

**ЧАСТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
"ВЛАДИКАВКАЗСКИЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ"
(ЧПОУ ВПК)**

РАССМОТРЕНО
на заседании Педагогического совета
Протокол № 15

от «29» июня 2022 г.



УТВЕРЖДАЮ
Директор ЧПОУ ВПК
С.З. Хутинаева

Приказ № 28-Д от «30» июня 2022 г.

СОГЛАСОВАНО

работодатель

Заместитель начальника управления муниципального
имущества и земельных ресурсов



С.А. Мильдзихов

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

**ПМ.04. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
ДЛЯ СПЕЦИАЛЬНОСТИ 21.02.05 ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ
ОТНОШЕНИЯ (базовой подготовки)**

МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

Рабочая программа профессионального модуля разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта (далее – ФГОС) по специальности среднего профессионального образования (далее – СПО) 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (базовой подготовки)

Организация-разработчик: ЧПОУ ВПК

Разработчик:

Мирзабекова Марина Юрьевна, к.э.н

ОДОБРЕНО

На заседании предметной (цикловой) комиссии
профессиональных дисциплин и модулей
специальности «Земельно-имущественные отношения»

Протокол № 15 от «29» июня 20 22 г.

Председатель предметной (цикловой) комиссии
профессиональных дисциплин и модулей
специальности «Земельно-имущественные отношения»

Булах А.М.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Паспорт рабочей программы профессионального модуля	4
2. Результаты освоения профессионального модуля	5
3. Структура и содержание профессионального модуля	7
4. Условия реализации профессионального модуля	18
5. Контроль и оценка результатов освоения профессионального модуля (вида деятельности)	19
6. Фонд оценочных средств	23

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

1.1. Область применения рабочей программы

Рабочая программа профессионального модуля (далее - рабочая программа) является частью основной профессиональной образовательной программы (далее ОПОП) по специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения (базовой подготовки)** в части освоения вида деятельности (ВД): **Определение стоимости недвижимого имущества и соответствующих профессиональных компетенций (ПК):**

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.

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.

Рабочая программа может быть использована в дополнительном профессиональном образовании, повышении квалификации, переподготовки и профессиональной подготовке работников в области социального обеспечения при наличии среднего общего образования.

1.2. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля

С целью овладения указанным видом деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения профессионального модуля должен:

- иметь практический опыт:

- оценки недвижимого имущества;

- уметь:

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

- знать:

- механизм регулирования оценочной деятельности;
- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;
- права собственности на недвижимость;
- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;
- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;
- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;
- типологию объектов оценки;

- проектно-сметное дело;
- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;
- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

1.3. Количество часов на освоение рабочей программы профессионального модуля:

всего – **612** часов, в том числе:

- максимальной учебной нагрузки обучающегося – **504** часа, включая:
обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося – **94** часа; в том числе в форме практической подготовки - **4** часа.
- самостоятельной работы обучающегося – **410** часов;
- учебная практика (в том числе в форме практической подготовки) - **36** часов;
- производственной практики (в том числе в форме практической подготовки) – **72** часа.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Результатом освоения программы профессионального модуля является овладение обучающимися видом деятельности **Определение стоимости недвижимого имущества**, в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

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
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

Код	Наименование результата обучения
	организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда

3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

3.1. Тематический план профессионального модуля

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля	Всего часов/ в том числе в форме практи. подготовк и	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)					Практика	
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		учебная, часов/ в том числе в форме практи. подготовк и	производственная (по профилю специальности), часов/ в том числе в форме практи. подготовк и
			Всего, часов/ в том числе в форме практи. подготовк и	в т.ч. лабораторные работы и практические занятия, часов/ в том числе в форме практи. подготовк и	в т.ч., курсовая работа (проект), часов	Всего, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов		
Форма обучения: заочная									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3	Раздел 1. Осуществление сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. Производстворасчетов по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. Обобщение результатов, полученных подходами, и выдача обоснованных заключений об итоговой величине стоимости объекта оценки	310/56	48/2	34/2	-	210	-	18/18	36/36
ПК 4.4; ПК 4.5; ПК 4.6	Раздел 2. Расчет сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. Классификация здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. Оформление оценочной документации в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	302/56	46/2	34/2	10	200	-	18/18	36/36
	ВСЕГО:	612/112	94/4	68/4	10	410	-	36/36	72/72

3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения заочная	
1	2	3	4
Раздел 1. Осуществление сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. Производство расчетов по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. Обобщение результатов, полученных подходами, и выдача обоснованных заключений об итоговой величине стоимости объекта оценки.		310	
МДК.4.1. Оценка недвижимого имущества			
Тема 1.1. Признаки, классификация недвижимости	Основные понятия, цели, принципы и правовые основания оценки собственности <i>1. Основные понятия, цель, задачи, основание и случаи проведения оценочных работ</i> Сущность и цели оценочной деятельности. Основные понятия оценочной деятельности. Основание и случаи проведения оценочных работ. Обязательная оценка. <i>2 Принципы, связанные с использованием собственности.</i> Принципы, основанные на представлениях собственника. Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. <i>3 Правовое обеспечение оценочной деятельности в РФ.</i> Основные нормативно - правовые документы, регулирующие оценочную деятельность: закон об оценочной деятельности в РФ, федеральные стандарты оценки, другие.	2	1
	Практические занятия	6	
Тема 1.2. Виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества	Методологические основы оценочной деятельности <i>1 Теоретические основы стоимостной оценки инвестиций.</i> Денежный поток. Временная стоимость денег. Концепция стоимости капитала. Показатели экономической эффективности инвестиций. Влияние инфляции на эффективность инвестиций. Риски инвестирования, методы их учета и управление рисками. <i>2 Подходы и методы, применяемые при оценке собственности.</i> Подходы, применяемые при оценке собственности. Доходный подход. Сравнительный подход. Затратный подход. Суть подходов. Области применения. Основные методы, используемые в доходном, сравнительном и затратном подходах.	2	2
	Практические занятия	6	

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения	
		заочная	
1	2	3	4
Тема 1.3. Механизм регулирования оценочной деятельности	<p>Регулирование оценочной деятельности. Организация процесса оценки <i>1 Государственное регулирование оценочной деятельности.</i> Государственные органы регулирования оценочной деятельности: задачи, функции. Стандарты оценки. Профессиональное обучение оценщиков. <i>2 Саморегулируемые организации оценочной деятельности.</i> Статус, задачи и функции саморегулируемых организаций оценщиков. Основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков. Государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков. Органы саморегулируемой организации оценщиков. Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков законов, стандартов и правил ведения оценочной деятельности. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков и иные объединения саморегулируемых организаций оценщиков. <i>3 Организация процесса оценки.</i> Содержание договора на оценку. Этапы оценочных работ. Права и обязанности оценщика. Определение итоговой стоимости объекта оценки. <i>4 Составление отчета об оценке.</i> Общие требования к составлению отчета об оценке объекта оценки. Требования к содержанию отчета об оценке. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p>	2	3
	Практические занятия	4	
	<i>в том числе в форме практической подготовки</i>	2	
Тема 1.4. Принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость	<p>Недвижимость как объект оценки <i>1 Сущность и общая классификация недвижимости.</i> Понятие и признаки недвижимости. Классификация недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Износ и амортизация недвижимости. <i>2 Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.</i> Группировка и описание зданий и сооружений. Потребительские свойства земельных участков. Участки недр. <i>3 Право собственности на недвижимость</i> Субъекты и объекты собственности. Содержание права собственности на недвижимость. Виды и формы собственности на недвижимость. <i>4 Аренда недвижимости</i></p>	2	1

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения	
		заочная	
1	2	3	4
	Понятие и функции аренды. Принципы аренды недвижимости. Виды и формы аренды.		
	Практические занятия	6	
Тема 1.5. Подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Рынок недвижимого имущества <i>1 Основные элементы рынка недвижимого имущества</i> Система рынка недвижимого имущества как сферы инвестиций. Функции рынка недвижимого имущества. Субъекты рынка недвижимого имущества. Виды рынков недвижимого имущества <i>2 Сделки с недвижимостью</i> Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом. Формы сделок с объектами недвижимого имущества. Договор как правовая форма сделок с недвижимого имущества. <i>3 Экономический механизм аренды недвижимого имущества</i> Арендная плата: состав и функции. Виды и формы арендных платежей. Методы расчетов арендной платы за нежилые помещения, жилые помещения. Договор как правовая форма арендных отношений. Права, обязанности и ответственность сторон аренды недвижимого имущества. Продажа права аренды недвижимого имущества. Особенности аренды в жилищной сфере.	2	2
	Практические занятия	6	
Тема 1.6. Рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли	Рынок земельных участков <i>1 Общие положения</i> <i>2 Условия и порядок купли-продажи земельных участков</i> Способы получения и прекращения частной собственности на землю. Купля-продажа земель различных категорий. Порядок продажи земельных участков для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Сделки с землями сельскохозяйственного назначения. Организация и проведение торгов по продаже государственных или муниципальных земельных участков или права их аренды. <i>3 Выкуп земельных участков под приватизируемыми предприятиями</i> Общие положения. Определение продажной цены земельного участка. Технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями. Ограничения при выкупе земельных участков под приватизированными предприятиями. Оформление права собственности на земельный участок. <i>4 Аренда земельных участков.</i> Общие положения. Права и обязанности арендатора и арендодателя. Арендная плата за земельные участки. Продажа права аренды земельных участков в г. Москве по конкурсу. <i>5 Порядок пользования участками недр.</i> Разрешенные цели, сроки и основания пользования недрами. Права и обязанности	2	1

