и нравственном развитии в сфере трудовых и социально-экономических отношений посредством профессионального самоопределения. *Задачи модуля:* – развитие общественной активности обучающихся, воспитание в них сознательного отношения к труду и народному достоянию; – формирование у обучающихся потребности трудиться, добросовестно, ответственно и творчески относиться к разным видам трудовой деятельности. – формирование профессиональных компетенций; – формирование осознания профессиональной идентичности (осознание своей принадлежности к определённой профессии и профессиональному сообществу); – формирование чувства социально-профессиональной ответственности, усвоение профессионально-этических норм; – осознанный выбор будущего профессионального развития и возможностей реализации собственных жизненных планов; – формирование отношения к профессиональной деятельности как возможности участия в решении личных, общественных, государственных, общенациональных проблем.
Модуль 2 «Гражданско-патриотическое воспитание»	*Цель модуля:* развитие личности обучающегося на основе формирования у обучающихся чувства патриотизма, гражданственности, уважения к памяти защитников Отечества и подвигам Героев Отечества, закону и правопорядку. *Задачи модуля:* – формирование знаний обучающихся о символике России; – воспитание у обучающихся готовности к выполнению гражданского долга и конституционных обязанностей по защите Родины; – формирование у обучающихся патриотического сознания,

	чувства верности своему Отечеству; – развитие у обучающихся уважения к памяти защитников Отечества и подвигам Героев Отечества, историческим символам и памятникам Отечества; – формирование российской гражданской идентичности, гражданской позиции активного и ответственного члена российского общества, осознающего свои конституционные права и обязанности, уважающего закон и правопорядок, обладающего чувством собственного достоинства, осознанно принимающего традиционные национальные и общечеловеческие гуманистические и демократические ценности; – развитие правовой и политической культуры обучающихся, расширение конструктивного участия в принятии решений, затрагивающих их права и интересы, в том числе в различных формах общественной самоорганизации, самоуправления, общественно значимой деятельности; развитие в молодежной среде ответственности, принципов коллективизма и социальной солидарности; – формирование приверженности идеям интернационализма, дружбы, равенства, взаимопомощи народов; воспитание уважительного отношения к национальному достоинству людей, их чувствам, религиозным убеждениям; – формирование установок личности, позволяющих противостоять идеологии экстремизма, национализма, ксенофобии, коррупции, дискриминации по социальным, религиозным, расовым, национальным признакам и другим негативным социальным явлениям; – формирование антикоррупционного мировоззрения.
Модуль 3 «Физическая культура и здоровьесбережение»	*Цель модуля:* формирование у обучающихся чувства бережного отношения к культурному наследию и традициям многонационального народа России, культуры здоровья, безопасного поведения, стремления к здоровому образу жизни и занятиям спортом, воспитание психически здоровой, физически развитой и социально-адаптированной личности. *Задачи модуля:* – формирование способности к духовному развитию, реализации творческого потенциала в учебной, профессиональной деятельности на основе нравственных установок и моральных норм, непрерывного образования, самовоспитания и универсальной духовно-нравственной компетенции - «становиться лучше»; – формирование у обучающихся ответственного отношения к своему здоровью и потребности в здоровом образе жизни, физическом самосовершенствовании, занятиях спортивно-оздоровительной деятельностью, развитие культуры безопасной жизнедеятельности, профилактику наркотической и алкогольной зависимости, табакокурения и других вредных привычек; – формирование бережного, ответственного и компетентного отношения к физическому и психологическому здоровью -

	как собственному, так и других людей, умение оказывать первую помощь, развитие культуры здорового питания.
Модуль 4 «Культурно-творческое воспитание»	*Цель модуля:* создание условий для самоопределения и социализации обучающихся на основе социокультурных, духовно-нравственных ценностей и принятых в российском обществе правил и норм поведения в интересах человека, семьи, общества и государства, формирование у обучающихся уважения к старшему поколению. *Задачи модуля:* – воспитание здоровой, счастливой, свободной личности, формирование способности ставить цели и строить жизненные планы; – реализация обучающимися практик саморазвития и самовоспитания в соответствии с общечеловеческими ценностями и идеалами гражданского общества; – формирование позитивных жизненных ориентиров и планов; – формирование у обучающихся готовности и способности к образованию, в том числе самообразованию, на протяжении всей жизни; сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности; – формирование выраженной в поведении нравственной позиции, в том числе способности к сознательному выбору добра, нравственного сознания и поведения на основе усвоения общечеловеческих ценностей и нравственных чувств (чести, долга, справедливости, милосердия и дружелюбия); – развитие культуры межнационального общения; – формирование уважительного отношения к родителям и старшему поколению в целом, готовности понять их позицию, принять их заботу, готовности договариваться с родителями и членами семьи в решении вопросов ведения домашнего хозяйства, распределения семейных обязанностей; – воспитание ответственного отношения к созданию и сохранению семьи на основе осознанного принятия ценностей семейной жизни; – формирование толерантного сознания и поведения в поликультурном мире, готовности и способности вести диалог с другими людьми, достигать в нем взаимопонимания, находить общие цели и сотрудничать для их достижения.
Модуль 5 «Экологическое воспитание»	*Цель модуля:* формирование у обучающихся чувства бережного отношения к живой природе и окружающей среде, культурному наследию и традициям многонационального народа России. *Задачи модуля:* – развитие у обучающихся экологической культуры, бережного отношения к родной земле, природным богатствам России и мира, понимание влияния социально-экономических процессов на состояние природной и

	социальной среды; – воспитание чувства ответственности за состояние природных ресурсов, формирование умений и навыков разумного природопользования, нетерпимого отношения к действиям, приносящим вред экологии; приобретение опыта эколого-направленной деятельности; – воспитание эстетического отношения к миру, включая эстетику быта, научного и технического творчества, спорта, общественных отношений; – формирование мировоззрения, соответствующего современному уровню развития науки и общественной практики, основанного на диалоге культур, а также на признании различных форм общественного сознания, предполагающего осознание своего места в поликультурном мире; – формирование чувства любви к Родине на основе изучения культурного наследия и традиций многонационального народа России.

1.3 Результаты освоения профессионального модуля, подлежащие проверке на квалификационном экзамене.

Результаты освоения профессионального модуля проверяются на квалификационном экзамене.

Освоенные ПК	Показатель оценки результата	Оценка (освоена/не освоена)
ПК 4.1.Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	Четко понимать цели оценки, знать источники информации для проведения оценки разными подходами и методами.	Да Нет
ПК 4.2.Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	Знать существующие подходы и методы оценки; уметь определять стоимость объекта оценки известными методами в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов.	Да Нет
ПК4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	Уметь определять итоговую величину стоимости объекта оценки.	Да Нет
ПК4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими	Знать систему сметных норм и нормативов, методы определения сметной стоимости строительства,	Да Нет

нормативами и применяемыми методиками.	уметь определять сметную стоимость зданий и сооружений.	
ПК4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	Уметь идентифицировать объект оценки согласно действующим нормативным документам	Да Нет
ПК4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	Знать требования нормативных актов по составлению оценочной документации; уметь составлять задание на оценку.	Да Нет

2 Контроль и оценка уровня освоения МДК

В результате освоения МДК осуществляется комплексная проверка знаний, умений и уровня освоения ОК и ПК:

Профессиональные и общие компетенции, которые возможно сгруппировать для проверки	Показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки результатов обучения
ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития. ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	Четко понимать цели оценки, знать источники информации, осуществлять подготовку необходимой и достаточной информации для проведения оценки	Проверка выполнения практических и самостоятельных работ. Проведение тестирования, контрольных работ по темам разделов МДК. Зачеты по производственной практике и по каждому из разделов профессионального модуля. Квалификационный экзамен по профессиональному модулю.
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество. ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях. ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности. ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий	Знать существующие подходы и методы оценки; уметь определять стоимость объекта оценки известными методами в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов	Проверка выполнения практических и самостоятельных работ. Проведение тестирования, контрольных работ по темам разделов МДК. Зачеты по производственной практике и по каждому из разделов профессионального модуля. Квалификационный экзамен по профессиональному модулю
ПК4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки. ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и	Уметь определять итоговую величину стоимости объекта оценки	Проверка выполнения практических и самостоятельных работ. Проведение тестирования, контрольных работ по темам разделов МДК.

процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.		Зачеты по производственной практике и по каждому из разделов профессионального модуля. Квалификационный экзамен по профессиональному модулю
ПК4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество. ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития. ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	Знать систему сметных норм и нормативов, методы определения сметной стоимости строительства, уметь определять сметную стоимость зданий и сооружений	Проверка выполнения практических и самостоятельных работ. Проведение тестирования, контрольных работ по темам разделов МДК. Зачеты по производственной практике и по каждому из разделов профессионального модуля. Квалификационный экзамен по профессиональному модулю
ПК4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	Уметь идентифицировать объект оценки согласно действующим нормативным документам	Проверка выполнения практических и самостоятельных работ. Проведение тестирования, контрольных работ по темам разделов МДК. Зачеты по производственной практике и по каждому из разделов профессионального модуля. Квалификационный экзамен по профессиональному модулю
ПК4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области. ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес. ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	Знать требования нормативных актов по составлению оценочной документации; уметь составлять задание и договор на оценку, оформлять отчет по определению стоимости объекта оценки	Проверка выполнения практических и самостоятельных работ. Проведение тестирования, контрольных работ по темам разделов МДК. Зачеты по производственной практике и по каждому из разделов профессионального модуля. Квалификационный экзамен по профессиональному модулю

2.1 Материалы текущего контроля успеваемости

Типовые задания для оценки освоения МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества».

Промежуточная аттестация – дифференцированный зачет.

Проверяемые результаты обучения (профессиональные и общие компетенции)

Код	Наименование результата обучения

ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.
ПК 4.2.	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.
ПК 4.3.	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
ПК 4.5.	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
ПК 4.6.	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.
ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 2.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 3.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 6.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
ОК 7.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
ОК 8.	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
ОК 9.	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.
ОК 10.	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

Контрольные задания для оценки освоения МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»

Тест к разделу 1 «Экономика недвижимости»
Тема 1.1 Понятие, задачи и принципы оценки недвижимости
Тема 1.2 Рынок недвижимости

В каждом тестовом задании следует выбрать один правильный ответ.

Вариант №1

1.НАБОР МЕХАНИЗМОВ, ПОЗВОЛЯЮЩИЙ ПЕРЕДАВАТЬ ПРАВА НА СОБСТВЕННОСТЬ, УСТАНАВЛИВАТЬ ЦЕНЫ И ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЯТЬ ПРОСТРАНСТВО МЕЖДУ КОНКУРИРУЮЩИМИ ВИДАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ - ЭТО:

А) кадастр;
Б) дивелопмент;
В) рынок недвижимости;
Г) рента;

2.ОБЪЕКТЫ, ПЕРЕМЕЩЕНИЕ КОТОРЫХ БЕЗ УЩЕРБА ИХ НАЗНАЧЕНИЮ НЕВОЗМОЖНО, ОТНОСЯТСЯ К…

А) недвижимому имуществу;

Б) движимому имуществу;
В) к основным фондам;
Г) к оборотным фондам;

3.К ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ УЧАСТНИКАМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ОТНОСЯТСЯ:
А) оценщики недвижимости;
Б) покупатели и продавцы;
В) градостроительные органы;
Г) риэлтеры;

4.СПЕЦИАЛИСТЫ, ЗАНИМАЮЩИЕСЯ СОЗДАНИЕМ И РАЗВИТИЕМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ НЕСКОЛЬКО ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА НЕМ - ЭТО:
А)брокеры;
Б) риэлтеры;
В) оценщики недвижимости;
Г) дивелоперы;

5.КАКАЯ ИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СВЯЗАНА С НЕОБХОДИМОСТЬЮ ИХ ПРОДАЖИ В ДАННОМ РАЙОНЕ?
А) высокая стоимость;
Б) влияние природно-климатического фактора;
В) территориальная закрепленность (стационарность) объектов недвижимости;
Г) наличие многочисленных участников инвестиционного цикла;

6.КАКИЕ ОБЪЕКТЫ ОТНОСЯТСЯ В КЛАССИФИКАЦИОННУЮ ГРУППУ ПО НАЗНАЧЕНИЮ?
А) жилые, коммерческие и производственные объекты;
Б) естественные и искусственные;
В) готовые к эксплуатации и требующие завершения строительства;
Г) квартира, секция, дом;

7.КАКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НЕ СУЩЕСТВУЕТ?
А) вторичного;
Б) третичного;
В) первичного;

8.ЧТО В ПЕРЕВОДЕ ОЗНАЧАЕТ СЛОВО "ЭКСПЕРТ"?
А) оценщик;
Б) опытный;
В) специалист;
Г) элитный;

9.К КАКОЙ ГРУППЕ СУБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОТНОСЯТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ?
А) к институциональным;
Б) к неинституциональным;
В) к непрофессиональным;

10.ЧТО ОПРЕДЕЛИЛО НАЧАЛО СТАНОВЛЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ?