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения	
		заочная	
1	2	3	4
	недропользователей, виды платежей		
	Практические занятия	6	
	Самостоятельная работа при изучении раздела: 1. Штудирование текстовых материалов (составление конспектов). 2. Подготовка к контрольным вопросам: 1. Оценочная деятельность. 2. Задачи оценочной деятельности. 3. Принципы оценки. 4. Временная теория стоимости денег. 5. Сущность и методы сравнительного подхода. 6. Сущность и методы затратного подхода. 7. Саморегулируемая организация оценщиков: основные права и обязанности. 8. Порядок согласования результатов оценки. 9. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности 10. Классификация недвижимости. 11. Износ и амортизация недвижимости. 12. Виды и формы аренды недвижимости 13. Виды рынков недвижимого имущества. 14. Виды сделок с недвижимым имуществом. 15. Договор как правовая форма арендных отношений.	210	
	<i>Контрольная работа по разделу 1 в форме электронного тестирования</i>		
Учебная практика (в том числе в форме практической подготовки)		18	
Виды работ:	Ознакомление с федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации оценщиков, правилами деловой и профессиональной этики. Изучение договоров и заданий на оценку различных объектов оценки. Изучение информации и порядка ее обработки по объектам оценки и аналогичным объектам, требуемой при использовании доходного, сравнительного и затратного подходов, участие в процессе сбора и обработки информации. Ознакомление с порядком расчетов по оценке объектов недвижимости на основе применимых подходов и методов оценки, участие в осуществлении расчетов. Изучение применяемых организацией методов получения итоговой величины стоимости объектов недвижимости на основе результатов оценки, полученных в доходном, сравнительном и затратном подходах. Изучение содержания отчетов об оценке и анализ их на предмет соответствия требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и		

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения заочная	
1	2	3	4
	стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, участие в составлении отчетов		
Производственная практика (в том числе в форме практической подготовки)		36	
Виды работ:	<p>Ознакомление с федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации оценщиков, правилами деловой и профессиональной этики.</p> <p>Изучение договоров и заданий на оценку различных объектов оценки.</p> <p>Изучение информации и порядка ее обработки по объектам оценки и аналогичным объектам, требуемой при использовании доходного, сравнительного и затратного подходов, участие в процессе сбора и обработки информации.</p> <p>Ознакомление с порядком расчетов по оценке объектов недвижимости на основе применимых подходов и методов оценки, участие в осуществлении расчетов.</p> <p>Изучение применяемых организацией методов получения итоговой величины стоимости объектов недвижимости на основе результатов оценки, полученных в доходном, сравнительном и затратном подходах.</p> <p>Изучение содержания отчетов об оценке и анализ их на предмет соответствия требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, участие в составлении отчетов</p>		
Раздел 2. Расчет сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. Классификация здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. Оформление оценочной документации в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.		302	
Тема 2.1. Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки	<p>Государственное регулирование рынка недвижимости</p> <p><i>1 Государственное управление рынком недвижимости.</i></p> <p>Общие положения. Цели и принципы управления недвижимым имуществом. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Управление имущественным комплексом в г. Москве.</p> <p><i>2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</i></p> <p>Объекты государственной регистрации. Органы государственной регистрации. Порядок государственной регистрации. Государственный кадастр недвижимости. Информация и организационные мероприятия.</p> <p><i>3 Государственное регулирование земельных отношений</i></p> <p>Цели и формы государственного регулирования земельных отношений. Функции государственного регулирования земель. Защита прав собственника земли.</p> <p><i>4 Налогообложение недвижимости и сделок с ней.</i></p> <p>Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости. Система налогов и сборов в сфере недвижимости. Налог на объекты недвижимости. Налог на недвижимое имущество физических и юридических лиц. Земельный налог. Налоги на операции с недвижимостью.</p>		1

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения	
		заочная	
1	2	3	4
	<p>Налог на доходы физических лиц, получаемые от операций с недвижимым имуществом. Налогообложение при наследовании или получении недвижимости в порядке дарения. Налог на добавленную стоимость при операциях с недвижимым имуществом. Налог на прибыль предприятий и организаций, совершающих сделки с недвижимым имуществом.</p> <p>Практические занятия</p>	8	
Тема 2.2. Права собственности на недвижимость	<p>Операции с недвижимостью в жилищной сфере. Информационное обеспечение оценки недвижимости</p> <p><i>1 Операции с недвижимостью в жилищной сфере</i> Исходные положения и понятия. Приватизация и деприватизация жилых помещений. Технология купли-продажи квартир. Обмен и мена жилыми помещениями. Дарение и наследование жилья Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений. Перевод жилых помещений в нежилой фонд и наоборот. Перепланировка и переустройство квартир</p> <p><i>2 Ипотечное кредитование в жилищной сфере</i> Понятие и виды залога. Форма, содержание и порядок регистрации договора об ипотеке. Правила ипотеки жилья. Особенности ипотечного жилищного кредитования в г. Москве.</p> <p><i>3 Информационное обеспечение при оценке недвижимости</i> Информационное обеспечение при оценке недвижимости, техническая экспертиза и описание. Информация необходимая для оценки недвижимости. Основные источники информации. Осмотр и техническая экспертиза объекта.</p> <p>Практические занятия</p>	2	3
	Практические занятия	4	
Тема 2.3. Типология объектов оценки	<p>Оценка недвижимого имущества: подходы и методы оценки</p> <p><i>1. Методы доходного подхода при оценке недвижимого имущества</i> Метод капитализации доходов. Метод дисконтированных денежных потоков. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.</p> <p><i>2 Методы сравнительного подхода при оценке недвижимого имущества.</i> Особенности применения сравнительного подхода. Классификация и суть поправок. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи . Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода. Практика применения сравнительного подхода.</p> <p><i>3 Методы затратного подхода при оценке недвижимого имущества</i> Общая характеристика затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости. Расчет стоимости строительства. Определение износа объекта недвижимости.</p>	2	3

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения	
		заочная	
1	2	3	4
	Практические занятия	4	
Тема 2.4. Проектно-сметное дело	Оценка земельных участков: подходы и методы оценки <i>1. Специфика земельного участка как объекта оценки.</i> Особенности земли как объекта оценки. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли. <i>2. Методы рыночной единичной оценки земельных участков.</i> Методы доходного подхода: дисконтирования денежных потоков, прямой капитализации, капитализации земельной ренты, остаточного дохода, предполагаемого использования. Методы сравнительного подхода: сравнения продаж (способы оценки типичного участка и единицы сравнения), переноса, выделения (извлечения), распределения. Методы затратного подхода: изъятия, определения затрат на освоение, оценки по затратам на инфраструктуру, оценки городских земель по условиям типовых инвестиционных контрактов. <i>3. Методы кадастровой оценки земельных участков</i> Кадастровая и единичная оценки городских земель: кадастровая оценка городских земель, рыночная оценка единичных земельных участков городских земель. Кадастровая оценка сельскохозяйственных и лесных земель: кадастровая оценка сельскохозяйственных земель, кадастровая оценка земель лесного фонда. <i>4. Вывод итоговой величины стоимости земельного участка, полученной методами разных подходов</i>		3
	Практические занятия	8	
	<i>в том числе в форме практической подготовки</i>	2	
Тема 2.5. Права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	Оценка недвижимости в особых условиях <i>1 Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости</i> Период окупаемости. Чистая текущая стоимость. Ставка доходности инвестированного капитала. Внутренняя ставка доходности. Модифицированная ставка доходности. Ставка доходности финансового менеджмента. Сопоставление показателей экономической эффективности инвестиций в объекты недвижимости. <i>2 Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершающих строительство.</i> Классификация объектов недвижимости. Основные этапы оценки стоимости. Расчет коэффициента готовности. Расчет величины физического износа. <i>3 Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости</i> Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости и их экспертиза. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды (экстерналии) как потеря стоимости объекта недвижимости. Стоимостная структура экономического ущерба от загрязнения окружающей среды. Индексы качества окружающей среды в системе оценки стоимости объекта		3

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения	
		заочная	
1	2	3	4
	<p>недвижимости.</p> <p><i>4 Массовая оценка недвижимости</i></p> <p>Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции. Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости. Структура базовой «оценочной» модели и ее основные виды.</p>		
	Практические занятия	10	
	<p>Самостоятельная работа при изучении раздела:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Штудирование текстовых материалов (составление конспектов). 2. Подготовка к контрольным вопросам: <ol style="list-style-type: none"> 1. Аренда земельных участков 2. Государственный технический учет и техническая инвентаризация объектов недвижимости 3. Ответственность за нарушения земельного законодательства. 4. Источники информации при оценке недвижимости. 5. Обмен и мена жилыми помещениями 6. Анализ состояния рынка недвижимости. 7. Расчет стоимости строительства. 8. Метод сравнительной оценки на основе соотношения дохода и цены продажи. 9. Применение методов затратного подхода при оценке земельных участков 10. Области использования доходного, сравнительного и затратного подхода при оценке стоимости земельных участков. 11. Расчет величины физического износа. 12. Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости. 13. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды (экстерналии) как потеря стоимости объекта недвижимости. 	200	
<p>Примерный перечень тем курсовых работ (проектов)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Основные понятия, цель, задачи, основание и случаи проведения оценочных работ. 2. Принципы, связанные с оценкой собственности. 3. Правовое обеспечение оценочной деятельности в РФ. 4. Теоретические основы стоимостной оценки инвестиций. 5. Подходы и методы, применяемые при оценке собственности. 6. Государственные органы регулирования оценочной деятельности. 7. Саморегулируемые организации оценочной деятельности (СРОО). 8. Организация процесса оценки. 9. Составление отчета об оценке. 10. Сущность и общая классификация недвижимости. 			