А) отсутствие правовых и экономических предпосылок для развития рынка недвижимости;
Б) формирование системы учета, оценки и регистрации земель;
В) введение института частной собственности на недвижимость;
Г) увеличение темпов роста жилищного строительства;

11.КАКИЕ ЭЛЕМЕНТЫ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ?
А) владение;
Б) владение, пользование и распоряжение;
В) владение и пользование;
Г) распоряжение;

12.К ЭКОНОМИЧЕСКИМ ФАКТОРАМ, ВЛИЯЮЩИМ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ОТНОСЯТСЯ:
А) государственная политика по защите окружающей среды;
Б) традиции, национальные особенности и потребительские предпочтения;
В) кредитно-денежная политика и покупательная способность населения;
Г) плотность и структура населения;

13.ПО КАКОМУ СУЩЕСТВЕННОМУ ПРИЗНАКУ ПРИРАВНИВАЮТСЯ К НЕДВИЖИМОСТИ ВОДНЫЕ СУДА, ВОЗДУШНЫЕ СУДА И КОСМИЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ?
А) высокая стоимость;
Б) территориальная закрепленность;
В) государственная регистрация;

14.КАКОЙ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ СУЩЕСТВУЕТ?
А) административной;
Б) частной;
В) государственной;
Г) муниципальной;

Вариант №2

1.ЗЕМЛЯ КАК ФИЗИЧЕСКИЙ ОБЪЕКТ И ВСЕ, ЧТО С НЕЙ ПРОЧНО СВЯЗАНО - ЭТО:
А) собственность;
Б) кадастр;
В) недвижимость;
Г) рента;

2.К ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ОТНОСЯТСЯ:
А) здания и сооружения;
Б) ценные бумаги;
В) морские и воздушные суда;
Г) леса и многолетние насаждения;

3.К ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫМ УЧАСТНИКАМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОТНОСЯТСЯ:
А) брокеры и их агенты;
Б) дивелоперы;
В) специалисты по маркетингу;
Г) специалисты по инвентаризации земли и строений;

4.АГЕНТ ИЛИ ПОСРЕДНИК, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИЙ В СДЕЛКЕ ИНТЕРЕСЫ ПРОДАВЦА ИЛИ ПОКУПАТЕЛЯ - ЭТО:
А) брокер;
Б) дивелопер;
В) риэлтер;
Г) заемщик;

5.КАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОТНОСЯТСЯ К ЮРИДИЧЕСКИМ?
А) площадь и объем;
Б) доходность;
В) имущественные права;
Г) затраты по возведению и эксплуатации;

6.К КАКОМУ ПРИЗНАКУ КЛАССИФИКАЦИИ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ, ПРИНЯТЫЕ В АРЕНДУ?
А) имущественные права;
Б) масштаб;
В) готовность к использованию;
Г) назначение;

7.РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ОТНОСИТСЯ:
А) к вторичному РН;
Б) к первичному РН;

8.К ДЕМОГРАФИЧЕСКИМ ФАКТОРАМ, ВЛИЯЮЩИМ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ОТНОСЯТСЯ:
А) экономический уровень развития страны;
Б) плотность и структура населения;
В) темпы НТП;
Г) политика правительства и местных органов власти;

9.ЧТО НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЦЕЛЬЮ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ?
А) анализ состояния РН;
Б) анализ ценовой ситуации;
В) анализ доступности и ликвидности;
Г) анализ хозяйственно-финансовой деятельности;

10.КАКИЕ ФАКТОРЫ ХАРАКТЕРИЗУЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ОБЩИХ СОЦИАЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ?
А) условие жизни людей, основа свободы и независимости;
Б) месторасположение, размеры, площадь и границы участка;
В) полезность, доходность, стоимость и цена;
Г) вещные права;

11.КАКОЙ ПОДХОД В ПОДГОТОВКЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ НЕ СООТВЕТСТВУЕТ МЕЖДУНАРОДНОЙ ПРАКТИКЕ?
А) наличие высшего базового образования;
Б) обучение специалистов широкого профиля;
В) узкоспециализированный характер подготовки специалистов;
Г) дополнительное профессиональное обучение по оценочной деятельности;

12.ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ - ЭТО:
А) сервитут;
Б) право владения;
В) право собственности;
Г) оферта;

13.СТАТУС КАКОГО ОЦЕНЩИКА ИМЕЕТ ОЦЕНЩИК, КОТОРЫЙ ЯВЛЯЕТСЯ АДМИНИСТРАТОРОМ ИЛИ СЛУЖАЩИМ ЭКОНОМИЧЕСКОГО СУБЪЕКТА И НЕ ИМЕЕТ СУЩЕСТВЕННОГО ФИНАНСОВОГО ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКОГО ИНТЕРЕСА В ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ?
А) статус независимого оценщика;
Б) статус внутреннего оценщика;
В) статус внешнего оценщика;

14.КАКОЙ ПРИЗНАК НЕ ХАРАКТЕРЕН ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО РЫНКА?
А) нестабильность цен;
Б) простота и удобство обмена;
В) доступность и высокая достоверность информации;
Г) большое количество покупателей и продавцов;

Ключ к тесту по разделу 1 «Экономика недвижимости»
(темы 1.1-1.2)

№ вопроса	Вариант №1	Вариант №2
1	В	В
2	А	Б
3	Б	Г
4	Г	А
5	В	В
6	А	А
7	Б	Б
8	Б	Б
9	А	Г
10	В	А
11	Б	Б
12	В	А
13	В	Б
14	А	А

Тестовые задания по теме 1.3 Регулирование оценочной деятельности в РФ

Тест по Федеральному Закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
(тест составлен в открытой форме, необходимо дополнить фразу)

1. Функциями уполномоченных федеральных органов являются:
   1)
   2)
   3)
   4)
   5)

и другие.

2. Кем разрабатываются: а) Федеральные стандарты оценки?
б) Стандарты и правила оценочной деятельности?

3. Профессиональное обучение оценщиков осуществляется … учебными заведениями.

4. Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях … и … оценочной деятельности.

5. Основанием для включения некоммерческой организации в ЕГР СОО является объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем … физических лиц.

5. Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:
1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
и другие.

7. Для вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков физическое лицо представляет:
а) … б)…

8. Высшим органом управления СОО является … . Этот орган созывается … не реже чем …

9. Контроль за осуществлением оценочной деятельности СОО проводится ее соответствующим структурным подразделением путем проведения … и …проверок.

10. Плановая проверка проводится не реже … и не чаще …

11. Дисциплинарный комитет СРО вправе принять решение о применении следующих дисциплинарных взысканий:
1)
2)
3)
4)
5) иные меры.

12. В целях обеспечения имущественной ответственности членов СОО:
а) заключается…
б) формируется…

Ответы к тесту по регулированию оценочной деятельности

1. Функциями уполномоченных федеральных органов являются**:**
- выработка государственной политики в области оценочной деятельности;

- нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности, утверждение федеральных стандартов оценки;
- утверждение в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, образовательных программ высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;
- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований настоящего Федерального закона;

и другие (статья 19).

2. а) Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

б) *Стандарты и правила оценочной деятельности* разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

3. Профессиональное обучение оценщиков осуществляется высшими государственными или частными учебными заведениями.

4. Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

5. *Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр СРО* является выполнение ею следующих требований: объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем трехсот физических лиц; наличие компенсационного фонда; наличие коллегиального органа управления (совета, наблюдательного совета), функционально специализированных органов и структурных подразделений; наличие стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ.

6. Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

1) разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
2) разработка и утверждение правил и условий приема в члены СРО;
3) представление интересов своих членов в их отношениях с государственными органами РФ, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
4) прием в члены и исключение из членов СРО;
5) контроль за осуществлением своими членами федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
6) ведение реестра членов СРО;
7) организация информационного и методического обеспечения своих членов и др.

7. Для вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков физическое лицо представляет:

а) документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности и дополнительного профессионального образования;

б) справку об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

8. Общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков является высшим органом управления саморегулируемой организации оценщиков, который рассматривает вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

9. Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением путем проведения плановых и внеплановых проверок.

10. Плановая проверка проводится не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год.

11. Дисциплинарный комитет вправе принять решение о применении следующих *дисциплинарных взысканий:*

1) вынесение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации оценщиков устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;
2) вынесение члену саморегулируемой организации оценщиков предупреждения;
3) наложение на члена саморегулируемой организации оценщиков штрафа в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
4) рекомендация об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков, подлежащая рассмотрению и утверждению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков;
5) иные меры.

12. В целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами саморегулируемая организация оценщиков обязана предъявлять к своим членам требования об использовании следующих видов обеспечения такой ответственности:

- заключение договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, размер страховой суммы в котором не может быть менее чем триста тысяч рублей;
- формирование компенсационного фонда СРО, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей.

Тест по Федеральным стандартам оценки

В каждом тестовом задании следует выбрать один правильный ответ.

Вариант №1

Выбрать один правильный ответ:

1. Федеральный стандарт оценки (ФСО №1) определяет:

А) общие понятия оценки; Б) применяемые подходы к оценке;
В) требования к проведению оценки; Г) все вышеперечисленное.

2. Подход к оценке – это:

А) совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;
Б) последовательность процедур, позволяющая определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;

В) совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований законодательства.

3. *Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик…*

А) определяет совокупность методов оценки;
Б) осуществляет согласование результатов расчета стоимости;
В) осуществляет сбор и анализ необходимой для оценки информации.

4. *При определении наиболее эффективного использования объекта оценки его стоимость должна быть:*

А) наименьшей; Б) усредненной; В) наибольшей.

5. *Совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований законодательства – это:*

А) сертификация; Б) экспозиция; В) экспертиза; Г) лицензирование.

6. *Из нижеперечисленных этапов первоочередным при проведении оценки является:*

А) согласование результатов оценки; Б) заключение договора на оценку;
В) сбор и анализ информации; Г) составление отчета об определении стоимости.

7. *В процессе проведения оценки оценщик осуществляет сбор информации:*

А) о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
Б) о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки;
В) об объекте оценки, его физических, технических, эксплуатационных и других характеристиках;
Г) все вышеперечисленное верно.

8. *Сравнительный подход к оценке применяется, когда существует:*

А) достоверная информация о будущих доходах и расходах, связанных с объектом оценки;
Б) достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
В) возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

9. *Определение ставки дисконтирования характерно для ……. подхода:*

А) доходного; Б) сравнительного; В) затратного.

10. *Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом прошло не более:*

А) 3 месяцев; Б) одного года; В) 6 месяцев.

Вариант №2

Выбрать один правильный ответ:

1. *Федеральный стандарт оценки (ФСО №1)…*

А) является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;
Б) не является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;
В) применяется для внедрения международных стандартов оценки.

2. *Согласно ФСО №1 к объектам оценки относятся:*

А) материальная и нематериальная собственность;

Б) движимое и недвижимое имущество,

В) интеллектуальная собственность;

Г) объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. *Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке, это:*

А) процесс оценки; Б) метод оценки;

В) экспертиза отчетов об оценке; Г) обобщение результатов оценки.

4. *Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более …*

А) трех месяцев; Б) шести месяцев; В) двенадцати месяцев.

5. *Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, определяется при установлении…*

А) сметной стоимости недвижимости;

Б) затрат или себестоимости;

В) сметной прибыли.

6. *Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами, в отношении которых имеется информация о ценах, это … подход:*

А) доходный; Б) затратный; В) сравнительный.

7. *Процесс оценки заканчивается…*

А) анализом собранной информации;

Б) составлением отчета об оценке;

В) согласованием результатов и определением итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. *Задание на оценку не содержит:*

А) требование конфиденциальности;

Б) вид стоимости;

В) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка;

Г) имущественные права на объект оценки.

9. *Прогнозирование потоков доходов и затрат характерно для … подхода:*

А) затратного; Б) доходного; В) сравнительного.

10. *Сравнительный подход к оценке требует:*

А) определения ставки дисконтирования;

Б) определения стоимости воспроизводства или замещения;

В) корректировки значения единицы сравнения по каждому элементу сравнения;

Г) согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки.

Ключ к тесту по Федеральным стандартам оценки

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

вопроса										
Вариант 1	Г	А	Б	В	В	Б	Г	Б	А	В
Вариант 2	А	Г	Б	А	Б	В	Б	А	Б	В

Примеры практических заданий к разделу 2 Методология оценки недвижимости

Задание 1. Определить физический износ объекта недвижимости нормативным методом и остаточную стоимость объекта, если восстановительная стоимость здания равна 90 млн. руб. Результаты расчета износа оформить в таблице 1.

Таблица 1 - Расчет физического износа объекта,%

№	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Величина физического износа, %	Удельный вес износа, % (3)х(4)
1	2	3	4	5
1	Фундаменты	3	20	
2	Стены и перегородки	29	20	
3	Перекрытия и покрытия	14	25	
4	Кровля	2	15	
5	Полы	10	0	
6	Проемы	12	0	
7	Отделочные работы	9	0	
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	17	20	
9	прочие работы	4	5	
10	ИТОГО:	100	х	
Физический износ объекта				

Задание 2. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости методом валового рентного мультипликатора (ВРМ), если потенциальный валовой доход от этого объекта составляет 300000 руб. В информационной базе данных имеются следующие сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, руб.	ПВД, руб.	ВРМ
1	1050000=	350000=	
2	960000=	280000=	
3	1100000=	310000=	

Задание 3. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации (ОКК), если чистый операционный доход от этого объекта составит 250000 руб. В информационной базе данных имеются следующие сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, руб.	ЧОД, руб.	ОКК
1	1150000=	230000=	
2	1200000=	260000=	
3	1500000=	270000=	

Задание 4. Сопоставимый объект был продан за 3 млн. руб. От оцениваемого объекта он имеет несколько основных отличий:

1. уступает оцениваемому на 5%;
2. лучше оцениваемого на 7%;
3. лучше оцениваемого на 2%;
4. уступает оцениваемому на 10%.

Определить стоимость объекта, предполагая что:

а) отличия не имеют взаимного влияния, Va =?

б) отличия оказывают взаимное влияние Vб =?

Задание 5. Объект оценки – двухкомнатная квартира вблизи метро на четвертом этаже без лифта, с балконом, раздельным санузлом, с телефоном площадью 73 кв.м. Имеется информация: средняя стоимость двухкомнатной квартиры, площадью 70 кв.м., без телефона, с двумя балконами, совмещенным санузлом, есть лифт, в трех остановках от станции метро составляет Vср = 2,5 млн. руб.

Корректировочные данные:

1) дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс. руб. за кв. м.;
2) близость от станции метро увеличивает стоимость на 7%;
3) наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс. руб.;
4) раздельный санузел увеличивает стоимость на 4%;
5) наличие лифта оценивается в 30 тыс. руб.;
6) наличие дополнительного балкона оценивается в 42,5 тыс. руб.

Определить стоимость двухкомнатной квартиры, предполагая, что отличия не имеют взаимного влияния.

Задание 6. Определить стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков, если чистый доход от его использования в первый год составил 800 тыс. руб., во второй год - 900 тыс. руб., в третий год - 950 тыс. руб., стоимость реверсии через три года – 1,5 млн. руб., ставка дисконтирования денежного потока – 16%.