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения	
		заочная	
1	2	3	4
11. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости. 12. Право собственности на недвижимость. 13. Аренда недвижимости. 14. Основные элементы рынка недвижимого имущества. 15. Сделки с недвижимостью. 16. Экономический механизм аренды недвижимого имущества. 17. Условия и порядок купли-продажи земельных участков. 18. Выкуп земельных участков под приватизируемыми предприятиями. 19. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 20. Государственный кадастр недвижимости. 21. Государственное регулирование земельных отношений. 22. Операции с недвижимостью в жилищной сфере. 23. Информационное обеспечение при оценке недвижимости. 24. Методы доходного подхода при оценке недвижимого имущества. 25. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимого имущества. 26. Методы затратного подхода при оценке недвижимого имущества. 27. Методы доходного подхода при оценке земельных участков. 28. Методы сравнительного подхода при оценке земельных участков. 29. Методы затратного подхода при оценке земельных участков. 30. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости. 31. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершающих строительство. 32. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости. 33. Массовая оценка недвижимости.			
Обязательная аудиторная учебная нагрузка по курсовой работе (проекту)		10	
	<i>Контрольная работа по разделу 2 в форме электронного тестирования</i>		
Дифференцированный зачет	Часы для проведения дифференцированного зачета включены в практические занятия		
Учебная практика (в том числе в форме практической подготовки)		18	
Виды работ:	Ознакомление с федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации оценщиков, правилами деловой и профессиональной этики. Изучение договоров и заданий на оценку различных объектов оценки. Изучение информации и порядка ее обработки по объектам оценки и аналогичным объектам, требуемой при использовании доходного, сравнительного и затратного подходов, участие в процессе сбора и обработки информации. Ознакомление с порядком расчетов по оценке объектов недвижимости на основе применимых подходов и методов оценки, участие в осуществлении расчетов. Изучение применяемых организацией методов получения итоговой величины стоимости объектов		

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
		Форма обучения	
		заочная	
1	2	3	4
	недвижимости на основе результатов оценки, полученных в доходном, сравнительном и затратном подходах. Изучение содержания отчетов об оценке и анализ их на предмет соответствия требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, участие в составлении отчетов		
Производственная практика (в том числе в форме практической подготовки)		36	
Виды работ:	Ознакомление с федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации оценщиков, правилами деловой и профессиональной этики. Изучение договоров и заданий на оценку различных объектов оценки. Изучение информации и порядка ее обработки по объектам оценки и аналогичным объектам, требуемой при использовании доходного, сравнительного и затратного подходов, участие в процессе сбора и обработки информации. Ознакомление с порядком расчетов по оценке объектов недвижимости на основе применимых подходов и методов оценки, участие в осуществлении расчетов. Изучение применяемых организацией методов получения итоговой величины стоимости объектов недвижимости на основе результатов оценки, полученных в доходном, сравнительном и затратном подходах. Изучение содержания отчетов об оценке и анализ их на предмет соответствия требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, участие в составлении отчетов		
	ИТОГО по ПМ.04:	612	
	- аудиторных часов:	94	
	(в том числе в форме практической подготовки)	4	
	- самостоятельной работы:	410	
	- учебная практика (в том числе в форме практической подготовки):	36	
	- производственная практика (в том числе в форме практической подготовки):	72	

*Практические занятия могут проводиться в электронной информационно-образовательной среде (Личная студия обучающегося)

Для характеристики уровня освоения учебного материала используются следующие обозначения:

1 - ознакомительный (узнавание ранее изученных объектов, свойств);

2 - репродуктивный (выполнение деятельности по образцу, инструкции или под руководством);

3 - продуктивный (планирование и самостоятельное выполнение деятельности, решение проблемных задач)

4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация учебной дисциплины требует наличия электронной образовательной среды, учебного кабинета междисциплинарных курсов.

Оборудование учебного кабинета и рабочих мест кабинета:

- классная доска;
- посадочные места по количеству обучающихся;
- рабочее место преподавателя;
- учебно-практическое оборудование, необходимое для проведения предусмотренных программой практических занятий.

Материально-техническое обеспечение дисциплины:

- компьютеры с выходом в сеть Internet;
- сайт «Личная студия» с возможностью работы с электронным образовательным ресурсом;
- электронные библиотечные ресурсы.

Реализация программы дисциплины предполагает обязательную производственную практику.

Учебно-методическое обеспечение дисциплины:

- методические указания по организации практических занятий;
- методические указания по самостоятельной работе.

4.2. Информационное обеспечение обучения

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

4.2.1. Нормативные правовые акты:

1. **Конституция Российской Федерации** [Текст] : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СЗ РФ. -2014.- № 31. - ст. 4398.

2. **Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)** [Текст] : кодекс от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3. **Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 1)** [Текст] : от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 23.05.2016 г.) // СЗ РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3824.

4. **Земельный кодекс Российской Федерации** [Текст] : от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) // СЗ РФ. 2001. – № 44. – Ст. – 4147.

4.2.2. Основная литература:

1. Гохштанд А.Д. Основные понятия, цели, принципы и правовые основания оценки собственности [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>

2. Гохштанд А.Д. Методологические основы оценочной деятельности [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>

3. Гохштанд А.Д. Регулирование оценочной деятельности. Организация процесса оценки [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>

4. Гохштанд А.Д. Недвижимость как объект оценки [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>

5. Гохштанд А.Д. Рынок недвижимого имущества [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>

6. Гохштанд А.Д. Рынок земельных участков [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>

4.2.3. Дополнительная литература

1. Гохштант А.Д. Государственное регулирование рынка недвижимости [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштант А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>
2. Гохштант А.Д. Операции с недвижимостью в жилищной сфере. Информационное обеспечение оценки недвижимости [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштант А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>
3. Гохштант А.Д. Оценка недвижимого имущества: подходы и методы оценки [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштант А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>
4. Гохштант А.Д. Оценка земельных участков: подходы и методы оценки [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштант А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>
5. Гохштант А.Д. Оценка недвижимости в особых условиях [Электронный ресурс]: рабочий учебник / Гохштант А.Д. - 2016. - <http://wikilib.roweb.online>

4.2.4. Интернет-ресурсы:

- <http://www.biblioclub.ru> – Университетская библиотека онлайн
- gbte.ru/zknd/ocen
- <http://www.ng.ru/gazeta/>
- <http://www.ocenchik.ru/orgs/>.

4.3. Общие требования организации образовательного процесса

Обязательным условием допуска к производственной практике (по профилю специальности) в рамках профессионального модуля является сдача текущей аттестации по разделам модуля **ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

При работе над курсовой работой (проектом) обучающимся оказываются консультации.

Образовательное учреждение располагает материально-технической базой, обеспечивающей проведение всех видов практических занятий, дисциплинарной, междисциплинарной и модульной подготовки, учебной практики, предусмотренных учебным планом образовательного учреждения. Материально-техническая база соответствует действующим санитарным и противопожарным нормам. Реализация образовательного процесса обеспечивает: выполнение обучающимися практических заданий, включая как обязательный компонент практические задания с использованием персональных компьютеров.

Во время реализации программы модуля целесообразно рассматривать курс дисциплин: ЕН.02 «Информационные технологии в профессиональной деятельности», ОП.05 «Документационное обеспечение управления».

4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса

Требования к квалификации педагогических кадров, обеспечивающих обучение профессиональному модулю: наличие высшего профессионального образования, соответствующего профилю модуля; опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы.

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой: дипломированные специалисты, преподаватели междисциплинарных курсов.

5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации	Качественная информация об объектах оценки недвижимости, их описание, особенности. Обоснованная информация, необходимая	Анализ дневника обучающегося, аттестационный лист, письменный

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
об объекте оценки и аналогичных объектах	для оценки в доходном, сравнительном и затратном подходах. Приведение информации об объектах оценки в требуемый для проведения оценки вид	отчет обучающегося
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	Обоснованные расчеты стоимостной оценки объекта с применением методов доходного подхода. Обоснованные расчеты стоимостной оценки объекта с применением методов затратного подхода. Обоснованные расчеты стоимостной оценки объекта с применением методов сравнительного подхода	Анализ дневника обучающегося, аттестационный лист, письменный отчет обучающегося
ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	Оптимальный выбор методов, применяемых для согласования результатов применения подходов к оценке. Обоснованная итоговая стоимость объекта оценки	Анализ дневника обучающегося, аттестационный лист, письменный отчет обучающегося
ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	Сметная документация на объект недвижимости, составленная в соответствии с действующими нормативами. Оптимальность применяемых методик определения стоимости различных объектов недвижимости	Анализ дневника обучающегося, аттестационный лист, письменный отчет обучающегося
ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	Знание типологических основ классификации недвижимого имущества предприятия	Анализ дневника обучающегося, аттестационный лист, письменный отчет обучающегося
ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	Отчет об оценке объекта оценки, составленный в соответствии с законом об оценочной деятельности, федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке ФСО № 3». Обоснованность необходимости приложений к отчету по оценке	Анализ дневника обучающегося, аттестационный лист, письменный отчет обучающегося

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

Результаты (освоенные общие компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес	Демонстрация интереса к будущей специальности	Аттестационный лист
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	Оптимизация методов и способов решения профессиональных задач с учетом анализа социально-экономических процессов	Анализ отчета обучающегося, аттестационный лист
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	Выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в земельно-имущественных отношениях; оценка эффективности и качества выполнения работ	Анализ дневника обучающегося, аттестационный лист
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	Решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области управления территориями и недвижимым имуществом	Письменный отчёт обучающегося
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	Эффективный поиск необходимой информации; использование различных источников, включая электронный	Анализ дневника обучающегося. Письменный отчёт обучающегося
ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями	Взаимодействие с обучающимися, преподавателями, мастерами, руководителями практик от предприятия в ходе обучения	Аттестационный лист
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	Организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля	Письменный отчёт обучающегося
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	Анализ инноваций в области земельно-имущественных отношений	Аттестационный лист
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	Знание исторических и культурных традиций	Аттестационный лист
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по	Демонстрация знаний и соблюдение правил техники безопасности	Письменный отчёт обучающегося. Отзыв

Результаты (освоенные общие компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
обеспечению безопасности труда		по итогам производственной практики

Формы контроля обучения:

- тестирование;
- дифференцированный зачет;
- комбинированный метод в форме фронтального опроса и групповой самостоятельной работы;
- домашние задания проблемного характера;
- практические задания по работе с информацией, документами, литературой;
- подготовка и защита индивидуальных и групповых заданий проектного характера (коллективный тренинг/семинар).

Формы оценки

«Неудовлетворительно» - репродуктивный уровень (обучающийся в процессе обсуждения проблемного вопроса участвует не активно, только краткими репликами, не демонстрирует владение теоретической основой обсуждаемой темы, не аргументирует свою точку зрения; не выполняет функционал своей роли в деловой игре);

«Удовлетворительно» - репродуктивный уровень с элементами продуктивных предложений (обучающийся демонстрирует владение различными подходами к теоретическому основанию обсуждаемой проблематики, предлагает свои варианты действия; выполняет основные функции своей роли в деловой игре);

«Хорошо» - поисково-исследовательский уровень (обучающийся корректно и адекватно применяет полученную междисциплинарную информацию в нестандартных ситуациях, приводит примеры, иллюстрирующие теоретические позиции обсуждаемого вопроса, проявляет целесообразную инициативу в процессе выполнения функций своей роли в деловой игре);

«Отлично» - креативный уровень (обучающийся моделирует новое аргументированное видение заданной проблемы).

Дифференцированный зачет:

Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он глубоко и прочно усвоил программный материал, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в работе материал различных научных и методических источников, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач.

Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения.

Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении задания.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала и не может грамотно ответить на вопрос, допускает существенные ошибки, с большими затруднениями выполняет задания.

Система стандартизированных заданий:

- от 0 до 49,9 % выполненных заданий – не удовлетворительно;
- от 50% до 69,9% - удовлетворительно;
- от 70% до 89,9% - хорошо;
- от 90% до 100%- отлично.

Методы контроля направлены на проверку умения обучающихся:

Выполнять условия задания на творческом уровне с представлением собственной позиции.

Делать осознанный выбор способов действий из ранее известных.

Осуществлять коррекцию (исправление) деланных ошибок на новом уровне предлагаемых заданий.

Работать в группе и представлять как свою, так и позицию группы (вебинар, выполнение письменных и творческих работ, устный разбор ситуаций).

Методы оценки результатов обучения

Мониторинг роста творческой самостоятельности и навыков получения нового знания каждым обучающимся.

Формирование результата промежуточной аттестации по дисциплине на основе результатов текущего контроля.

6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Примерный перечень контрольных вопросов и заданий для самостоятельной работы

1. Оценочная деятельность.
2. Задачи оценочной деятельности.
3. Участники рынка недвижимости.
4. Сфера применения сравнительного подхода.
5. Определение коэффициента капитализации.
6. Временная теория стоимости денег.
7. Этапы стоимостной оценки недвижимости.
8. Суть метода дисконтированных денежных потоков (доходов).
9. Требования к проведению оценки недвижимости.
10. Назначение результатов оценки недвижимости.
11. Характеристика внутренней информации для оценки недвижимости.
12. Порядок применения способа валового рентного мультипликатора
13. Метод корреляционно-регрессивного анализа.
14. Основные понятия оценочной деятельности.
15. Федеральные стандарты оценки.
16. Определение сметной стоимости строительства
17. Укрупненные сметные нормы.
18. Сметная документация.
19. Принципы оценки.
20. Определение текущей и будущей стоимости
21. Характеристика доходного подхода
22. Характеристика сравнительного подхода.
23. Характеристика затратного подхода.
24. Основные нормативно - правовые документы, регулирующие оценочную деятельность.
25. Объекты и субъекты оценочной деятельности.
26. Основания проведения оценки.
27. Классификация видов стоимостей, применяемая в оценочной деятельности.
28. Области применения доходного, сравнительного и затратного подходов.

29. Государственные органы регулирования оценочной деятельности. Задачи, функции.
30. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности оценщика.
31. Группировка и описание зданий и сооружений.
32. Виды и формы собственности на недвижимость.
33. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершённых строительством.
34. Оценка земельных участков: подходы и методы оценки.

Примерный перечень тем эссе

1. Система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ.
2. Основания проведения оценки.
3. Классификация недвижимости.
4. Рынок недвижимости.
5. Ставка доходности проекта.
6. Методы затратного подхода.
7. Метод сравнения (сопоставимых) продаж.
8. Описание видов износа строений.
9. Обычный и аннуитетный потоки.
10. Условия применения доходного подхода.
11. Построение коэффициента капитализации.
12. Условия заключения договора на оценку недвижимости.
13. Источники получения информации для целей оценки недвижимости.
14. Система сметных цен.
15. Задачи и функции, права и обязанности саморегулируемых организаций оценщиков.
16. Обеспечение имущественной ответственности оценщиков.
17. Основание и случаи проведения оценочных работ.
18. Этапы оценочных работ. Требования к проведению оценки.
19. Задание на оценку. Договор на оценку.
20. Порядок согласования результатов оценки.
21. Методы определения при оценке итоговой величины стоимости. Порядок согласования результатов оценки.
22. Требования к составлению отчета по оценке.
23. Понятие и признаки недвижимости.
24. Классификация недвижимости.
25. Особенности недвижимости как товара.
26. Износ и амортизация недвижимости.
27. Группировка и описание зданий и сооружений.
28. Потребительские свойства земельных участков.
29. Виды и формы аренды недвижимости
30. Формы сделок с объектами недвижимости.
31. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью.
32. Купля-продажа земель различных категорий.
33. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.
34. Массовая оценка недвижимости.

Примерная тематика и содержание контрольных работ, тестовых заданий

1. Назначение оценочной деятельности.
2. Принципы оценки.

3. Понятие кадастровой стоимости.
4. Характеристика прав на недвижимость.
5. Функции рынка недвижимости.
6. Ипотечно – инвестиционный анализ.
7. Показатели инвестиционной привлекательности недвижимости.
8. Рынок земли.
9. Сегментация рынка недвижимости.
10. Сущность затратного подхода.
11. Области применения доходного подхода.
12. Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции .
13. Состав внутренней информации для целей оценки недвижимости.
14. Процедура обработки внутренней информации для целей оценки недвижимости.
15. Требования к составлению отчета об оценке недвижимости.
16. Характеристика определения рыночной стоимости земельных участков.
17. Требования к описанию методологии оценки и расчетов.
18. Арендная плата: состав и функции. Виды и формы арендных платежей.
19. Саморегулируемая организация оценщиков: основные права и обязанности.
20. Купля-продажа земель различных категорий.
21. Аренда земельных участков
22. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
23. Организация и порядок кадастрового учета объектов недвижимости.
24. Государственное регулирование земельных отношений
25. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.
26. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
27. Технология купли-продажи квартир.
28. Метод капитализации доходов.
29. Метод дисконтированных денежных потоков.
30. Сделки с недвижимостью.
31. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимого имущества.
32. Методы затратного подхода при оценке недвижимого имущества.
33. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

Типовые контрольные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования знаний, умений, навыков и опыта деятельности

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ КУРСОВЫХ РАБОТ

1. Основные понятия, цель, задачи, основание и случаи проведения оценочных работ.
2. Принципы, связанные с оценкой собственности.
3. Правовое обеспечение оценочной деятельности в РФ.
4. Теоретические основы стоимостной оценки инвестиций.
5. Подходы и методы, применяемые при оценке собственности.
6. Государственные органы регулирования оценочной деятельности.
7. Саморегулируемые организации оценочной деятельности (СРОО).
8. Организация процесса оценки.
9. Составление отчета об оценке.
10. Сущность и общая классификация недвижимости.
11. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.
12. Право собственности на недвижимость.
13. Аренда недвижимости.
14. Основные элементы рынка недвижимого имущества.

Наращение

Задание

Порядковый номер задания	4
Тип	4
Вес	1

Обратной операцией к наращению является _____

дисконтирование

Задание

Порядковый номер задания	5
Тип	4
Вес	1

Будущая стоимость - _____ оценка наращенного денежного потока

суммарная

Задание

Порядковый номер задания	6
Тип	4
Вес	1

_____ - определение стоимости денежного потока путём приведения стоимости всех выплат к определённому моменту времени

Дисконтирование

Задание

Порядковый номер задания	7
Тип	4
Вес	1

Суммарная оценка дисконтированного (приведенного к текущему времени) денежного потока - текущая, приведенная _____

стоимость

Задание

Порядковый номер задания	8
Тип	4
Вес	1

В случае, если базисным периодом начисления процентов является квартал, то в расчетах должна использоваться _____ ставка

квартальная

Задание

Порядковый номер задания	9
Тип	4
Вес	1

Выделяют пять основных источников капитала, стоимость которых необходимо знать для расчета средневзвешенной стоимости капитала фирмы: банковские ссуды и займы;

облигационные займы; привилегированные акции; обыкновенные акции; _____
прибыль
нераспределенная

Задание

Порядковый номер задания	10
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:	
Мультиплицирующий множитель для единичного платежа	множитель, показывающий, чему будет равна одна денежная единица через n периодов при заданной процентной ставке r
Дисконтирующий множитель для единичного платежа	множитель, показывающий, чему с позиции текущего момента равна одна денежная единица, через n периодов спустя от момента расчета, при заданных процентной ставке (доходности) r и частоте начисления процента
Мультиплицирующий множитель для аннуитета	множитель, показывающий, чему будет равна суммарная величина срочного аннуитета в одну денежную единицу к концу срока его действия
Дисконтирующий множитель для аннуитета	множитель, показывающий, чему равна с позиции текущего момента величина аннуитета с регулярными денежными поступлениями в размере одной денежной единицы, продолжающегося n равных периодов с заданной процентной ставкой r

Показатели экономической эффективности инвестиций

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	11
Тип	4
Вес	1

_____ дисконтированный доход (стоимость) - разница между дисконтированной стоимостью будущих доходов и дисконтированными расходами, связанных с инвестиционным проектом
Чистый

Задание

Порядковый номер задания	12
Тип	4
Вес	1

_____ цикл инвестиционного проекта определяется сроком, в течение которого продукция или услуги, реализуемые в результате осуществления инвестиционного проекта будет пользоваться спросом и приносить, повышенный по сравнению со средним уровнем, доход
Жизненный

Задание

Порядковый номер задания	13
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Внутренняя норма доходности	показатель, показывающий, что при заданном уровне доходности дисконтированная величина доходов точно равна дисконтированной величине затрат в течение жизненного цикла проекта
Коэффициент доходности	показатель, определяемый отношением текущей стоимости доходов к текущей стоимости инвестиций и показывающий, какой доход получается на рубль инвестиций
Текущая окупаемость, (дисконтированный срок окупаемости)	показатель, определяемый минимальным сроком, требуемым для возмещения инвестиций и получения доходности на инвестиции по установленной ставке доходности за счет дохода, полученного от реализации инвестиционного проекта

Задание

Порядковый номер задания	14
Тип	4
Вес	1

Повышение общего (среднего) уровня цен с течением времени - _____
инфляция

Задание

Порядковый номер задания	15
Тип	4
Вес	1

Индекс _____ - индекс цен, взвешенный по объемам производства базисного года
Ласпейреса

Задание

Порядковый номер задания	16
Тип	4
Вес	1

Индекс цен, взвешенный по объемам производства текущего года, – индекс _____
Пааше

Задание

Порядковый номер задания	17
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Риск	оцененная каким-либо способом вероятность потерь, которые могут возникнуть в результате получения неполной, неточной или
------	--

	ошибочной информации о технико-экономических и (или) иных показателях инвестиционного проекта или деятельности основных партнеров, связанных с ним кооперацией
Систематические страновые (региональные) системные риски	риски политические, общеэкономические и риски государственного управления
Внутриотраслевые системные риски	риски, определяемые действующими налогами, акцизами, влиянием на экологию, аварийностью производства и т.п.
Коммерческие риски	риски, зависящие от спроса на продукцию, надежности поставок требуемых ресурсов, конкуренции, операционных рисков и т.п.