Задание 7. Какую сумму необходимо положить на депозит под 8% годовых, чтобы затем пять раз снять по 150 тыс. руб. ежегодно? Проверить расчет методом «депозитной книжки».

Задание 8. Аренда объекта принесет его владельцу в течение первых двух лет ежегодный доход в 500 тыс. руб., а в последующие три года – 600 тыс. руб. Определить текущую стоимость вложенных в объект инвестиций, если норма доходности равна 9% годовых. Расчет сделать тремя способами, применяя графическое изображение потоков доходов.

Задание 9. Определить ставку капитализации кумулятивным методом и рассчитать стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации.

Исходные данные:

Безрисковая норма прибыли – 9%; надбавка за дополнительный риск, связанный с вложением в данный объект недвижимости – 3%; надбавка за низкую ликвидность в связи с отдаленностью объекта от центра – 2%; надбавка за инвестиционный менеджмент –1%.

Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду равен 180 тыс. руб. Загруженность площадей планируется на уровне 90%; риск недополучения арендной платы был оценен в 5%. Постоянные расходы составляют 25 тыс. руб. в год, переменные расходы - 28 тыс. руб.

Задание 10. Определить рыночную стоимость объекта оценки, если его стоимость, определенная затратным подходом, составила 2,5 млн. руб., сравнительным подходом – 3 млн.

руб., доходным подходом – 2,8 млн. руб. Весовые коэффициенты составили соответственно 1; 3 и 2.

Тест по разделу 3 «Технология и организация процесса оценки недвижимости»

В каждом тестовом задании следует выбрать один правильный ответ.

1.При определении наиболее эффективного использования объекта оценки его стоимость должна быть:
А) наименьшей; Б) усредненной; В) наибольшей.

2.Совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований законодательства – это:
А) сертификация; Б) экспозиция; В) экспертиза; Г) лицензирование.

3.Из нижеперечисленных процедур первоочередным при проведении оценки является:
А) согласование результатов оценки;
Б) заключение договора на оценку;
В) сбор и анализ информации;
Г) составление отчета об определении стоимости.

4.В процессе проведения оценки оценщик осуществляет сбор информации:
А) о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
Б) о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки;
В) об объекте оценки, его физических, технических, эксплуатационных и других характеристиках;
Г) все вышеперечисленное верно.

5.Сравнительный подход к оценке применяется, когда существует:
А) достоверная информация о будущих доходах и расходах, связанных с объектом оценки;
Б) достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
В) возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

6.Определение ставки дисконтирования характерно для …..… подхода:
А) доходного; Б) сравнительного; В) затратного.

7.Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом прошло не более:
А) 3 месяцев; Б) одного года; В) 6 месяцев.

8.Федеральные стандарты оценки…
А) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности;
Б) не являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности;
В) применяются для внедрения международных стандартов оценки.

9.Согласно ФСО №1 к объектам оценки относятся:

А) материальная и нематериальная собственность;
Б) движимое и недвижимое имущество,
В) интеллектуальная собственность;
Г) объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

10.Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке, это:
А) процесс оценки; Б) метод оценки;
В) экспертиза отчетов об оценке; Г) обобщение результатов оценки.

11.Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более …
А) трех месяцев; Б) шести месяцев; В) двенадцати месяцев.

12.Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, определяется при установлении…
А) сметной стоимости недвижимости;
Б) затрат или себестоимости;
В) сметной прибыли.

13.Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами, в отношении которых имеется информация о ценах, это … подход:
А) доходный; Б) затратный; В) сравнительный.

14.Процесс оценки заканчивается…
А) анализом собранной информации;
Б) составлением отчета об оценке;
В) согласованием результатов и определением итоговой величины стоимости объекта оценки.

15. Задание на оценку не содержит:
А) требование конфиденциальности;
Б) вид стоимости;
В) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка;
Г) имущественные права на объект оценки.

16.Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества – это:
А) рыночная стоимость;
Б) ликвидационная стоимость;
В) инвестиционная стоимость;
Г) кадастровая стоимость.

17. Разумность действий сторон сделки в определении рыночной стоимости означает, что цена сделки …
А) наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя;
Б) одинаковая по разумным соображениям цен для продавца и покупателя;
В) наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

18.Стоимость, определяемая для целей налогообложения методами массовой оценки – это:
А) рыночная стоимость;
Б) ликвидационная стоимость;
В) инвестиционная стоимость;
Г) кадастровая стоимость.

19. Подход к оценке – это:
А) совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;
Б) последовательность процедур, позволяющая определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;
В) совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований законодательства.

20 .Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик…
А) определяет совокупность методов оценки;
Б) осуществляет согласование результатов расчета стоимости;
В) осуществляет сбор и анализ необходимой для оценки информации.

Ключ к тесту по разделу «Технология и организация процесса оценки недвижимости»

№ вопроса	ответ
1	В
2	В
3	Б
4	Г
5	Б
6	А
7	В
8	А
9	Г
10	Б
11	А
12	Б
13	В
14	Б
15	А
16	Б
17	В
18	Г
19	А
20	Б

Типовые задания для оценки освоения раздела 1. «Экономическая оценка земли».

Промежуточная аттестация – дифференцированный зачет.
Проверяемые результаты обучения (профессиональные и общие компетенции)

Код	Наименование результата обучения
ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.
ПК 4.2.	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 2.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 3.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 6.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
ОК 7.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

Практические задания для оценки освоения Раздела 1. Экономическая оценка земли

Тема 1.1 Основы индивидуальной оценки земельных участков

Задание: сделать выбор варианта использования земельного участка, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности единого объекта недвижимости.

Тема 1.2 Процесс индивидуальной оценки земельного участка

Задание 1. Описание земельного участка по представленным параметрам. Идентификация земельного участка.

1. Уточнение наличия всех возможных улучшений на участке.

2. Проверка и приведение в соответствия с реальным состоянием основной исходной информации об объекте. При идентификации проверяется соответствие внешних границ, поворотных точек по границам земельного участка, наличие смежных землепользователей и длины линий внешних границ.

В процессе идентификации осуществляется описание земельного участка по следующим параметрам:

- местоположение;
- правовой режим;
- физические параметры;
- инженерно-геологические условия;
- санитарно-гигиенические параметры;
- экологические качества территории.

Задание 2. Расчет рыночной стоимости при наиболее эффективном использовании земельного участка в контексте рыночных отношений.

Имеется свободный земельный участок. Схема зонирования разрешает построить на нем здание одного из трех видов разрешенного использования: торговый центр, офисное здание, центр досуга. Необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования данного участка методом остатка и данных, приведенных в табл.1.

Таблица 1 – Сопоставление вариантов застройки

№ п/п	Элементы анализа	Торговый центр	Офисное здание	Центр досуга
1	Количество единиц полезной площади, ($м^2$)	2000	2000	2000
2	Ставка арендной платы, (д.е./$м^2$/год)	350	250	200
3	Потенциальный валовой доход (ПВД).д.е. (стр.1хстр.2)			
4	Потери от несданных площадей в аренду, % от ПВД	5	10	5
5	Действительный (эффективный) валовой доход ЩВД), д.е., {стр.3 - (стр.3хстр.4)}/100)			
6	Операционные расходы, д.е.	166 000	90000	72000
7	Резерв на замещение, д.е.	33250	18000	13500
8	Чистый операционный доход (ЧОД), д.е., (стр.5 - стр.6 - стр.7)			
9	Стоимость застройки, д.е.	1400000	1100000	1000000
10	Коэффициент капитализации для зданий	0,28	0,23	0,22
11	Доход, приходящийся на здание, д.е., (стр.9хстр.10)			
12	Доход, приходящийся на землю, д.е., (стр. 8 - стр.11)			
13	Коэффициент капитализации для земли	0,19	0,19	0,19
14	Остаточная стоимость земельного участка, д.е., (стр.12:стр13)			

В данном примере стоимость земли максимальна при использовании ее под застройку торгового центра. Таким образом, использование земли для этих целей является наилучшим и наиболее эффективным.

Тема 1.3 Основные подходы и методы индивидуальной оценки земельных участков.

Задание: Изучение состава затрат при оценке стоимости застроенных и свободных территорий.

Тема 1.4 Доходный подход к оценке стоимости земельного участка.

Задание 1. Расчет стоимости методом остатка.

Определить стоимость земельного участка под строительство гаража - стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. руб. По рыночным ценам коэффициент капитализации для здания такого типа составляет 15%, а для земельного участка – 12%.

Задание 2. Определение коэффициента капитализации.

Исходные данные: безрисковая ставка по рублевым депозитам равна 10%, премия за риск (региональный риск) на землях Иркутской области составляет 4 %.

Задание 3. Расчет методом разбивки на участки.
Оценить земельный массив площадью 15 га, отнесенный под жилую застройку. Плотность застройки 5 домов на 1 га. Предполагается продавать участки размером 0,20 га с учётом подведения дорог, электричества и инженерного обустройства за 200000 рублей. Затраты на подготовку земли, проектирование и подвод коммуникаций составляют 16000000 рублей и отнесены к настоящему периоду времени. Ежегодно планируется продавать 5 земельных участков. Ставка дисконта 15%. Административные расходы составляют 20% от выручки от продажи. Расходы на текущее содержание и прибыль составляют 40% валового дохода.

Задание 4. Метод предполагаемого использования.
Определить стоимость земельного участка вариантом наилучшего использования которого является строительства торгового центра.
Площадь участка – 7000 м^2
Косвенные расходы – 3600000 руб.
Стоимость строительства здания – 2500 руб./м^2
Прибыль предпринимателя – 25% от величины расходов.
Потери от недогрузки – 5 % от ПВД
Операционные расходы – 18% от ДВД
Требуемая ставка дохода – 2,5% за месяц.
Прогнозный период – 4 года.

Тема 4.5 Затратный подход к оценке земельного участка

Задание. Применение затратного подхода исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры. Исходные данные: стоимость единого объекта недвижимости составляет 13000000 рублей. На земельном участке имеется жилой дом площадью 3000 м^2 и гараж площадью 250 м^2. Стоимость воспроизводства 1 м^2 дома составляет 4000 рублей, а 1 м^2 гаража - 1800 рублей. Общий устранимый физический износ 156000 рублей, устранимый функциональный износ - 48000 рублей. Определить стоимость земельного участка.

Тема 1.6 Сравнительный подход к оценке земельного участка

Задание 1. Определить рыночную стоимость земельного участка сравнительным подходом (методом валового рентного мультипликатора – ВРМ), если потенциальный валовой доход от этого объекта составляет 150000 руб. В информационной базе данных имеются следующие сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, руб.	ПВД, руб.
1	890000=	180000=
2	1050000=	190000=
3	950000=	185000=

Задание 2. В одном городском микрорайоне старой жилой застройки не было продаж незастроенных земельных участков. Однако по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне имеются следующие данные:

Район	Средняя стоимость земли	Средняя стоимость объекта, руб.	Доля земли в общей стоимости объекта

1-й	42385,8	236792,4	
2-й	45358,2	239990,8	
3-й	45423,2	237818	

Определить стоимость земли, если оцениваемый объект (земельный участок с домом) был продан недавно за 238250 рублей.

Тема 1.7 Оценка земель сельскохозяйственного назначения

Задание. Определить стоимость земельного участка под сенокосы.
Объект оценки – сенокосы площадью 100 га.
Урожайность сенокосов – 45 ц/га
Коэффициент пересчёта сена сенокосов в кормовые единицы – в 1 ц сена содержится 0,45ц кормовых единиц.
Рыночная цена овса – 270 руб. за 1 ц.
Затраты на заготовку сена и улучшение сенокосов составили (по технологической карте) – 3250 руб./га
Прибыль – 20% от величины затрат.
Коэффициент капитализации – 0,183.

3.1. Типовые задания для оценки освоения раздела 2 «Строительные конструкции и технологии строительства».

Проверяемые результаты обучения (профессиональные и общие компетенции)

ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.
ПК 4.4.	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
ПК 4.5.	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
ОК 3.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 6.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
ОК 7.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

Контрольные задания для оценки освоения Раздел 2. «Строительные конструкции и технологии строительства»

Контрольная работа №1
по разделу 1 «Строительные конструкции зданий и сооружений»

Задание 1. Ответить на вопросы

1. По каким признакам классифицируют здания и сооружения?
2. Дайте понятие единой модульной системы в строительстве
3. Перечислите основные конструктивные элементы гражданских зданий
4. Перечислите основные конструктивные схемы фундаментов
5. Приведите классификацию стен по характеру работы и видам материала
6. Приведите классификацию перекрытий по местоположению в здании и по материалу
7. Приведите классификацию окон и требования предъявляемые к ним
8. Что называется кровлей, и какие существуют современные виды кровли?

Задание 2. Установить соответствие

1. Объемно-планировочное решение	А. Помещения, расположенные между перекрытиями
2. Этажи	Б. Система размещения помещений в здании
3. Объемно-планировочные элементы	В. Комнаты, кухни, лестничная клетка и другие помещения

Задание 3. Дополнить предложение

Расстояние между продольными координационными осями называется ____ _____.

Задание 4. Установить соответствие

Характеристики здания:	*Способность здания*:
1. Прочность	А. Сохранять свою форму под воздействием нагрузок
2. Пространственная жесткость	Б. Воспринимать нагрузки без разрушения
	В. Сохранять равновесие под нагрузкой

Задание 5. Дополнить предложение

Завершающая часть здания и защищающая его от воздействия внешней среды называется _____.

Задание 6. Установить соответствие

Конструкции стен зданий	*Воспринимают нагрузку*
1. Несущие	А. Только от собственного веса
2. Самонесущие	Б. От собственного веса и опирающихся на них конструктивных элементов
3. Навесные (несущие)	В. От собственного веса (в пределах этажа) и передают ее на перекрытие
	Г. От опирающихся на них элементов

Задание 7. Установить соответствие

Признаки классификации:	*Свайные фундаменты*:
1. По материалу	А. Сваи-стойки и висячие сваи
2. По глубине заложения	Б. Забивные и набивные
3. По характеру работы	В. Короткие (3,6 м) и длинные (16 м)
4. По конструктивным решениям	Г. Железобетонные, бетонные, деревянные, металлические
	Д. Сборные и монолитные

Задание 8. Выбрать номер правильного ответа

Фундамент, располагающийся под всей площадью здания, называется:

1. Ленточным
2. Сплошным
3. Свайным
4. Столбчатым.