Задание

Порядковый номер задания	18
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:	
Финансовые риски	риски, состоящие в вероятности неплатежей со стороны участников проекта и инвесторов, в отношениях с покупателями продукции, в банковских рисках и т.п.
Риски эффективности управления	риски, заключающиеся во взаимоотношениях с органами государственного управления, качестве используемых кадров, эффективности системы управления инвестиционным проектом, качестве бизнес-плана, в возможном увеличении сроков и стоимости проекта и т.п.
Экологические риски	риски, возникающие из-за возможных штрафных санкций за нарушение экологии и их влияния на экономическое положение оператора проекта
Инновационные риски	риски осуществимости проекта и отдельных его стадий, связанные со сроками и стоимостью освоения инноваций по стадиям освоения, риски достижения проектных технических, экономических, рыночных и экологических характеристик инновационной продукции, заложенных в проекте, риски несанкционированного использования инноваций и инновационной продукции, вследствие недобросовестной конкуренции и пиратства

Задание

Порядковый номер задания	19
Тип	4
Вес	1

Коэффициент (норма, ставка) дисконтирования, используемая для приведения _____ затрат к одной дате - коэффициент дисконтирования, который зависит только от безрисковой ставки и инфляции
разновременных

Задание

Порядковый номер задания	20
Тип	4
Вес	1

Коэффициент дисконтирования, выражающий минимально допустимую для инвестора величину дохода в расчете на единицу авансированного капитала, и зависящий не только от безрисковой ставки и инфляции, но и от рисков осуществления инвестиционного проекта - коэффициент (норма, ставка) дисконтирования, используемая для оценки _____ инвестиционных проектов

эффективности

Подходы и методы, применяемые при оценке собственности

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	21
Тип	4
Вес	1

При оценке собственности оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и _____ подходы к оценке

затратный

Задание

Порядковый номер задания	22
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Подход к оценке	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Задание

Порядковый номер задания	23
Тип	4
Вес	1

Объект - аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его

стоимость

Задание

Порядковый номер задания	24
Тип	4
Вес	1

Затраты на _____ объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий

воспроизводство

Задание

Порядковый номер задания	25
Тип	4
Вес	1

Сумма затрат, необходимых для создания или приобретения другого схожего с оцениваемым объектом собственности, но с аналогичными функциональными возможностями и аналогичного качества и полезности, - затраты на _____ объекта оценки

замещение

Задание

Порядковый номер задания	26
Тип	4
Вес	1

Период прогнозирования - период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование _____ характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов

количественных

Задание

Порядковый номер задания	27
Тип	4
Вес	1

_____ от использования собственности является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами (иначе – денежный поток) получаемая правообладателем за использование собственности, как самостоятельно, так и путем передачи (продажи) имущественных прав другим лицам

Доходом

Задание

Порядковый номер задания	28
Тип	4
Вес	1

Метод _____ капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию

прямой

Задание

Порядковый номер задания	29
Тип	4
Вес	1

Для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость применяется метод _____ денежных потоков

дисконтирования

Задание

Порядковый номер задания	30
Тип	4
Вес	1

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей _____ потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

регулярные

Задание

Порядковый номер задания	31
Тип	4
Вес	1

Величина износа и устареваний - потеря _____ недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний

стоимости

Государственное регулирование оценочной деятельности

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	32
Тип	4
Вес	1

Государственное регулирование оценочной деятельности осуществляется федеральными органами _____ власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации

исполнительной

Задание

Порядковый номер задания	33
Тип	4
Вес	1

Решения совета по оценочной деятельности принимаются простым большинством голосов, и его заседание является правомочным, если на нем присутствует не менее чем _____ процентов общего числа его членов (ответ дать цифрой)

50

Задание

Порядковый номер задания	34
Тип	4
Вес	1

_____ оценочной деятельности - совокупность правил и документов, определяющих требования к порядку проведения оценки (определению стоимости движимого и недвижимого имущества) и осуществления оценочной деятельности

Стандарты

Задание

Порядковый номер задания	35
Тип	4
Вес	1

Свидетельство, подтверждающее сдачу единого квалификационного экзамена, и выдаваемое при условии, что лицо, претендующее на его получение, сдало единый квалификационный экзамен - квалификационный _____

аттестат

Задание

Порядковый номер задания	36
Тип	4
Вес	1

Состав совета по оценочной деятельности утверждается _____ уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности

руководителем

Задание

Порядковый номер задания	37
Тип	4
Вес	1

Оценочная деятельность регламентируются _____, содержащими требования по терминологии, технологии, нормам и правилам оценки, обязательные к применению

стандартами

Задание

Порядковый номер задания	38
Тип	4
Вес	1

Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе _____ стандартов оценки

международных

Задание

Порядковый номер задания	39
Тип	4
Вес	1

Утвержденные федеральные стандарты оценки и методические указания о государственной кадастровой оценке _____ государственной регистрации не подлежат

Задание

Порядковый номер задания	40
Тип	4
Вес	1

Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков устанавливаются федеральным _____ оценки стандартом

Задание

Порядковый номер задания	41
Тип	4
Вес	1

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется государственными или _____ учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели частными

Саморегулируемые организации оценщиков

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	42
Тип	4
Вес	1

Саморегулируемая организация оценщиков - _____ организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков некоммерческая

Задание

Порядковый номер задания	43
Тип	4
Вес	1

Ликвидация некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, осуществляется в соответствии с законодательством о _____ организациях некоммерческих

Задание

Порядковый номер задания	44
Тип	4
Вес	1

_____ саморегулируемых организаций - список некоммерческих партнерств, получивших статус саморегулируемых организаций и внесенных в единый государственный реестр саморегулируемых организаций в сферах профессиональной деятельности, где саморегулирование используется как механизм частного регулирования

Реестр

Задание

Порядковый номер задания	45
Тип	4
Вес	1

Решение об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков может быть обжаловано этой некоммерческой организацией в _____ суд

арбитражный

Задание

Порядковый номер задания	46
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков	высший орган управления саморегулируемой организации оценщиков, который рассматривает вопросы, отнесенные к его компетенции Федеральным законом об оценочной деятельности и другими федеральными законами
Предмет плановой проверки СРОО	соблюдение членами саморегулируемой организации оценщиков требований законов, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов
Основание для проведения СРОО внеплановой проверки	поступившая в саморегулируемую организацию оценщиков жалоба, содержащая доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков нарушают или могут нарушить права заявителя
Надзор за деятельностью СРОО	проведение плановых и внеплановых проверок уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков

Задание

Порядковый номер задания	47
Тип	4
Вес	1

Коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков образуется в составе не менее чем _____ человек (ответ дать цифрой)

7

Задание

Порядковый номер задания	48
--------------------------	----

Тип	4
Вес	1

Не более чем _____ процентов членов коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков должны составлять лица, не являющиеся членами саморегулируемой организации оценщиков и (или) их аффилированными лицами (ответ дать цифрой)

25

Задание

Порядковый номер задания	49
Тип	4
Вес	1

Заседания коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков могут проводиться в форме _____ голосования
заочного

Задание

Порядковый номер задания	50
Тип	4
Вес	1

_____ случай по договору обязательного страхования ответственности оценщика - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба

Страховой

Задание

Порядковый номер задания	51
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Компенсационный фонд СРОО	обособленное имущество, принадлежащее саморегулируемой организации оценщиков на праве собственности и первоначально формируемое исключительно в денежной форме за счет обязательных взносов ее членов
Национальное объединение СРОО	некоммерческая организация, которая создана СРОО, зарегистрирована уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по надзору за деятельностью СРОО, и членами которой являются более чем семьдесят пять процентов СРОО, включенных в единый государственный реестр СРОО и объединяющих более чем пятьдесят процентов оценщиков, включенных в сводный реестр членов СРОО, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено
Высший орган управления	общее собрание членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков

национального объединения СРОО	
Объект страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

Задание

Порядковый номер задания	52
Тип	4
Вес	1

Размер компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда по требованию или требованиям заказчиков либо третьих лиц к одному оценщику по одному страховому случаю не может превышать _____ миллионов рублей (ответ дать словом)
пяти

Задание

Порядковый номер задания	53
Тип	4
Вес	1

Лицо, которому отказано в приеме в члены саморегулируемой организации оценщиков, вправе обжаловать такой отказ в _____ суд
арбитражный

Организация процесса оценки. составление отчета об оценке

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	54
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:	
Основание для проведения оценки	договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор
Дата определения стоимости объекта оценки	дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Итоговая стоимость объекта оценки	стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Отчет об оценке	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также

	стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СРОО членом которой является оценщик, подготовивший отчет
--	--

Задание

Порядковый номер задания	55
Тип	4
Вес	1

Достоверная и рекомендуемая _____ величина стоимости объекта оценки - величина стоимости, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом об оценочной деятельности, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное

итоговая

Задание

Порядковый номер задания	56
Тип	4
Вес	1

Стоимость, рекомендуемая для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, - _____ стоимость, определенная в отчете

рыночная

Задание

Порядковый номер задания	57
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков	член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков
Экспертиза отчета об оценке	действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы
Положительное экспертное заключение при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки	экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе вывод о соответствии отчета об оценке законодательству
Положительное экспертное заключение при проведении нормативно-методической экспертизы	экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке законодательству

Задание

Порядковый номер задания	58
Тип	4
Вес	1

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина _____ объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости

цены

Задание

Порядковый номер задания	59
Тип	4
Вес	1

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является _____ об оценке объекта оценки

отчет

Задание

Порядковый номер задания	60
Тип	4
Вес	1

В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его _____

номер

Задание

Порядковый номер задания	61
Тип	4
Вес	1

В приложении к отчету об оценке должны содержаться _____ документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

копии

Задание

Порядковый номер задания	62
Тип	4
Вес	1

В целях определения _____ отчета об оценке назначается его экспертиза, которую проводит эксперт саморегулируемой организации оценщиков

достоверности

Задание

Порядковый номер задания	63
Тип	4
Вес	1

Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных и их обоснование
нарушений

Задание

Порядковый номер задания	64
Тип	4
Вес	1

Экспертное заключение, содержащее негативные выводы от проведения нормативно-методической экспертизы и экспертизы о подтверждении стоимости объекта оценки - _____ экспертное заключение
отрицательное

Задание

Порядковый номер задания	65
Тип	4
Вес	1

_____ экспертизы отчета об оценке положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков
Результат

Задание

Порядковый номер задания	66
Тип	4
Вес	1

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки; ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости должны содержаться в отчете об оценке в разделе основных фактов и _____
выводов

Задание

Порядковый номер задания	67
Тип	4
Вес	1

Порядок проведения экспертизы отчета, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным _____ оценки
стандартом

Основные элементы рынка недвижимого имущества

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	68
Тип	4

Вес	1
-----	---

Капитальные вложения в _____ - это инвестирование в реальные активы: освоение земельных участков, добычу полезных ископаемых, разработку лесных ресурсов, строительство зданий и сооружений различного назначения.