Задание 9. Установить соответствие

1. Сандрик	А. Вертикальный выступ стены
2. Поясок	Б. Карниз над проемом
3. Венчающий карниз	В. Карниз в уровне междуэтажного перекрытия
	Г. Горизонтальный выступ, завершающий верх стены

Задание 10. Выбрать номер правильного ответа

Увеличение площади и лучшая освещенность помещения достигаются устройством:

1. Балкона
2. Эркера
3. Лоджии

Задание 11. Выбрать номер правильного ответа

Однорядная система перевязки — это:

1. Чередование тычковых и ложковых рядов
2. Укладка тычковых рядов через 5 ложковых

Задание 12. Установить соответствие

Виды перекрытий:	*Содержание требований*:
1. Междуэтажное перекрытие	А. Прочность
2. Перекрытие санузлов	Б. Жесткость
3. Чердачное перекрытие	В. Водопроницаемость
	Г. Достаточная теплоизоляция
	Д. Экономичность

Задание 13. Дополнить предложение

Дверная коробка с навешанным на нее дверным полотном называется _____ _____.

Задание 14. Установить соответствие

1. Крыша	А. Наклонная поверхность кровли
2. Покрытие	Б. Совокупность конструктивных элементов, завершающих здание и защищающих его от внешней среды
	В. Завершающая часть здания, объединяющая перекрытия верхнего этажа и кровлю в один конструктивный элемент

Задание 15. Установить соответствие

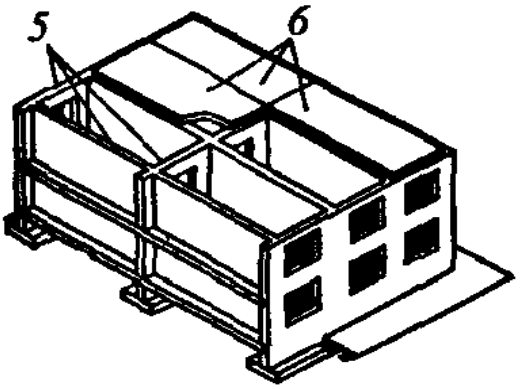
Виды слоев совмещенной крыши, обеспечивающие:	*Материалы слоев:*
1. Гидроизоляцию	А. Выравнивающая стяжка
2. Теплоизоляцию	Б. Минераловатные плиты
3. Несущую способность	В. Слой битумной мастики
	Г. Панель перекрытия
	Д. Рулонный ковер кровли
	Е. Гравий, втопленный в мастику

Задание 16. Выбрать номер правильного ответа

Вертикальная грань ступеней называется:

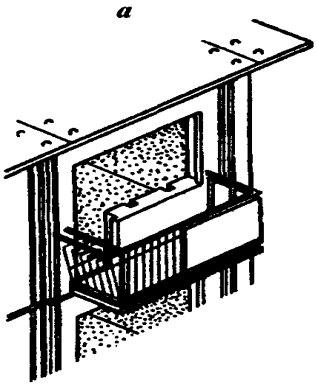
1. Фризовой
2. Проступью
3. Подступенком

Задание 17. Перечислить конструктивные элементы здания и указать конструктивную систему здания

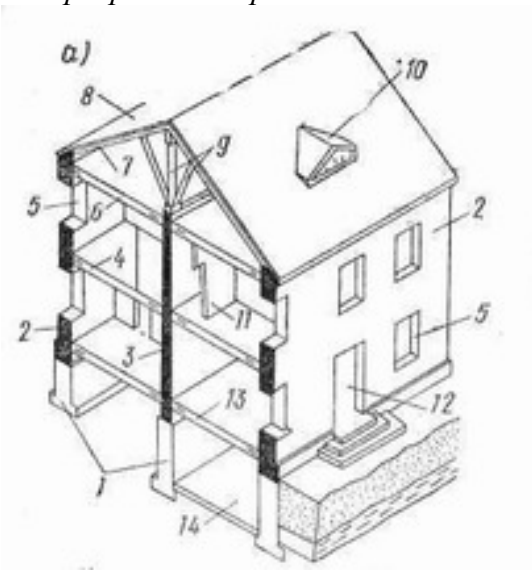


Задание 18. Перечислить конструктивные элементы стен

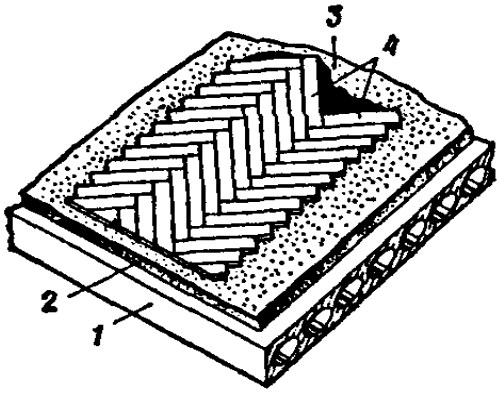
Задание 19. Определить балкон, лоджию, эркер



Задание 20. Перечислить виды перекрытий по расположению

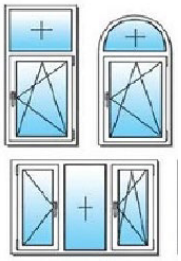


Задание 21. Определить состав пола



Задание 22. Выполнить описание окна по конфигурации и наличию створок

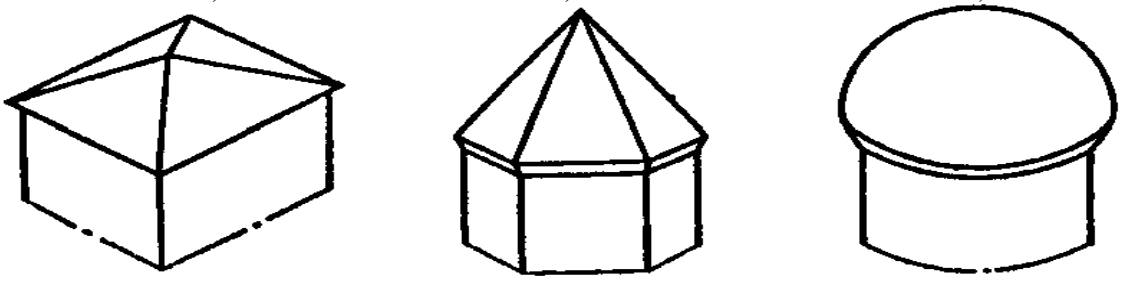
1 *2*



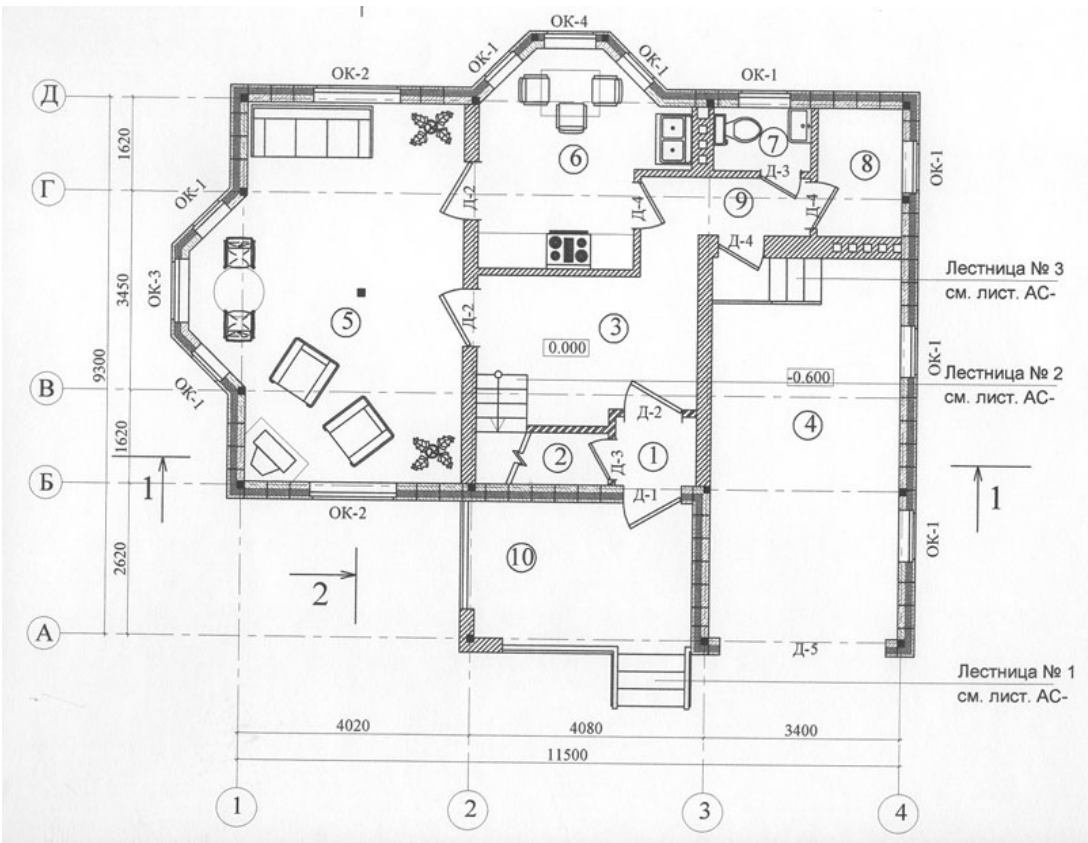
3

Задание 23. Определить формы скатных крыш

а) *б)* *в)*



Задание 24. Прочитать рабочий чертеж плана здания и указать координационные оси и координационные размеры.



Контрольная работа №2

по разделу 2 «Технология и организация строительного производства»

Задание 1. Ответить на вопросы

Основные положения технологии и организации строительного производства

1. Назовите особенности капитального строительства
2. Перечислите процессы строительного производства
3. Какие виды строительно-монтажных работ Вы знаете\
4. Назовите основные профессии рабочих, занятых в строительстве и разряды их квалификации
5. В чем разница между подрядным и хозяйственным способом строительства

Виды строительных работ «нулевого» и надземного циклов

6. Перечислите виды транспортных средств
7. Перечислите виды земляных сооружений
8. Назовите основные свойства грунтов и их влияние на способы выполнения земляных работ
9. Какие виды свай применяются в строительстве
10. Назовите способы погружения свай в грунт
11. Назначение, виды и способы устройства ростверков
12. Перечислите виды каменных кладок
13. Назовите элементы кладки
14. Назовите три правила разрезки каменной кладки
15. Назначение опалубки
16. В чем заключаются особенности бетонных работ
17. Какие монтажные машины применяются при монтаже конструкций
18. Перечислите состав работ при устройстве кровель

Виды строительных работ отделочного цикла

19. Перечислите виды и назначение отделочных работ
20. В какой последовательности ведутся отделочные работы

21. Назовите виды штукатурных работ
22. Перечислите особенности отделки поверхности ГКЛ
23. Какие работы называются облицовочными
24. Перечислите состав процессов подготовки и обработки окрашиваемых поверхностей и очередность их выполнения
25. Назовите состав операций и очередность их выполнения при обойных работах

Задание 2. Выполнить подсчет объемов работ на заданный вид работ по таблице 2.1 – 2.4

Ведомости подсчета объемов работ

Таблица 2.1 – Ведомость подсчета объёмов работ по устройству полов

№ п/п	Наименование помещения	Размеры помещения, м	Площадь, $м^2$	Кол-во одинаковых помещений	Общая площадь, $м^2$	Объем работ, $м^2$		
						Бетон	Керамическая плитка	Линолеум

Таблица 2.2 – Ведомость подсчета объёмов работ по заполнению оконных и дверных проемов

№ п/п	Тип заполнения	Размеры, м.		Площадь проемов, $м^2$.		Количество блоков, шт.	Общая площадь, $м^2$
		ширина	высота	до 2 $м^2$	свыше 2 $м^2$		
1	ОК – 1						
Всего ОК				∑	∑		
				до 3 $м^2$	свыше 3 $м^2$		
2	Д – 1						
2	В – 1						
Всего Д, В				∑	∑		

Таблица 2.3 - Ведомость подсчета объемов работ по внутренней отделке помещений

№ п/п	Наименование помещения	Размеры помещения, м	Периметр, м	Высота, м	Площадь стен с проемами, $м^2$	Площадь проемов, $м^2$			Площадь стен без проемов, $м^2$	Площадь потолка, $м^2$	Количество одинаковых помещений, шт	Объем работ, $м^2$					
												Стены				Потолки	
						окна	двери, ворота	всего				Штукатурка	Окраска стен	Керамическая плитка	Оклейка обоями	Окраска потолков	Реечные потолки
1	2	3	4	5	6	7			8	10	12	13	14	15	16	17	18
2	Офисное										1						

3	Сану зел										2						
Итого:												∑	∑	∑	∑	∑	∑

Таблица 2.4 - Ведомость подсчета объемов работ по устройству перегородок, потолков и облицовки стен из ГКЛ

№ п/п	Параметры перегородок, м		Площадь перегородок, $м^2$	Параметры облицовки стен, м		Площадь облицовки стен, $м^2$	Площадь потолка, $м^2$
	длина	высота		длина	высота		
			∑			∑	∑

Задание 3. Выполнить подсчет трудовых затрат в соответствии с заданным видом работ и нормативной документацией

Таблица 3.2 - Ведомость подсчета трудоемкости и заработной платы

Обоснование	Наименован. работ	Состав звена		Объем работ		Норма затрат труда		$Т_р$ выпол.работ		Расценка, руб.	З/п, руб
		Профес., разряд	Кол-во	Ед.изм.	Кол-во	Чел-час	Маш-час	Чел-час	Маш-час		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
§Е3-3,таб2 таб3, 8в	Кирпичная кладка наружных стен средней сложности, под расшивку толщиной в 2,5 кирпича	каменщик 4 разряда каменщик 3разряда	1 1	1 $м^3$	654,3	3,2	-	2093,8	-	2,38	1557,2
§Е3-3,таб2 таб3, 3б	Кирпичная кладка внутренних стен, простая с проемами, под штукатурку, толщиной в 1,5 кирпича	каменщик 3 разряда	2	1 $м^3$	290,3	3,2	-	929,3	-	2,24	649,6
								Тркам=3023,1			
§Е3-20 таб1 таб2, 1а,1б	Перестанов. блочных подмостей для	крановщ. 4 разряда плотник 4 разряда	1 1	10 $м^3$	65,4	0,93	0,31	60,8	20,3	0-24	15,7

	наружных стен, толщиной в 2,5 кирпича	плотник 2 разряда	2							0-64	41,8
§Е3-20 таб1 таб2, 1а,1б	Перестановка блочных подмостей для внутренних стен, толщиной в 1,5 кирпича	крановщ. 4 разряда плотник 4 разряда плотник 2 разряда	1 1 2	10 $м^3$	29	1,44	0,48	41,7	13,9	0-37,9	11,02
										0-99,4	28,7
§Е3-20 таб1 таб2, 1а,1б	Перестановка блочных подмостей для внутренних стен, толщиной в 1,5 кирпича	крановщ. 4 разряда плотник 4 разряда плотник 2 разряда	1 1 2	10 $м^3$	29	1,44	0,48	41,7	13,9	0-37,9	11,02
										0-99,4	28,7
$Т_{рраб}\sum$=102,5$Т_{рмаш}\sum$=34,2											
§Е1-7 таб1 11а, 11б	Подача раствора краном в бункерах, емкостью 0,5 $м^3$	машинист 5 разряда такелажн. 2 разряда	1 2	1 $м^3$	227,8	0,3	0,15	68,34	34,17	0-14	31,9
										0-19	43,3
§Е1-7 таб1 3а, 3б	Подача кирпича краном в поддонах емкостью 300шт.	машинист 5 разряда такелажн. 2 разряда	1 2	1000 шт	351,6	0,5	0,25	175,8	87,9	0-23	80,8
										0-32	112,5
$Т_{рраб}\sum$=244,14 $Т_{рмаш}\sum$=122,03											
Итого	$Т_{рраб}\sum$=3369,7чел-час $Т_{рмаш}\sum$=156,23маш-час										

Типовые задания для оценки освоения раздела 3 «Теория оценки».

Проверяемые результаты обучения (профессиональные и общие компетенции)

Код	Наименование результата обучения
ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.
ПК 4.2.	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3.	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
ПК 4.4.	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 2.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 3.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 7.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
ОК 8.	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

Тестовые задания для оценки освоения Раздел 3. «Теория оценки»

Тест к разделу «Основные положения теории оценки»

В каждом тестовом задании следует выбрать один правильный ответ.
Вариант №1

1. *Экономическая концепция недвижимости отражает…*

А. физические характеристики недвижимости;
Б. совокупность имущественных прав на недвижимость;
В. недвижимость как эффективный объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода.

2. *Товар, цена, доходность - характеристики недвижимости как…*

А. физического объекта;
Б. объекта правовых отношений;
В. объекта общих социальных отношений;
Г. объекта экономических отношений.

3. *Авторское право на издание книги относится к…*

А. недвижимому имуществу; Б. интеллектуальной собственности;
В. бизнесу.

4. *Какие объекты относятся к недвижимому имуществу?*

А. земельные участки, здания и сооружения;
Б. земельные участки, здания, сооружения, леса и многолетние насаждения;
В. земельные участки, здания, сооружения, леса и многолетние насаждения, обособленные водные объекты;
Г. земельные участки, здания, сооружения, леса и многолетние насаждения, обособленные водные объекты, а также подлежащие государственной регистрации морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

5. *Недвижимость как объект правовых отношений имеет характеристики:*
А. полезность, цена, стоимость;
Б. местоположение, форма, внешняя среда;
В. право собственности и другие имущественные права;
Г. престижность владения, основа свободы и независимости.

6. *Ценные бумаги относятся к…*
А. движимому имуществу;
Б. недвижимому имуществу;
В. бизнесу;
Г. интеллектуальной собственности.

7. *Какая концепция рассматривает недвижимость как эффективный объект инвестирования?*
А. географическая; Б. юридическая; В. социальная; Г. экономическая.

8. *В какой статье ГК РФ отражено понятие движимого и недвижимого имущества?*
А. 129; Б. 130; В. 131; Г. 132.

9. *На какие объекты недвижимости ограничены права частного собственника земельного участка?*
А. воздушное пространство и недра;
Б. здания;
В. многолетние насаждения;
Г. обособленные водные объекты;

10. *Наиболее распространённой областью оценочной деятельности является:*
А. оценка бизнеса;
Б. оценка недвижимости;
В. оценка ценных бумаг;
Г. оценка имущественных комплексов.

11. *К основным родовым признакам недвижимости относятся:*
А. натурально-вещественная форма функционирования;
Б. высокая стоимость;
В. неподвижность и непотребляемость;
Г. долговечность;

12. *Относятся ли к объектам оценки согласно ФЗ РФ № 135 ФЗ право собственности и иные вещные права на имущество?*
А. да; Б. нет.

13. *Какая концепция говорит о роли недвижимости для удовлетворения физиологических, психологических, материальных и духовных потребностей?*
А. географическая;
Б. социальная;
В. экономическая;
Г. юридическая.

14. *К какому виду классификации относится деление недвижимости на естественные и искусственные объекты?*
А. по степени готовности;

Б. по происхождению;
В. по видам;
Г. по масштабности.

15. Как называется приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду?
А. временной оценкой денежных потоков;
Б. дисконтированием;
В. компаундированием.

16. Каков способ переноса стоимости недвижимости в производственном процессе?
А. сразу при введении объекта недвижимости в эксплуатацию;
Б. постепенно по мере износа и накопления амортизационных отчислений;

17. Какая концепция отражает физические характеристики недвижимости?
А. социальная; Б. географическая; В. экономическая; Г. юридическая.

18. Каков состав блоков, определяющих понятие недвижимого имущества в зарубежной практике?
А. земельный участок и воздушное пространство над ним;
Б. земельный участок, объекты над и под поверхностью участка и воздушное пространство над ним;
В. земельный участок, объекты над и под поверхностью участка, воздушное пространство над ним и комплекс прав на объекты недвижимости.

19. К институциональным участникам рынка недвижимости относятся:
А. брокеры и их агенты;
Б. оценщики;
В. специалисты по маркетингу;
Г. специалисты по инвентаризации земли и строений.

20. К объектам недвижимости не относятся:
А. здания и сооружения;
Б. ценные бумаги;
В. морские и воздушные суда;
Г. леса и многолетние насаждения;

Вариант №2

1.Что относится к движимым вещам?
А. здания; Б. деньги;
В. Леса; Г. морские суда.

2. К какому типу классификации относится массовый объект?
А. по назначению; Б. по видам;
В. по масштабности использования; Г. по происхождению.

3. К какому признаку недвижимости относятся ликвидность, инвестирование, страхование и т. д.?
А. правовому; Б. физическому;
В. экономическому; Г. социальному.

4.Какая концепция отражает совокупность имущественных прав на недвижимость?

А. социальная; Б. экономическая;
В. географическая; Г. юридическая.

5. Какой из блоков не относится к физическому составу недвижимости?

А. воздушное пространство; Б. комплекс прав на объекты недвижимости;
В. земельные участки; Г. объекты над поверхностью участка.

6. О чем говорится в статье 132 Гражданского кодекса РФ?

А. о предприятии как имущественном комплексе
Б. о движимом и недвижимом имуществе
В. о государственной регистрации имущества

7. Имеет ли в общем случае собственник имущества право на владение, пользование и распоряжение этим имуществом?

А. нет Б. да
В. в отдельных случаях Г. право ограничено

8.Что относится к основным экономическим характеристикам недвижимости?

А. имущественные права
Б. месторасположение, размеры, площадь и границы
В. условие жизни людей, основа свободы и независимости;
Г. стоимость, цена, затраты и доходность

9. Какие формы функционирования имеет недвижимость?

А. материальную и нематериальную
Б. натурально-вещественную и стоимостную

10. Субъектами оценочной деятельности являются:

А. брокеры; Б. риелтеры; В. оценщики; Г. заказчики.

11. Под рыночной стоимостью понимается:

А. сумма затрат на создание объекта, идентичного объекту оценки;
Б. стоимость, которую может заплатить инвестор для достижения своих целей;
В. наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции;
Г. сумма всех затрат предпринимателя по строительству объекта;

12. Принцип конкуренции относится к группе принципов:

А. связанных с рыночной средой;
Б.основанных на представлениях пользователя;
В. связанных с землей, зданиями и сооружениями;
Г. ННЭИ

13. Полезность объекта оценки с точки зрения типичных субъектов рынка связана с:

А. потребительной стоимостью;
Б. рыночной стоимостью;
В. меновой стоимостью;
Г. стоимостью воспроизводства;

14. Принцип оценки, который определяет четыре этапа развития недвижимости (жизненный цикл) – это принцип…
А. спроса и предложения;
Б. изменения;
В. соответствия;
Г. зависимости;

15. Способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течении конкретного периода времени – это:
А. полезность;
Б. спрос;
В. предложение;
Г. стоимость;

16. К принципам, основанным на представлениях пользователя, не относится принцип:
А. полезности;
Б. вклада;
В. замещения;
Г. ожидания;

17. Рыночная цена – это:
А. стоимость, указанная в договоре купли-продажи;
Б. цена, устанавливаемая в условиях высокой конкуренции;
В. цена равновесия спроса и предложения;
Г. цена, обеспечивающая предпринимателю прибыль;

18. Система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектами недвижимости – это:
А. кадастр;
Б. дивелопмент;
В. рынок недвижимости;
Г. маркетинг недвижимости;

19. К какой группе субъектов рынка недвижимости относятся субъекты, финансируемые государством?
А. к институциональным;
Б. к неинституциональным;

20. По какому существенному признаку приравниваются к недвижимости водные и воздушные суда, а также космические объекты?
А. высокая стоимость;
Б.территориальная закрепленность;
В. государственная регистрация;

Ключ к тесту по разделу «Основные положения теории оценки»

№ вопроса	ответ	№ вопроса	ответ
Вариант №1		Вариант №2	

1	В	1	Б
2	Г	2	В
3	Б	3	В
4	Г	4	Г
5	В	5	Б
6	А	6	А
7	Г	7	Б
8	Б	8	Г
9	А	9	Б
10	Б	10	В
11	В	11	В
12	А	12	А
13	Б	13	В
14	Б	14	Б
15	А	15	А
16	Б	16	Б
17	Б	17	В
18	В	18	В
19	Г	19	А
20	Б	20	В

Тест к разделу «Основные подходы и методы, применяемые при оценке объектов оценки»

В каждом тестовом задании следует выбрать один правильный ответ.

11. Подход к оценке – это:

А) совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;

Б) последовательность процедур, позволяющая определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;

В) совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований законодательства.

2.Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами, в отношении которых имеется информация о ценах, это … подход:

А) доходный; Б) затратный; В) сравнительный.

3. В каком федеральном стандарте оценки отражены общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки:

А) ФСО №1; Б) ФСО №2; В) ФСО №3.

4.В процессе проведения оценки оценщик осуществляет сбор информации:

А) о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

Б) о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки;

В) об объекте оценки, его физических, технических, эксплуатационных и других характеристиках;

Г) все вышеперечисленное верно.

5. Сравнительный подход к оценке применяется, когда существует:

А) достоверная информация о будущих доходах и расходах, связанных с объектом оценки;

Б) достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
В) возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

6. Определение ставки дисконтирования характерно для … подхода:
А) доходного; Б) сравнительного; В) затратного.

7.Сравнительный подход к оценке требует:
А) определения ставки дисконтирования;
Б) определения стоимости воспроизводства или замещения;
В) корректировки значения единицы сравнения по каждому элементу сравнения;
Г) согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки.

8.Прогнозирование потоков доходов и затрат характерно для … подхода:
А) затратного; Б) доходного; В) сравнительного.

9. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний – это:
А) сравнительный подход;
Б) доходный подход;
В) затратный подход.

10. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания…
А) точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;
Б) аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;
В) точной копии объекта оценки с использованием современных материалов и конструкций.

11. Информация считается достаточной, если…
А) использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки;
Б) использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
В) данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

12.Что отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования и используется для приведения будущих потоков доходов к дате оценки?
А) коэффициент аннуитирования;
Б) коэффициент компаундирования;
В) ставка дисконтирования.

13. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:
А) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, скорректировать значения единицы

сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам;
Б) установить период прогнозирования, исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов, определить ставку дисконтирования, осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования;
В) определить затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки, учесть его износ и все виды устареваний.

14 .Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик…
А) определяет совокупность методов оценки;
Б) осуществляет сбор и анализ необходимой для оценки информации;
В) осуществляет согласование результатов расчета стоимости тремя подходами.

Ключ к тесту по разделу «Основные подходы и методы, применяемые при оценке объектов оценки»

№ вопроса	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Ответ	А	В	А	Г	Б	А	В	Б	В	А	Б	В	Б	В

Тесты по разделу «Технология процесса оценки»

В каждом тестовом задании следует выбрать один правильный ответ.

1. Оценщик не имеет права:
А) применять самостоятельно методы оценки;
Б) требовать от заказчика доступа к документации, необходимой для проведения оценки;
В) отказаться от проведения оценки в случае нарушения заказчиком договорных условий;
Г) проводить оценку, если он имеет имущественный интерес в объекте оценки;

2. В отчете об оценке не указывается:
А) описание объекта оценки;
Б) информация о профессиональной подготовке оценщика;
В) сведения о выданной оценщику лицензии;
Г) последовательность определения стоимости объекта;

3. Какое из перечисленных утверждений не является правильным?
А) оценка не может быть проведена на основании решения суда;
Б) договор на проведение оценки содержит сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;
В) эксперт - это опытный специалист в какой-либо области деятельности;
Г) в состав недвижимости входят многолетние насаждения;

4. Профессиональное обучение оценщиков осуществляется:
А) высшими государственными или частными учебными заведениями;
Б) средними государственными или частными учебными заведениями;
В) средними или высшими государственными учебными заведениями;
Г) высшими государственными учебными заведениями;

5. Какого подхода к оценке не существует?