недвижимость

Задание

Порядковый номер задания	69
Тип	4
Вес	1

_____ инвестиции означают вложения капитала непосредственно в строящиеся, реконструируемые и расширяемые предприятия, здания, сооружения, водные и другие объекты.

Прямые

Задание

Порядковый номер задания	70
Тип	4
Вес	1

Портфельные инвестиции - это _____ акций, облигаций, долей, паев предприятий у других участников инвестиционного процесса, т.е. вложения не в саму недвижимость, а в выпущенные под ее обеспечение ценные бумаги.

приобретение

Задание

Порядковый номер задания	71
Тип	4
Вес	1

_____ недвижимости - это совокупность организационно-экономических отношений, средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения

Рынок

Задание

Порядковый номер задания	72
Тип	4
Вес	1

Рынок недвижимости как саморегулируемая в установленной правовой среде система состоит из _____ основных элементов (ответ дать словом).

семи

Задание

Порядковый номер задания	73
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:	
Спрос на недвижимость	- количество земельных участков, имущественных комплексов и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени
Предложение недвижимости	- количество земли и другого недвижимого имущества (квадратных метров, кубических метров, соток, гектаров, квартир и т.п.), которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени
Цена недвижимости	- количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в совершенных сделках.
Рыночная стоимость недвижимости	- наиболее вероятный денежный эквивалент собственности, наивысшая цена, которую принесет продажа объекта на конкурентном и открытом рынке, когда покупатель и продавец действуют разумно, со знанием дела и на сделку не влияют посторонние стимулы.

Задание

Порядковый номер задания	74
Тип	4
Вес	1

Одной из главных функций рынка является установление _____ цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений.
равновесных

Задание

Порядковый номер задания	75
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:	
Регулирующая функция рынка недвижимого имущества	автономно функционирующий рынок, который перераспределяет ресурсы по сферам предпринимательства и направляет его участников к цели, которая совсем не входила в их намерения, - к формированию эффективной структуры экономики и удовлетворению общественных интересов.
Коммерческая функция рынка недвижимого имущества	реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал.
Функция санирования рынка недвижимого имущества	очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных.
Информационная функция рынка недвижимого имущества	рыночный способ оперативного сбора и распространения обобщенной объективной информации, позволяющий продавцам и покупателям недвижимости свободно, со знанием дела принять решение в своих интересах.

Задание

Порядковый номер задания	76
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:	
Посредническая функция рынка недвижимого имущества	выражающийся в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов и устанавливая связь между ними, предоставляя возможность альтернативного выбора партнеров.
Стимулирующая функция рынка недвижимого имущества	экономическое поощрение прибылью продуктивного использования достижений научно-технического прогресса в создании и использовании недвижимого имущества.
Инвестиционная функция рынка недвижимого имущества	привлекательный способ сохранения и увеличения стоимости капитала, способствующий переводу сбережений и накоплений населения из пассивной формы запасов в реальный производительный капитал, приносящий доход владельцу недвижимого имущества.
Социальная функция рынка недвижимого имущества	функция, проявляющаяся в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов.
Перераспределительная функция рынка недвижимого имущества	неоднократное перераспределение на рынке предприятий, земельных участков, зданий и сооружений между различными субъектами рынка, ведущее к их переходу к эффективным стратегическим инвесторам, обеспечивающим высокопроизводительное использование указанных объектов.

Задание

Порядковый номер задания	77
Тип	4
Вес	1

Лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя различные сделки с недвижимым имуществом и правами на него -

риелтор

Задание

Порядковый номер задания	78
Тип	4
Вес	1

Деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них - _____ деятельность

риэлтерская

Задание

Порядковый номер задания	79
Тип	4
Вес	1

_____ инвестиционной деятельности на рынке недвижимости являются физические и юридические лица, в том числе министерства и ведомства России, муниципальные органы, иностранные государства и международные организации, которые выступают в качестве инвесторов, заказчиков, исполнителей работ и пользователей недвижимого имущества

Субъектами

Задание

Порядковый номер задания	80
Тип	4
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Первичный рынок недвижимого имущества	рынок, формируемый за счет вновь построенных объектов и приватизации государственных и муниципальных предприятий, земельных участков, зданий и помещений и вещных прав.
Вторичный рынок недвижимого имущества	рынок, на котором сделки совершаются с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому.
Организованный рынок недвижимого имущества	хозяйственный оборот недвижимости и прав на нее в строгом соответствии с действующим законодательством с участием лицензированных профессиональных посредников.
Неорганизованный (уличный) рынок недвижимого имущества	часть рынка недвижимости, на которой операции с объектами недвижимости совершаются без участия профессиональных посредников.
Биржевой рынок недвижимого имущества	купля-продажа объектов на бирже недвижимости, на конкурсах и аукционах, проводимых фондами государственного и муниципального имущества, земельными органами, комитетами муниципального жилья или специально уполномоченными организациями.
Внебиржевой рынок недвижимого имущества	совершение сделок за пределами бирж и аукционов.

Задание

Порядковый номер задания	81
Тип	4
Вес	1

Фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка - это критерий _____.

сегментирования

Задание

Порядковый номер задания	82
Тип	4
Вес	1

Гражданин имеет право заниматься риэлтерской деятельностью в случае, если он: _____ и зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица

дееспособен

Сделки на Российском рынке недвижимого имущества

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	83
Тип	4
Вес	1

_____ - это способность иметь гражданские права и нести обязанности

Правоспособность

Задание

Порядковый номер задания	84
Тип	4
Вес	1

Правоспособность юридического лица возникает в момент его _____ и прекращается в момент завершения его ликвидации
создания

Задание

Порядковый номер задания	85
Тип	4
Вес	1

Способность своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их – это _____
дееспособность

Задание

Порядковый номер задания	86
Тип	4
Вес	1

Осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей – это
сделка

Задание

Порядковый номер задания	87
Тип	4
Вес	1

Каждой сделке соответствует своя правовая цель, называемая _____
основанием

Задание

Порядковый номер задания	88
Тип	3

Вес	1
-----	---

Установите соответствие	
Недействительная сделка	сделка, не соответствующая закону, не имеющая качеств юридического факта и не влекущая желаемых правовых последствий.
Оспоримая сделка	сделка, недействительная по решению суда.
Ничтожная сделка	сделка, недействительная с самого начала ее заключения независимо от решения суда и не порождающая юридических последствий.
Мнимая сделка	сделка, совершаемая для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия.
Притворная сделка	сделка, прикрывающая другую сделку, которую стороны действительно имели в виду совершить.

Задание

Порядковый номер задания	89
Тип	4
Вес	1

Основание должно быть _____ и осуществимым. законным

Задание

Порядковый номер задания	90
Тип	4
Вес	1

Мошенничество - хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путём _____ или злоупотребления доверием обмана

Задание

Порядковый номер задания	91
Тип	4
Вес	1

Согласно ст. _____ ГК РФ права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации, которая выступает как единственное доказательство существования прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновения, перехода и прекращения (ответ дать цифрой)
131

Задание

Порядковый номер задания	92
Тип	4
Вес	1

Обязательная норма, не предполагающая возможность отклонения от установленных требований (по договору аренды подрядчик обязуется выполнить конкретные работы и сдать их заказчику) – это _____ норма права императивная
--

Задание

Порядковый номер задания	93
Тип	4
Вес	1

_____ норма права норма, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное, допускают регулирование отношений сторонами и применяются лишь в дополнительном (субсидиарном) порядке (если договором аренды не предусмотрен способ выполнения работ, подрядчик может самостоятельно его выбрать)

Диспозитивная

Задание

Порядковый номер задания	94
Тип	4
Вес	1

_____ считаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения соответствующего договора в отношении недвижимости и выражают его природу

Существенными

Задание

Порядковый номер задания	95
Тип	4
Вес	1

_____ условия определяют отдельные, частные вопросы договорных отношений, вытекающие из специфики вида договора, объекта недвижимости, действующих законов и иных нормативных актов.

Дополнительные

Задание

Порядковый номер задания	96
Тип	4
Вес	1

Большинство статей ГК РФ, регулирующих сделки с недвижимым имуществом, носят _____ характер.

диспозитивный

Экономический механизм аренды недвижимого имущества

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	97
Тип	4
Вес	1

Арендная _____ - форма экономических отношений равноправных партнеров (собственника и арендатора) по распределению вновь созданной стоимости в процессе использования арендованного имущества.