А) доходного;
Б) затратного;
В) сравнительного (рыночного);
Г) корреляционного;

6. На каком этапе производится идентификация объекта оценки?
А) на этапе согласования результата оценки;
Б) на этапе заключения договора на проведения оценки;
В) на этапе постановки задачи;
Г) на этапе сбора и анализа данных;

7. Какое из перечисленных утверждений правильное?
А) от целей оценки не зависит выбор методики оценки;
Б) институт независимой оценки является необходимым элементом рыночной экономики;
В) риэлтерская деятельность подлежит лицензированию;
Г) целью оценки является определение объектов оценки;

8. При каких операциях оценки не производится?
А) при операциях купли-продажи или сдаче объектов в аренду;
Б) при страховании объектов недвижимости;
В) при кредитовании под залог объектов недвижимости;
Г) ничто из перечисленного не подходит;

9. Оценку недвижимости производят:
А) специалисты по инвентаризации земли;
Б) дивелоперы;
В) риэлтеры;
Г) профессиональные оценщики;

10. Оценщик не имеет права:
А) применять самостоятельно методы оценки;
Б) получать в неявной форме вознаграждение за проведение оценки;
В) отказаться в отдельных случаях от проведения оценки;
Г) запрашивать у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки;

11.Основанием для проведения оценки не может являться:
А) договор между оценщиком и заказчиком;
Б) решение суда;
В) лицензия на осуществление оценочной деятельности;
Г) решение уполномоченного органа;

12. Какое из перечисленных утверждений неправильное?
А) отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение;
Б) оценщик обязан не разглашать конфиденциальную информацию, полученную в ходе проведения оценки;
В) оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования;
Г) оценщик обязан хранить копии составленных отчетов в течение 6 лет;

13. Независимость оценщика соблюдается, если:
А) он состоит с заказчиком в близком родстве;

Б) размер его оплаты не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
В) он является учредителем заказчика;
Г) он является кредитором или страховщиком заказчика;

14. Для осуществления оценочной деятельности юридическое лицо должно иметь в штате не менее … работника, имеющего документ об образовании в области оценочной деятельности:
А) одного; Б) двух; В) трех; Г) пяти;

15. Физическая возможность, юридическая правомочность, экономическая приемлемость и максимальная эффективность определяются на этапе:
А) сбора и обработки данных;
Б) определения стоимости объекта;
В) определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования;
Г) согласования полученных результатов;

16. Источники и способы сбора информации для оценки определяются на этапе:
А) постановки задачи;
Б) составления отчета об оценке;
В) составления плана работ;
Г) анализа данных;

17. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки…
А) предоставляет собой мнение оценщика о стоимости объекта оценки;
Б) является абсолютным;
В) обеспечивает усредненную стоимость из возможных вариантов;
Г) определяет использование объекта с учетом его физической возможности, юридической правомочности, экономической приемлемости и максимальной эффективности;

18. ФСО №1 определяет:
А) общие понятия оценки; Б) применяемые подходы к оценке;
В) требования к проведению оценки; Г) все вышеперечисленное.

Ключ к тесту по разделу «Технология процесса оценки»

№ вопроса	ответ
1	Г
2	В
3	А
4	А
5	Г
6	В
7	Б
8	Г
9	Г
10	Б
11	В
12	Г
13	Б
14	Б
15	В
16	В
17	Г

18	Г

Типовые задания для оценки освоения раздела 4 «Проектно-сметное дело».

Проверяемые результаты обучения (профессиональные и общие компетенции)

Код	Наименование результата обучения
ПК 4.4.	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 2.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 3.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

Практические задания для оценки освоения Раздела 4. «Проектно-сметное дело»

Тема 1.1 Основы инвестиционной деятельности

Задание: 1) Пользуясь СПС «КонсультантПлюс», изучить Федеральный закон № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений», выписать и обсудить основные понятия:

- инвестиции;
- инвестиционная деятельность;
- капитальные вложения;
- инвестиционный проект;
- приоритетный инвестиционный проект;
- срок окупаемости инвестиционного проекта;

2) Пользуясь СПС «КонсультантПлюс», изучить Положение о подрядных торгах в РФ и выписать и обсудить термины: подрядные торги; объект торгов; предмет торгов; участник торгов; заказчик; организатор торгов; тендерный комитет; тендер; претендент; оферта; оферент; альтернативное предложение.

Тема 1.2. Организация строительного проектирования

Задание 1: Оценка экономической эффективности проектных решений строительных объектов по исходным ТЭП простыми методами: по сроку окупаемости инвестиций, по показателю сравнительной экономической эффективности, по удельным капитальным вложениям. Определить наиболее эффективный вариант капитальных вложений по исходным данным:
1-й вариант — капитальные вложения $К_1$ = 370,0 тыс. руб.; годовые издержки обращения $С_1$ = 160 тыс. руб.
2-й вариант — капитальные вложения $К_2$ = 320,0 тыс. руб.; годовые издержки обращения $С_2$ = 165,0 тыс. руб.

3-й вариант — капитальные вложения $К_3$ = 300,0 тыс. руб.; годовые издержки обращения $С_3$ = 175,0 тыс. руб.

Задание 2: Определить срок окупаемости инвестиционного проекта по исходным данным: инвестиционный проект требует вложения 1000 ден. ед., прогнозируемый поток доходов составит: в первый год – 200; во второй год – 500., в третий год – 600, в четвертый год – 800 , в пятый год – 900 . Ставка дисконта – 15 %.

Тема 2.2. Система сметных нормативов в строительной отрасли

Задание 1: Пользуясь набором сметных нормативов (ГЭСН-2001) либо электронной версией ГЭСН на основные строительные работы, изучить их структуру, техническую часть, построение. По заданию преподавателя выписать состав и размер затрат, приходящихся на измеритель конкретного вида работ.
Изучение сметно-нормативной базы ценообразования в строительстве на примере УПВС.

Формируемые компетенции: ОК3-5, ПК 4.4.

Задание 2:
1) Пользуясь набором сметных нормативов (УПВС) либо электронной версией (http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_1111113.htm) изучить их структуру, техническую часть, построение.
2) На конкретном примере найти поправочные коэффициенты и определить восстановительную стоимость объекта.

Тема 2.4. Состав, структура и элементы сметной стоимости строительной продукции

Задание1: Найти сумму прямых затрат по кладке стен из кирпича ресурсным методом в текущих ценах. Вид и объем работ принять по варианту согласно таблице. Потребность в ресурсах определить по ГЭСН-2001 (шифр таблиц: 08-02-001). Цены на ресурсы принять по справочным данным ценообразования в строительстве.

Таблица – Исходные данные для выполнения задания

Объем работ, 1 $м^3$ кладки.	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550
Шифр работ по ГЭСН-2001	08-02-001-1	08-02-001-2	08-02-001-3	08-02-001-4	08-02-001-5	08-02-001-6	08-02-001-7	08-02-001-8	08-02-001-10	08-02-001-11

Задание 2: Определить сумму накладных расходов, приходящуюся на данный вид работ, пользуясь МДС 81-33.2004.

Задание 3: Определить сметную прибыль в составе общей сметной стоимости строительной продукции, пользуясь МДС 81-25.2001

Задание 4: По заданным преподавателем исходным данным определить сметную стоимость строительно-монтажных работ. Составить локальную ресурсную ведомость и локальный ресурсный сметный расчет (таблица 1 и таблица 2).

Таблица 1 – Локальная ресурсная ведомость на общестроительные работы (фрагмент)

№ п/п	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед.изм.	Количество	
				На ед.изм.	общая
1.	08-02-001-__	Кладка стен наружных _____: при высоте этажа _____ м	$м^3$	-	___ (по заданию)
	1.	Затраты труда рабочих-строителей (средний разряд работ ___)	ч-час		
	2.	Затраты труда машинистов	ч-час		
	3.	Машины и механизмы			
	020129	Краны башенные при работе на других видах строительства ___ т	маш-час		
	4.	Материалы			
	404-9032	Кирпич керамический, силикатный или пустотелый	1000 шт.		
	402-9070	Раствор готовый кладочный тяжелый	$м^3$		
	102-0026	Бруски обрезные из хвойных пород (размеры…)	$м^3$		
	411-0001	Вода техническая	$м^3$		
		…			

Таблица 2 – Локальный ресурсный сметный расчет на общестроительные работы (фрагмент)

Составлен(а) в текущих ценах по состоянию на _____20__ г.
Сметная стоимость:_____
Средства на оплату труда:_____

Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. (по данным ресурсной ведомости)	Стоимость, руб.	
				На единицу измерения	Общая
	Трудовые ресурсы				
	Затраты труда рабочих-строителей (средний разряд работ ___)	ч-час			
	Затраты труда машинистов	ч-час			
	Итого по трудовым ресурсам				
	Строительные машины и механизмы				
020129	Краны башенные при работе на других видах строительства ___ т	маш-час			
	…				
	Итого по строительным машинам				
	Материальные ресурсы				

404-9032	Кирпич керамический, силикатный или пустотелый	1000 шт.			
402-9070	Раствор готовый кладочный тяжелый	$м^3$			
102-0026	Бруски обрезные из хвойных пород (размеры…)	$м^3$			
411-0001	Вода техническая	$м^3$			
	…				
	Итого по материалам				
	Итого прямых затрат				
	Накладные расходы				
	Себестоимость работ				
	Сметная прибыль				
	Сметная стоимость				
	НДС 18%				
	Всего по смете (сметная стоимость с НДС)				

Тема 2.5. Порядок и правила составления сметной документации на строительство

Задание 1: По выданным преподавателем проектным материалам на здание или сооружение определить объем основных видов строительных или ремонтных работ.

Задание 2: По заданным преподавателем исходным данным составить локальную смету на строительные работы ресурсно-индексным методом, используя ГЭСН-2001, и определить сметную стоимость строительно-монтажных работ.

Задание 3: По заданным преподавателем исходным данным составить локальную смету на строительные работы базисно-индексным методом, и определить сметную стоимость строительно-монтажных работ.

Задание 4: По форме, приведенной в МДС 81-35.2004 и данным локальных смет составить объектную смету и сводный сметный расчет стоимости строительства (ремонта) здания.

Типовые задания для оценки освоения раздела 5 «Типология объектов недвижимости».

Проверяемые результаты обучения (профессиональные и общие компетенции)

Код	Наименование результата обучения
ПК 4.5.	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

Практические задания для оценки освоения Раздела 5. «Типология объектов недвижимости»

Раздел 2 Типология гражданских зданий
Тема 2.1. Типология жилых зданий

Задание 1 «Определение объёмно-планировочных параметров жилых зданий»: Определить тип жилого здания по внешнему виду, плану, фасаду, разрезу; подсчитать основные параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных и конструктивных характеристик жилого здания.

1. Наименование здания: _____

2.Составить экспликацию помещений на один этаж и всё здание:

№ п/п	Наименование помещения	Площадь на один этаж ($м^2$)	Площадь на всё здание ($м^2$)

3.Определить основные объёмно-планировочные параметры:

№ п/п	Объёмно-планировочные параметры	Ед. изм.	Количество
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510мм, крупнопанельные – 400мм)	$м^2$	
2	Строительный объём здания	$м^3$	
3	Площадь: общую жилую	м 2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный коэффициент (К2) коэффициент компактности (К3)	- - -	

№ п/п	одно-комнатные	двух-комнатные	трёх-комнатные	четырёх-комнатные	пяти-комнатные
количество					

4.Приведите состав квартир:

5.Описать объёмно-планировочное решение жилого здания:

1	Размеры здания в осях	10	Благоустройство квартир
2	Высота этажа (помещения)	11	Водоотвод с крыши
3	Количество этажей	12	Конструкция лестницы
4	Наличие подвала, высота подвала	13	Тип санитарных узлов
5	Виды этажей по местоположению	14	Конфигурация здания в плане
6	Объёмно-планировочный тип	15	Способ возведения
7	Конструктивный тип и схема	16	Элементы несущего остова.
8	Тип крыши, вид кровли		
9	Материал стен, толщина		

Привести схему ячейки квартирного дома и описать состав помещений (указать назначение).

Задание 2 «Определение и оценка объёмно-планировочных параметров и конструктивных схем жилых зданий усадебного и блокированного типов по проектной документации»: определить тип жилого здания по внешнему виду, плану, фасаду, разрезу; подсчитать основные параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных и конструктивных характеристик жилых зданий усадебного и блокированного типов.

1. Наименование здания: _____

2.Определить тип одноквартирного жилого дома или схему блокировки квартир, привести определение типа жилого дома.

3. Составить экспликацию помещений жилого дома усадебного или блокированного типа:

№ п/п	Наименование помещения	Площ. ($м^2$)	№ п/п	Наименование помещения	Площ. ($м^2$)

4.Определить основные объёмно-планировочные параметры:

№ п/п	Объёмно-планировочные параметры	Ед. изм.	Количество
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510мм, крупнопанельные – 400мм)	$м^2$	
2	Строительный объём здания	$м^3$	
3	Площадь: общую жилую	м 2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный коэффициент (К2) коэффициент компактности (К3)	- - -	

5.Описать объёмно-планировочное решение жилого здания:

1	Размеры здания в осях	10	Благоустройство квартир
2	Высота этажа (помещения)	11	Водоотвод с крыши
3	Количество этажей	12	Конструкция внутриквартирной лестницы
4	Наличие подвала, высота подвала	13	Тип санитарных узлов
5	Виды этажей по местоположению	14	Конфигурация здания в плане
6	Объёмно-планировочный тип	15	Способ возведения
7	Конструктивный тип и схема	16	Количество комнат
8	Тип крыши, вид кровли	17	Элементы несущего остова.
9	Материал стен, толщина		

Укажите достоинства и недостатки жилого дома согласно заданию.