плата

Задание

Порядковый номер задания	98
Тип	4
Вес	1

Максимально возможный уровень арендной платы, при котором достижимо простое воспроизводство при средней отраслевой норме прибыли у арендатора, т.е. арендная плата = возвратная стоимость + максимальная норма прибыли – это _____ граница верхняя

Задание

Порядковый номер задания	99
Тип	4
Вес	1

Теоретически нижняя граница - _____ возможный уровень арендной платы, при котором достигается простое воспроизводство имущества, сданного в аренду, т.е. арендная плата равняется возвратной стоимости минимально

Задание

Порядковый номер задания	100
Тип	4
Вес	1

ГК РФ является _____ источником гражданско-правового регулирования арендных отношений в сфере недвижимости основным

Задание

Порядковый номер задания	101
Тип	4
Вес	1

Арендатором недвижимого имущества в России может быть любое _____ физическое или правоспособное юридическое лицо, имеющее в необходимых случаях лицензию (разрешение). дееспособное

Задание

Порядковый номер задания	102
Тип	4
Вес	1

Доверительное управление жилым помещением - _____ траст

Задание

Порядковый номер задания	103
Тип	4

Вес	1
-----	---

Договор аренды заключается в _____ форме максимум на пять лет и подлежит государственной регистрации
письменной

Задание

Порядковый номер задания	104
Тип	4
Вес	1

Право сдавать в аренду недвижимое имущество принадлежит его _____ - гражданину, предприятию или организации, а также лицам, уполномоченным на то законом или собственником.
собственнику

Задание

Порядковый номер задания	105
Тип	4
Вес	1

_____ договора аренды недвижимости является конкретный объект - здание (сооружение) либо часть площадей - отдельное помещение
Предметом

Задание

Порядковый номер задания	106
Тип	4
Вес	1

Передача объекта аренды арендатору производится по акту _____ - передачи.
приема

Задание

Порядковый номер задания	107
Тип	4
Вес	1

Арендатор имеет право заключать договор субаренды только с согласия _____
арендодателя

Задание

Порядковый номер задания	108
Тип	4
Вес	1

В договоре аренды согласовываются _____, порядок и условия внесения арендной платы арендатором.
сроки

Задание

Порядковый номер задания	109
Тип	4
Вес	1

Право арендатора на возобновление арендных отношений может быть защищено в _____ порядке.
судебном

Специфика земельного участка как объекта оценки

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	110
Тип	4
Вес	1

Часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю - _____ участок
земельный

Задание

Порядковый номер задания	111
Тип	4
Вес	1

Особенностями земли как товара являются: ее ограниченность и невосполнимость, как природного ресурса, _____, возможность многофункционального использования, уникальность и невозможность перемещения, то есть недвижимость
долговечность

Задание

Порядковый номер задания	112
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Ограниченность и невосполнимость земли	проявляется в том, что земельный участок не может быть создан рукотворно
Долговечность земли	проявляется в том, что она, как пространство, территория не подвержена физическому старению, не разрушается и не исчезает со временем и может быть использована практически в течение неограниченного количества времени за исключением случаев ее загрязнения, приводящих к невозможности дальнейшего использования
Многофункциональность использования земли	означает, что один и тот же участок может использоваться разными способами в зависимости от тех функций, которые могут выполнять природные объекты, а также от видов землепользования, которые разрешены для данного участка
Уникальность земли как	проявляется в разном качестве земельных участков, которое

товара	определяется различной продуктивностью, связанных с данным земельным участком природных объектов, например почвы или леса; расположением земельного участка, изменить которое нельзя
--------	--

Задание

Порядковый номер задания	113
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:	
К социальным факторам относится	демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, системы расселения
К общей экономической ситуации относится	экономическая ситуация в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности
К правовому регулированию относятся	правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др
К природным условиям относятся	климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении
К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся	размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки

Задание

Порядковый номер задания	114
Тип	4
Вес	1

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает _____ категорий земель (ответ дать цифрой)
7

Задание

Порядковый номер задания	115
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:	
Земли поселений (городов, поселков и сельских поселений)	все земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций

Земли сельскохозяйственного назначения	образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения	земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.)
Земли особо охраняемых территорий	земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение

Задание

Порядковый номер задания	116
Тип	4
Вес	1

Черта поселений - _____ границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель
внешние

Задание

Порядковый номер задания	117
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Земли лесного фонда	лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства
Земли водного фонда	территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов
Земли запаса	государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации

Задание

Порядковый номер задания	118
Тип	4
Вес	1

_____ кадастровой оценки - одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков и т.п.) по оценочным зонам на определенную дату
Цель

Задание

Порядковый номер задания	119
Тип	4

Вес	1
-----	---

Целью _____ оценки является определение рыночной или какой-либо другой стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки единичной

Задание

Порядковый номер задания	120
Тип	4
Вес	1

Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов: доходного, сравнительного и затратного

Методы рыночной единичной оценки земельных участков

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	121
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Метод дисконтирования денежных потоков	метод доходного подхода, заключающийся в определении суммы приведенных к дате оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод
Метод прямой капитализации	метод доходного подхода, заключающийся в делении годового рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка
Метод капитализации земельной ренты	метод ДОХОДНОГО ПОДХОДА, основанный на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок
Метод остаточного дохода	метод ДОХОДНОГО ПОДХОДА, в соответствии с которым доход, извлекаемый из земли, представляет то, что остается после возмещения расходов на три фактора производства: труд, управление и капитал

Задание

Порядковый номер задания	122
Тип	4

Вес	1
-----	---

В настоящее время имеются _____ подхода к расчету коэффициента капитализации, первоначально разработанных в мировой практике для капитализации земельной ренты, т.е. оценки сельскохозяйственных земель (ответ дать цифрой)

4

Задание

Порядковый номер задания	123
Тип	4
Вес	1

Аренда - предоставление земельного участка арендодателем во временное владение и/или пользование арендатору (юридическому или физическому лицу) за _____ на определенный срок плату

Задание

Порядковый номер задания	124
Тип	4
Вес	1

_____ арендная плата денежная сумма, выплачиваемая за право пользования земельным участком

Земельная

Задание

Порядковый номер задания	125
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Метод предполагаемого использования	метод ДОХОДНОГО ПОДХОДА , основанный на технике оценки инвестиционного проекта и применяемый при оценке земли, пригодной для разделения на индивидуальные участки с их последующей продажей
Метод сравнения продаж	метод сравнительного подхода, позволяющий определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов и является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли
Метод переноса	метод сравнительного подхода, основанный на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений
Метод выделения (извлечения)	метод сравнительного подхода, применяемый для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок с аналогичными объектами недвижимости

Задание

Порядковый номер задания	126
Тип	4
Вес	1

Характеристики земельных участков и условия заключения сделок с ними, которые влияют на величину цены продажи – _____ сравнения
элементы

Задание

Порядковый номер задания	127
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Метод единицы сравнения	метод сравнительного подхода, основанный на ряде фактических продаж путем расчета средней стоимости единицы сравнения для каждой однородной группы земельных участков
Метод распределения	метод сравнительного подхода, применяемый для оценки застроенных земельных участков, при условиях: - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами недвижимости, включающими в себя оцениваемый земельный участок; - наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию
Метод ИЗЪЯТИЯ	метод затратного подхода, определяющий рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа
Метод определения затрат на освоение	метод затратного подхода, применяемый при оценке незастроенных массивов земли и позволяющий определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы
Метод оценки по затратам на инфраструктуру	метод затратного подхода, основанный на оценке затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры

Задание

Порядковый номер задания	128
Тип	4
Вес	1

Затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же строительных материалов, технологий, по такому же проекту, но в ценах на дату оценки - _____ воспроизводства
стоимость

Задание

Порядковый номер задания	129
--------------------------	-----

Тип	4
Вес	1

Стоимость _____ - затраты в текущих рыночных ценах на строительство современного объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, но с использованием современных видов оборудования, материалов, проектов и технологий замещения

Задание

Порядковый номер задания	130
Тип	4
Вес	1

_____ предпринимателя - денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект

Прибыль

Задание

Порядковый номер задания	131
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Физический износ	уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери их элементами своих первоначальных эксплуатационных характеристик
Функциональный износ	несоответствие конструктивных или объемно-планировочных характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка по планировке, техническому оснащению и дизайну
Внешний износ	вызывается неблагоприятными по отношению к зданию или сооружению изменениями внешних факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и др.)

Задание

Порядковый номер задания	132
Тип	4
Вес	1

Расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др. - затраты на _____

воспроизводство

Задание

Порядковый номер задания	133
Тип	4
Вес	1

Стоимость _____ земельных участков - стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по землям многоэтажной жилой

застройки
замещения

Задание

Порядковый номер задания	134
Тип	4
Вес	1

Метод остаточного дохода применяется для оценки _____ и незастроенных земельных участков
застроенных

Задание

Порядковый номер задания	135
Тип	4
Вес	1

Чистый операционный доход равен _____ действительного валового дохода и операционных расходов
разности

Задание

Порядковый номер задания	136
Тип	4
Вес	1

Операционные расходы подразделяются на: постоянные и _____
переменные

Задание

Порядковый номер задания	137
Тип	4
Вес	1

Для определения возможного использования объекта оценки следует учитывать нормы _____
зонирования

Задание

Порядковый номер задания	138
Тип	4
Вес	1

Физический и функциональный износы делятся на устранимый и _____
неустранимый

Методы кадастровой оценки земельных участков. Вывод итоговой величины стоимости земельного участка, полученной методами разных подходов

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	139
Тип	4
Вес	1

Принцип, утверждающий, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки - принцип _____

замещения

Задание

Порядковый номер задания	140
Тип	4
Вес	1

Кадастровая _____ городской земли - совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования в границах оценочных зон по состоянию на определенную дату

оценка

Задание

Порядковый номер задания	141
Тип	4
Вес	1

_____ информационная база кадастровой оценки городских земель - массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, а также о продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектов коммерческой недвижимости

Рыночная

Задание

Порядковый номер задания	142
Тип	4
Вес	1

Данные земельного, градостроительного и других кадастров, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов, источниками которых являются органы исполнительной власти, БТИ, земельные комитеты, Государственный фонд имущества, городские строительные организации, Комитет по архитектуре, оценочные и риэлтерские фирмы и другие организации - нормативная _____ кадастровой оценки городских земель

информация

Задание

Порядковый номер задания	143
Тип	4
Вес	1

_____ кадастровой оценки земель городских и сельских поселений - земли в пределах городской (поселковой) черты

Объект

Задание

Порядковый номер задания	144
Тип	4
Вес	1

Кадастровая стоимость земли _____ зоны - рыночная стоимость единицы площади типичного для данной зоны земельного участка, установленной по уровню текущих рыночных цен на аналогичные земельные участки оценочной

Задание

Порядковый номер задания	145
Тип	4
Вес	1

Показатели кадастровой стоимости не должны _____ уровня рыночных цен или предельных значений базовой стоимости на земельные участки аналогичного целевого использования, устанавливаемых органами власти субъекта Федерации по оценочно-территориальным зонам, различным городам и поселкам превышать