Задание 3 «Определение и оценка объёмно-планировочных параметров и конструктивных решений жилых зданий секционного типа по проектной документации»: определить тип жилого здания по внешнему виду, фасаду, разрезу; подсчитать основные параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных и конструктивных характеристик жилого здания секционного типа.

1. Наименование здания:

_____

2.Составить экспликацию помещений на один этаж и всё здание:

№ п/п	Наименование помещения	Площадь на один этаж ($м^2$)	Площадь на всё здание ($м^2$)

3. Составить шифр секционного жилого дома:_____

4.Определить основные объёмно-планировочные параметры:

№ п/п	Объёмно-планировочные параметры	Ед. изм.	Количество
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510мм, крупнопанельные – 400мм)	$м^2$	
2	Строительный объём здания	$м^3$	
3	Площадь: общую жилую	м 2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный коэффициент (К2) коэффициент компактности (К3)	- - -	

1	Размеры здания в осях	9	Конструкция лестницы
2	Высота этажа	10	Тип санитарных узлов
3	Количество этажей	11	Водоотвод с крыши
4	Материал стен, толщина	12	Тип крыши, вид кровли
5	Состав квартир	13	Этажи по местоположению
6	Конструктивный тип	14	Конфигурация в плане
7	Планировочная схема расположения квартир на этаже одной секции. (приведите схему)	15	Предложить схему блокировки данной секции и указать её целесообразность
8	Тип секции	16	Способ возведения
		17	Элементы несущего остова.

5. Описать объёмно-планировочное решение жилого здания:

Задание 4 «Определение и оценка объёмно-планировочных параметров и конструктивных решений жилых зданий коридорного и галерейного типов по проектной документации»: определить тип жилого здания по внешнему виду, плану, фасаду, разрезу; подсчитать основные

параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных характеристик жилых зданий коридорного и галерейного типов.

1. Наименование здания:

_____

_____

2. Определите тип данного здания:

_____

3. Укажите достоинства и недостатки здания по вашему варианту:

Достоинства	Недостатки

№ п/п	Объёмно-планировочные параметры	Ед. изм.	Количество
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510мм, крупнопанельные – 400мм)	$м^2$	
2	Строительный объём здания	$м^3$	
3	Площадь: общую жилую	м 2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный коэффициент (К2) коэффициент компактности (К3)	- - -	

4.По предложенной экспликации определить объёмно-планировочные параметры:

5.Описать объёмно-планировочное решение жилого здания:

1	Размеры здания в осях	9	Водоотвод с крыши
2	Высота этажа (помещения)	10	Описать состав помещений
3	Количество этажей	11	Привести схему жилой ячейки
4	Конструктивный тип и схема	12	Конструкция лестницы
5	Тип крыши	13	Тип санитарных узлов
6	Вид кровли	14	Конфигурация в плане
7	Материал стен, толщина	15	Способ возведения

8	Определить и выполнить планировочную схему жилого дома коридорного или галерейного типа:	16	Благоустройство жилого дома

Тема 2.2. Типология общественных зданий

Задание 5 «Определение объёмно-планировочных параметров общественных зданий»: определить тип общественного здания по общим признакам; подсчитать основные параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных и конструктивных характеристик.

1. Наименование здания: _____
2. По экспликации помещений данного здания определить основные объёмно-планировочные параметры:

№ п/п	Объёмно-планировочные параметры	Ед. изм.	Кол.
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные - 510 мм, крупнопанельные, каркасно-панельное – 400мм)	$м^2$	
2	Строительный объём здания	$м^3$	
3	Площадь: общую рабочую полезную	м 2 м	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный коэффициент (К2) коэффициент компактности (К3)	- - -	

3. Описать объёмно-планировочное решение общественного здания.

1	Размеры здания в осях	7	Водоотвод с крыши
2	Высота этажа (помещения)	8	Шаг, пролёт, сетка колонн
3	Количество этажей	9	Виды лестниц по местоположению
4	Конструктивный тип и схема	10	Способ возведения
5	Тип крыши, вид кровли	11	Элементы несущего остова.
6	Материал стен, толщина		

5. Определить и привести схемы объёмно-планировочных решений общественного здания:

по компоновке помещений в здании	по компоновке здания на генплане	по построению плана

5. Проклассифицировать данное здание по различным признакам:
6. Привести краткую характеристику общих планировочных элементов общественного здания:
   - Группа основных помещений
   - Входной узел
   - Санитарные узлы

- Вертикальные и горизонтальные коммуникации
- Вспомогательные помещения

Задание 6 «Определение и оценка объёмно-планировочных и конструктивных решений общественных зданий для образования, воспитания по проектной документации»

1. Наименование здания: _____
2. По экспликации помещений данного здания определить основные объёмно-планировочные параметры:

№ п/п	Объёмно-планировочные параметры	Ед. изм.	Кол.
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные - 510мм, крупнопанельные, каркасно-панельное – 400мм)	$м^2$	
2	Строительный объём здания	$м^3$	
3	Площадь: общую рабочую полезную	м 2 м	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный коэффициент (К2) коэффициент компактности (К3)	- - -	

3. Описать объёмно-планировочное решение общественного здания.

1	Размеры здания в осях	7	Водоотвод с крыши
2	Высота этажа (помещения)	8	Шаг, пролёт, сетка колонн
3	Количество этажей	9	Виды лестниц по местоположению
4	Конструктивный тип и схема	10	Способ возведения
5	Тип крыши, вид кровли	11	Элементы несущего остова.
6	Материал стен, толщина		

4. Определить и привести схемы объёмно-планировочных решений общественного здания:

по компоновке помещений в здании	по компоновке здания на генплане	по построению плана

5. Проклассифицировать данное здание по различным признакам:
6. Привести краткую характеристику общих планировочных элементов общественного здания:
   - Группа основных помещений
   - Входной узел
   - Санитарные узлы
   - Вертикальные и горизонтальные коммуникации
   - Вспомогательные помещения
7. Привести схему функциональных связей помещений.

Задание 7 «Оценка объёмно-планировочных и конструктивных решений общественных зданий для здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных учреждений по проектной документации»

1. Наименование здания: _____
2. По экспликации помещений данного здания определить основные объёмно-планировочные параметры:

№ п/п	Объёмно-планировочные параметры	Ед. изм.	Кол.
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные - 510мм, крупнопанельные, каркасно-панельное – 400мм)	$м^2$	
2	Строительный объём здания	$м^3$	
3	Площадь: общую рабочую полезную	м 2 м	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный коэффициент (К2) коэффициент компактности (К3)	- - -	

3. Описать объёмно-планировочное решение общественного здания.

1	Размеры здания в осях	7	Водоотвод с крыши
2	Высота этажа (помещения)	8	Шаг, пролёт, сетка колонн
3	Количество этажей	9	Виды лестниц по местоположению
4	Конструктивный тип и схема	10	Способ возведения
5	Тип крыши, вид кровли	11	Элементы несущего остова.
6	Материал стен, толщина		

4. Определить и привести схемы объёмно-планировочных решений общественного здания:

по компоновке помещений в	по компоновке здания на генплане	по построению плана

5. Проклассифицировать данное здание по различным признакам:
6. Приведите краткую характеристику общих планировочных элементов общественного здания:
   - Группа основных помещений
   - Входной узел
   - Санитарные узлы
   - Вертикальные и горизонтальные коммуникации
   - Вспомогательные помещения

7. Привести схему функциональных связей помещений.

Тема 2.3. Типология производственных зданий

Задание 8. «Оценка планировочных и конструктивных решений промышленных зданий по проектной документации»

1. Наименование промышленного здания: _____
2. По экспликации помещений данного здания определить основные объёмно-планировочные параметры:

№ п/п	Объёмно-планировочные параметры	Ед. изм.	Кол.
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510мм, крупнопанельные и каркасно-панельное – 400мм)	$м^2$	
2	Строительный объём здания	$м^3$	
3	Высота помещения	$м^2$	
4	Площадь: общую рабочую полезную	м 2 м	
5	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный коэффициент (К2) коэффициент компактности (К3)	- - -	

3.Описать объёмно-планировочное решение промышленного здания:

1	Размеры здания в осях	7	Способ возведения
2	Высота этажа (помещения)	8	Тип крыши
3	Количество этажей	9	Вид кровли
4	Конструктивный тип	10	Водоотвод с крыши
5	Материал стен, толщина	11	Элементы несущего остова.
6	Определить и выполнить схему объёмно-планировочного решения промышленного здания		

4.Проклассифицировать промышленное здание по различным признакам.

2.2 Материалы промежуточной аттестации

Задания для оценки освоения знаний для дифференцированного зачета по МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» формируются по вопросам тем, которые приведены в таблице. Зачет проходит в форме контрольной работы.

Темы и перечень вопросов для дифференцированного зачета по МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»

Наименование раздела и темы по семестрам	Вопросы для зачета
3 курс, 5 семестр	
Раздел 1 Экономика недвижимости. Тема 1.1 Понятие, задачи и принципы оценки недвижимости	Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки: отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей (имущественный комплекс), составляющих имущество лица, в т.ч. определенного вида (движимое или недвижимое, в т. ч. предприятия). Статус оценщика: внутренний оценщик, внешний оценщик, независимый оценщик. Необходимые условия деятельности оценщика: профессиональная компетентность, страхование гражданской ответственности оценщика, членство в СРО оценщиков, отсутствие связи между размером платы за услуги оценщику и величиной стоимости объекта оценки.
	Права, обязанности и независимость оценщика. Задачи оценки. Экономические принципы оценки и их группы: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями; принципы, связанные с рыночной средой; принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Тема 1.2 Рынок недвижимости	Объекты и субъекты рынка недвижимости. Особенности рынка недвижимости Классификация рынков недвижимости. Факторы, влияющие на рынок недвижимости: политические, экономические, демографические, научно-технические, природно-климатические и др. Анализ рынка недвижимости для целей оценки
Тема 1.3 Регулирование оценочной деятельности в РФ	Виды регулирования оценочной деятельности. Государственное регулирование и саморегулирование. Нормативно-правовая база процесса оценки. Стандартизация оценочной деятельности. Основные положения федеральных стандартов оценки.
Раздел 2 Методология оценки недвижимости Тема 2.1 Затратный подход и его методы	Затратный подход. Методы оценки, применяемые в рамках затратного подхода. Рамки возможного применения затратного подхода. Технологические этапы и организация оценочных работ с использованием затратного подхода. Методы определения полной восстановительной стоимости. Физический, функциональный и внешний (экономический) износ объектов недвижимости. Случаи неприменимости затратного подхода.
Тема 2.2 Сравнительный подход и его методы	Сравнительный подход, сущность и особенности применения. Виды поправок, способы их расчета. Методы оценки, применяемые в рамках сравнительного подхода. Условия, при которых нецелесообразно использовать сравнительный подход.
Тема 2.3 Временная оценка денежных потоков	Особенности инвестирования в недвижимость. Теория стоимости денег во времени. Шесть функций сложного процента, их взаимосвязь и практическое применение. Алгоритм работы с таблицами ШФСП.
Тема 2.4 Доходный подход и его методы	Доходный подход, сущность и особенности применения. Методы оценки, применяемые в рамках доходного подхода. Ставка капитализации и ставка дисконтирования, методы их расчета. Организация работ и этапы оценки доходным подходом. Условия, ограничивающие область применения доходного подхода.
Тема 2.5 Обобщение результатов оценки недвижимости	Анализ результатов расчетов, полученных после применения трех подходов оценки. Оценка достоверности и согласованности результатов. Определение стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных различными подходами. Применение математических методов для обобщения результатов оценки, полученных в рамках различных подходов. Среднее значение, средневзвешенное, медианное значение. Итоговое значение стоимости объекта оценки.
Тема 2.6 Массовая оценка недвижимости	Цели и задачи массовой оценки объектов недвижимости. Область применения результатов массовой оценки. Квалификационные требования к исполнителям работ, по массовой оценке, объектов. Правовое регулирование работ, по массовой оценке, объектов. Особенности организации оценочных работ для государственных и муниципальных нужд.
3 курс, 6 семестр	
Раздел 3 Технология и организация процесса оценки недвижимости Тема 3.1 Основные этапы процесса оценки, постановка задания на оценку	Перечень основных этапов процесса оценки. Идентификация объекта оценки. Обследование объекта оценки. Состав оцениваемых прав, правовой статус объекта оценки.
	Определение цели оценки, методологии проведения и базы оценки. Соответствие цели базе оценки, требованиям стандартов оценки. Установление вида оценочной стоимости (рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость). Ознакомление заказчика с ограничительными условиями оценки. Определение даты оценки. Типовая структура задания на оценку.
Тема 3.2 Основания для проведения оценки	Планирование оценочных работ. Основания для осуществления оценочной деятельности: договор между оценщиком и заказчиком, определение суда, решение уполномоченного органа. Обязательность проведения оценки. Договор на оценку. Требования законодательства Российской Федерации к договору на проведение оценки объекта оценки.
Тема 3.3 Информационное обеспечение процесса оценки	Перечень необходимой информации (по данному объекту оценки, по аналогичным объектам, по факторам, влияющим на стоимость оцениваемого объекта). Источники получения данных, необходимых для проведения оценки применительно к выбранному методу. Специальные данные: документы на право владения имуществом, данные о государственной регистрации прав собственности, описание состава и физических параметров имущества.
	Проверка полноты и достоверности собранной информации на предмет ее актуальности, сопоставимости данных, избыточности сведений. Обработка данных и подготовка их к дальнейшему использованию.
Тема 3.4 Анализ наиболее эффективного	Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Рассмотрение вариантов альтернативного использования собственности с позиции достижения максимальной эффективности. Применение математических

использования недвижимости	методов при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
	Последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.
Тема 3.5 Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов	Преимущества и недостатки трех подходов к оценке недвижимости (затратного, сравнительного и доходного). Определение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных различными подходами.
Тема 3.6 Составление отчета об оценке	Виды отчетов: устный отчет, отчет в виде письма, краткий отчет, полный отчет. Состав полного отчета об оценке.
	Приложения к отчету и их состав. Документы, использованные при проведении оценки. Требования к оформлению отчета.

Задание дифференцированного зачета формируется из трех вопросов по вышеперечисленным темам.

Пример задания для промежуточной аттестации:

1) Особенности рынка недвижимости
2) Нормативно-правовая база процесса оценки.
3) Определить стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков, если чистый доход от его использования в первый год составил 800 тыс. руб., во второй год - 900 тыс. руб., в третий год - 950 тыс. руб., стоимость реверсии через три года – 1,5 млн. руб., ставка дисконтирования денежного потока – 16%.

3 Контроль и оценка результатов освоения программы профессионального модуля по практике

3.1 Целью проверки результатов освоения программы профессионального модуля по учебной и (или) производственной практике является оценка: 1) профессиональных и общих компетенций; 2) практического опыта и умений.

Итоговая оценка по учебной и (или) производственной практике выставляется на основании данных аттестационного листа (характеристики профессиональной деятельности обучающегося на практике) с указанием видов работ, выполненных обучающимся во время практики, их объема, качества выполнения.

Таблица 4 - Перечень видов работ производственной практики

Виды работ	Коды проверяемых результатов		Практический опыт и умения	Документ, подтверждающий качество выполнения работ
	ПК	ОК		

Ознакомление с деятельностью организации и Уставом. Прохождение инструктажа. Изучение системы документооборота в организации. Изучение организационной структуры, состава, специализации и функций специалистов по оценке недвижимого имущества. Составление договора на оказание услуг по оценке недвижимого имущества.	ПК 4.6	ОК1, ОК3, ОК6, ОК9, ОК10	Оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки	Отчет по производственной практике, аттестационный лист
Изучение практики применения нормативно-правовой базы для оценки недвижимости (Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки, стандартов СРО оценщиков). Анализ рынка недвижимости, сбор и обработка информации об объектах оценки	ПК 4.1, ПК4.5	ОК2, ОК3, ОК5	Руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами и стандартами оценки. Собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах	Отчет по производственной практике, аттестационный лист
Обоснование выбора подходов и методов расчета. Выполнение расчетов по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества сравнительным подходом.	ПК 4.2,	ОК3, ОК4, ОК5, ОК7	Производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества	Отчет по производственной практике, аттестационный лист
Выполнение расчетов по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества доходным и затратным подходами.	ПК 4.2, ПК 4.4	ОК3, ОК4, ОК5, ОК7	Производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества	Отчет по производственной практике, аттестационный лист
Определение итоговой стоимости объекта оценки. Составление отчета об оценке объекта недвижимого имущества согласно требованиям Федеральных стандартов оценки.	ПК4.3, ПК 4.6	ОК3, ОК4, ОК5, ОК7	Обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки	Отчет по производственной практике, аттестационный лист

Сбор документов для составления отчета по практике. Оформление отчета по производственной практике, подготовка приложений к отчету по практике. Сбор характеристик и подписей руководителей с места практики.	ПК 4.6	ОК3, ОК4, ОК6, ОК9	Иметь практический опыт оценки недвижимого имущества	Отчет по производственной практике, аттестационный лист

4. ФОС для экзамена квалификационного

4.1 ФОС предназначены для контроля и оценки результатов освоения профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» по специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».
Оцениваемые компетенции:

Профессиональные компетенции:

Код	Наименование результата обучения
ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.
ПК 4.2.	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.
ПК4.3.	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
ПК4.4.	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
ПК4.5.	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
ПК4.6.	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

Общие компетенции:

Код	Наименование результата обучения
ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 2.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 3.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 6.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
ОК 7.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
ОК 8.	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
ОК 9.	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

ОК 10.	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

Экзамен квалификационный состоит из аттестационных испытаний, проверяющих формирование профессиональных компетенций по разделам модуля.

К экзамену квалификационному допускаются обучающиеся, успешно освоившие элементы программы ПМ: теоретическую часть (МДК) и практик.

4.2 Пакет экзаменатора

Пакет экзаменатора для оценки результатов освоения программы профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»
специальность 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Курс / семестр: 3 курс/6 семестр

Номер задания	Оцениваемые компетенции	Показатели оценки результата
Задание 1	ПК 4.1.Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	Четко понимать цели оценки, знать источники информации, осуществлять подготовку необходимой и достаточной информации для проведения оценки, собирать необходимую информацию на оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги.
Задание 2	ПК 4.2.Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	Знать существующие подходы и методы оценки; уметь определять стоимость объекта оценки известными методами в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов, рассчитывать стоимости на объект недвижимости, с применением различных подходов и методов.
Задание 3	ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	Определять итоговую величину стоимости объекта оценки, грамотно давать заключение по проведённым оценочным работам.
Задание 4	ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	Знать систему сметных норм и нормативов, методы определения сметной стоимости строительства, уметь определять сметную стоимость зданий и сооружений
Задание 5	ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	Уметь идентифицировать и классифицировать объект оценки согласно действующим нормативным документам и принятой типологией.
Задание 6	ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	Знать требования нормативных актов по составлению оценочной документации; уметь составлять задание и договор на оценку, оформлять отчет по определению стоимости объекта оценки.

Условия выполнения задания 1. Количество вариантов 25 2. Максимальное время выполнения задания – 5 ак.ч 3. Критерии оценки: каждое задание должно быть выполнено минимум на оценку «удовлетворительно», чтобы подтвердить освоение компетенции; общая оценка определяется как средняя по всем заданиям; критерии выполнения по пятибальной шкале приведены отдельно. 4. *Прочее*: задания выполняются письменно на листах-шаблонах к экзамену. Преподаватель_____/ Курташёва О.В.

ШАБЛОН ЭКЗАМЕНАЦИОННОГО БИЛЕТА ДЛЯ
СДАЧИ КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»

РАССМОТРЕНО ЦМК экономических дисциплин и специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» Протокол № от _____ _____/Мангатханова И.М.	КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ ЭКЗАМЕН ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» Специальность 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» 3 курс 6 семестр	СОГЛАСОВАНО Заместитель директора по УВР _____Ресельс А.П. «____»_____20___г.
Билет №____		
Содержание заданий:	Проверяемые компетенции:	
Задание 1	ПК 4.1.	
Задание 2	ПК 4.2.	
Задание 3	ПК 4.3.	
Задание 4	ПК 4.4.	
Задание 5	ПК 4.5.	
Задание 6	ПК 4.6.	
Инструкция 1. Внимательно прочитайте задание. 2. Максимальное время выполнения задания – 5 ак.ч 3. Критерии оценки результата: каждое задание должно быть выполнено минимум на оценку «удовлетворительно», чтобы подтвердить освоение компетенции; общая оценка определяется как средняя по всем заданиям; критерии выполнения по пятибальной шкале приведены отдельно. 4. *Прочее*: задания выполняются письменно на листах-шаблонах к экзамену. Преподаватель_____/ Курташёва О.В.		

Пример задания к экзаменационному билету № 1

Задание №1. Какую информацию об объекте оценки должен собрать и проанализировать оценщик согласно ФСО №1?

Задание №2. Сопоставимый объект был продан за 1 млн. руб. От оцениваемого объекта он имеет несколько основных отличий:

1. уступает оцениваемому на 5%;
2. лучше оцениваемого на 7%;
3. лучше оцениваемого на 2%;
4. уступает оцениваемому на 10%.

Определить стоимость объекта, предполагая, что отличия не имеют взаимного влияния. Для решения рекомендуется использовать табличную форму:

Таблица – Определение стоимости объекта сравнительным подходом

Элемент сравнения	Величина корректировки		Стоимость объекта с учетом корректировки
	%	руб.	
1			
2			
3			
4			
Итого:			х

Задание №3. Определить рыночную стоимость объекта оценки, если его стоимость, определенная затратным подходом, составила 2,5 млн. руб., сравнительным подходом – 3 млн. руб., доходным подходом – 2,8 млн. руб. Весовые коэффициенты составили соответственно 1; 3; 2. Оцените значимость каждого подхода для данной оценки.

Задание №4. Найти сумму прямых затрат по кладке стен из кирпича ресурсным методом в текущих ценах. Определить долю накладных расходов и сметной прибыли, приходящуюся на данный вид работ. Составить локальную ресурсную ведомость и локальный ресурсный сметный расчет (таблицы 1,2), определить сметную стоимость работ. Накладные расходы принять в размере 112 %, а сметную прибыль – 65% от заработной платы рабочих-строителей и машинистов.

Вид работ: *кладка стен наружных простых при высоте этажа до 4 м*. Объем работ: 100 м^3. Потребность в ресурсах определить по ГЭСН-2001. Цены на ресурсы принять по справочным данным ценообразования в строительстве.

Таблица 1 – Локальная ресурсная ведомость на общестроительные работы (фрагмент)

№ п/п	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед.изм.	Количество	
				На ед. изм. (по ГЭСН)	общая
1.	08-02-001-_	*Кладка стен наружных простых: при высоте этажа до 4 м*	$м^3$	х	____(по заданию)
	1.	Затраты труда рабочих-строителей (средний разряд работ_____)	ч-час		
	2.	Затраты труда машинистов	ч-час		
	3.	Машины и механизмы			
	020129	Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	маш-час		
	4.	Материалы			
	404-9032	Кирпич керамический, силикатный или пустотелый	1000 шт.		
	402-9070	Раствор готовый кладочный тяжелый	$м^3$		
	102-0026	Бруски обрезные из хвойных пород (размеры…)	$м^3$		
	411-0001	Вода техническая	$м^3$		
		…			

Таблица 2 – Локальный ресурсный сметный расчет (локальная смета) на общестроительные работы (фрагмент)

Составлен(а) в текущих ценах по состоянию на _____20__ г.
Сметная стоимость:_____ руб.
Средства на оплату труда:_____ руб.

Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во ед. изм.	Стоимость, руб.	
				на единицу измерения	общая
	Трудовые ресурсы				
	Затраты труда рабочих-строителей (средний разряд работ _____)	ч-час			
	Затраты труда машинистов	ч-час			
	Итого по трудовым ресурсам				
	Строительные машины и механизмы				
020129	Краны башенные при работе на других видах	маш-час			

	строительства 8 т				
	…				
	Итого по строительным машинам				
	Материальные ресурсы				
404-9032	Кирпич керамический, силикатный или пустотелый	1000 шт.			
402-9070	Раствор готовый кладочный тяжелый	$м^3$			
102-0026	Бруски обрезные из хвойных пород (размеры…)	$м^3$			
411-0001	Вода техническая	$м^3$			
	…				
	Итого по материалам				
	Итого прямых затрат				
	Накладные расходы				
	Себестоимость работ				
	Сметная прибыль				
	Сметная стоимость				
	НДС 18%				
	Всего по смете (сметная стоимость с НДС)				

Задание №5. Задание по типологии объектов недвижимости. Выберите один правильный ответ.

	Вопрос		Ответ
1	Дома усадебного типа должны быть…	1 2 3 4	Только двухэтажными. Только одноэтажными. С приквартирным участком. С мансардой.
2	Блок-квартира состоит из…..	1 2 3 4	Одной квартиры. Двух квартир. Нескольких квартир. Всех перечисленных.
3	Двухквартирные усадебные дома имеют общую…..	1 2 3 4 5	Крышу. Стену. Входную дверь. Крышу и стену. Все перечисленное.
4	Схема блокировок квартир может быть…..	1 2 3 4	Линейной однорядной. Однорядной угловой. Двухрядной прямой. Все перечисленные.
5	Минимальное расстояние между соседними малоэтажными домами должна быть не менее……	1 2 3 4	10 м. 12 м. 14 м. 8 м.

		5	15 м.

Задание №6. Составить задание на оценку по исходным данным. В соответствии с договором между ООО «КонсалтПлюс» (в лице генерального директора Петрова М.К.) и гражданином Ивановым А. Б. будет проведена оценка объекта недвижимого имущества – однокомнатной квартиры площадью 38 кв.м., находящейся на 3 этаже 5-этажного жилого дома. Квартира находится в собственности гражданина Иванова А.Б. Адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Лопатина, д.10,кв 52.

Оценка будет выполнена с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости. Назначение оценки – для залога в обеспечение ипотечного кредита. Оценка будет произведена в срок с 05.05.20__г. по 08.05.20__г. Планируемая дата оценки – 06 мая 20__ г. Допущения и ограничения будут указаны в пункте 2.7 отчета об оценке.

Реквизиты заказчика: паспорт 2509247915 выдан ОВД Кировского района г.Иркутска 23.07.2009 г., прописан: г.Иркутск, ул. Лопатина, д.10,кв 52.

Реквизиты оценщика: г.Иркутск, ул.Красноярская, 11а, офис 310. ИНН 3808182660, КПП 380801001, БИК 042520607, р/с 40702810218350009726 в Байкальском Банке СБ РФ.

Задание на оценку

№	Вопросы	Содержание
1	Объект оценки и его местоположение	
2	Имущественные права на объекты оценки	
3	Цель оценки	
4	Предполагаемое использование результатов оценки	
5	Вид стоимости	
6	Дата оценки	
7	Срок проведения оценки	
8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
9	Заказчик	
10	Реквизиты заказчика	
11	Оценщик	
12	Реквизиты оценщика	

Критерии оценивания выполненных заданий

Шкалы оценивания	Критерии оценивания
«отлично»	Обучающийся правильно ответил на теоретические и практические вопросы. Показал отличные знания в рамках учебного материала. Показал отличные умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при выполнении заданий. Ответил на все дополнительные

	вопросы.
«хорошо»	Обучающийся с небольшими неточностями ответил на теоретические вопросы, показал хорошие знания в рамках учебного материала. Выполнил с небольшими неточностями практические задания. Показал хорошие умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при овладении учебного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов.
«удовлетворительно»	Обучающийся с существенными неточностями ответил на теоретические вопросы. Показал удовлетворительные знания в рамках учебного материала. С существенными неточностями выполнил практические задания. Показал удовлетворительные умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при овладении учебного материала. Допустил много неточностей при ответе на дополнительные вопросы.
«неудовлетворительно»	Обучающийся при ответе на теоретические вопросы и при выполнении практических заданий продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений при решении задач в рамках учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы было допущено множество неправильных ответов.