Задание

Порядковый номер задания	146
Тип	4
Вес	1

Оценочная _____ - часть земель административно-территориального образования, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению к кадастровой стоимости типичных земельных участков

зона

Задание

Порядковый номер задания	147
Тип	4
Вес	1

Оценочная стоимость _____ земельного участка населенного пункта кадастровая стоимость земли оценочной зоны с поправкой на его отличия от типичного участка, оказывающие ценообразующее влияние на величину рыночной стоимости единичного

Задание

Порядковый номер задания	148
Тип	4
Вес	1

Территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественно-историческими свойствами, – сельскохозяйственное _____

угодье

Задание

Порядковый номер задания	149
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Пашня	сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары
Сенокос	сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под сенокосение
Пастбище	сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастьбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью
Залежь	земельный участок, который раньше использовался под пашню и более одного года не используется, в том числе и под пар

Задание

Порядковый номер задания	150
Тип	4
Вес	1

_____ рентный доход - минимальный доход, устанавливаемый независимо от плодородия и местоположения земельных участков

Абсолютный

Задание

Порядковый номер задания	151
Тип	4
Вес	1

Расчетный рентный доход включает _____ и абсолютный рентный доходы дифференциальный

Задание

Порядковый номер задания	152
Тип	4
Вес	1

Базовая продуктивность лесных земель в стоимостном выражении определяется как произведение базовой продуктивности в натуральном выражении на средневзвешенную (по структуре породного состава) ставку платы за _____ древесину

Операции с недвижимостью в жилищной сфере

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	153
--------------------------	-----

Тип	4
Вес	1

Недвижимость в _____ - недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы

жилищной сфере

Задание

Порядковый номер задания	154
Тип	4
Вес	1

_____ помещения предназначены для проживания граждан, размещение в них промышленного производства не разрешается

Жилые

Задание

Порядковый номер задания	155
Тип	4
Вес	1

_____ - конструктивно обособленная часть жилого строения (нежилого строения с жилыми помещениями), пригодная для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования

Жилая квартира

Задание

Порядковый номер задания	156
Тип	4
Вес	1

_____ площадь квартиры - сумма площадей всех помещений квартиры, включая и подсобные по коэффициенту: лоджия - 0,5; балкон, терраса - 0,3; веранда, холодные кладовые – 1

Общая

Задание

Порядковый номер задания	157
Тип	4
Вес	1

_____ - сумма жилых помещений без учета площади под печью

Жилая площадь

Задание

Порядковый номер задания	158
--------------------------	-----

Тип	4
Вес	1

_____ квартиры - конструктивно обособленная неделимая функциональная часть квартиры (принадлежность жилых комнат): кухня, передняя, ванная, уборная, кладовая

Подсобные помещения

Задание

Порядковый номер задания	159
Тип	4
Вес	1

В ЖК РФ предусмотрено выселение в _____ порядке (с санкции прокурора) лиц, самовольно занявших жилое помещение (без предоставления другой жилой площади) и когда дому грозит обвал

административном

Задание

Порядковый номер задания	160
Тип	4
Вес	1

С 01 января _____ года все собственники жилых помещений должны на общих собраниях выбрать одну из трех форм управления многоквартирным домом: самоуправление, товарищество собственников жилья (ТОЖ), управляющие организации – частные коммерческие компании

2008

Задание

Порядковый номер задания	161
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между понятиями и их определениями:

Собственник жилого помещения	физическое и (или) юридическое лицо, являющееся владельцем жилых (нежилых) помещений дома и его оборудования
Управляющий жилого помещения	юридическое лицо или предприниматель без образования юридического лица, осуществляющий деятельность по управлению домами и отвечающий предъявляемым ему требованиям
Поставщик услуг для жилых помещений	юридическое лицо или предприниматель без образования юридического лица, осуществляющий деятельность по поставке на основе договоров необходимых жилищно-коммунальных услуг, ремонтно-строительных и других услуг и работ (отопление, водоснабжение и др.)

Задание

Порядковый номер задания	162
Тип	4
Вес	1

_____ жилья - это бесплатная передача в собственность граждан на добровольной

основе занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилого фонда, включая и ведомственный

Приватизация

Задание

Порядковый номер задания	163
Тип	4
Вес	1

_____ - это сделка между нанимателями муниципальных жилых помещений, каждый из которых меняет право пользования на равноценное право, оформляемая путем заключения новых договоров социального найма (ст. 72 ЖК РФ)

Обмен

Задание

Порядковый номер задания	164
Тип	4
Вес	1

_____ - обмен собственности на собственность в жилищной сфере

Мена

Задание

Порядковый номер задания	165
Тип	4
Вес	1

При _____ обмене въезжающий вселяется в качестве члена семьи нанимателя жилого помещения

родственном

Задание

Порядковый номер задания	166
Тип	4
Вес	1

_____ - переход после смерти гражданина принадлежащей ему недвижимости к одному или нескольким лицам - возможно по завещанию и законодательству, если оно не изменено завещанием

Наследование

Задание

Порядковый номер задания	167
Тип	4
Вес	1

Передача прав собственности на жилье может быть как возмездной - по правилам купли-продажи, так и безвозмездной - в форме

дарения

Задание

Порядковый номер задания	168
--------------------------	-----

Тип	4
Вес	1

Функциональное назначение отдельных жилых помещений независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности может быть изменено путем перевода в _____ фонд
нежилой

Задание

Порядковый номер задания	169
Тип	4
Вес	1

_____ жилого помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования с внесением изменений в кадастровый паспорт квартиры
Переустройство

Задание

Порядковый номер задания	170
Тип	4
Вес	1

_____ жилого помещения - изменение конфигурации жилого помещения, требующее специального разрешения и внесения изменений в его кадастровый паспорт (ст. 25 ЖК РФ)
Перепланировка

Ипотечное кредитование в жилищной сфере

Тип	Группа
Вес	12

Задание

Порядковый номер задания	171
Тип	4
Вес	1

_____ - залог недвижимого имущества (земли, квартир, домов зданий и других объектов) для получения ссуды
Ипотека

Задание

Порядковый номер задания	172
Тип	4
Вес	1

В _____ отношении ипотека - способ привлечения финансовых ресурсов для развития материального производства и непроемственной сферы
экономическом

Задание

Порядковый номер задания	173
--------------------------	-----

Тип	4
Вес	1

_____ - способ обеспечения обязательства, при котором кредитор приобретает право в случае неисполнения должником обязательств получить удовлетворение за счет стоимости заложенного объекта преимущественно перед другими кредиторами

Залог

Задание

Порядковый номер задания	174
Тип	4
Вес	1

С юридической точки зрения _____ - обременение прав собственности на объект недвижимости или вещное право на предмет чужой собственности, заключающееся в преимущественном удовлетворении основного требования из стоимости заложенного предмета

залог

Задание

Порядковый номер задания	175
Тип	4
Вес	1

_____ - лицо (гражданин, организация, предприятие), предоставившее имущество в залог для обеспечения своего долга (должник).

Залогодатель

Задание

Порядковый номер задания	176
Тип	4
Вес	1

_____ - лицо, принимающее имущество в залог в обеспечение своего требования (кредитор, залогодавец)

Залогодержатель

Задание

Порядковый номер задания	177
Тип	4
Вес	1

_____ - долговое свидетельство о залоге недвижимости, составляемое залогодателем (должником)

Закладная

Задание

Порядковый номер задания	178
Тип	4
Вес	1

Государственная регистрация ипотеки по залогоу недвижимости, обеспечивающей

требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом _____ - на основании заявления управляющего ипотечным покрытием

участия

Задание

Порядковый номер задания	179
Тип	3
Вес	1

Установите соответствие между этапами действий по получению кредита под залог жилой недвижимости и их содержанием:

Первый этап	поручитель проводит собеседование и консультирование заемщика
Второй этап	заключение договора поручительства между заемщиком и поручителем: заключение договора купли-продажи жилья - заемщик-поручитель
Третий этап	регистрация договора купли-продажи квартиры и выписка заемщика: заключение кредитного договора - заемщик - банк или иная организация
Четвертый этап	получение заемщиком денежных средств по кредиту в банке: расчеты заемщика с поручителем
Пятый этап	заключение договора аренды на проданную квартиру - заемщик-поручитель: заключение договора обратной продажи квартиры заемщик-поручитель
Шестой этап	возврат заемщиком кредита и процентов банку: полный расчет заемщика с поручителем: возврат квартиры заемщику

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОГЛАСОВАНИИ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ (ПМ)

ПМ.04. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(название профессионального модуля)

Предприятие (организация) работодателя Управление муниципального
имущества и земельных ресурсов
(наименование)

Специальность Специалист по земельно-имущественным отношениям

Разработчик рабочей программы ПМ: Мирзабекова Марина Юрьевна, к.э.н.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Представленная рабочая программа по ПМ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

разработана в соответствии с:

- требованиями ФГОС СПО, утвержденного Минобрнауки России № 486 от «12» мая 2014 г.

- профессиональными стандартами (приказ № 666 н от 29.09.2015; приказ № 1167н от 28.12.2015);

- запросами работодателей.

2. *Содержание рабочей программы по ПМ*

Раздел ПМ 1. Осуществление сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. Производство расчетов по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. Обобщение результатов, полученных подходами, и выдача обоснованных заключений об итоговой величине стоимости объекта оценки

МДК.4.1. Оценка недвижимого имущества.

Тема 1.1. Признаки, классификацию недвижимости

Тема 1.2. Виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества

Тема 1.3. Механизм регулирования оценочной деятельности

Тема 1.4. Принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость

Тема 1.5. Подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества

Тема 1.6. Рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли

Раздел ПМ 2. Расчет сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. Классификация здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. Оформление оценочной документации в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области

Тема 2.1. Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки

Тема 2.2. Права собственности на недвижимость

Тема 2.3. Типология объектов оценки

Тема 2.4. Проектно-сметное дело

Тема 2.5. Права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков

2.1. Отражает современные инновационные тенденции в развитии отрасли с учетом потребностей работодателей.

2.2. Направлено на освоение видов деятельности по специальности в соответствии с ФГОС СПО и присваиваемой квалификацией: специалист по земельно-имущественным отношениям.

2.3. Направлено на формирование

- следующих общих компетенций:

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

- следующих профессиональных компетенций:

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.

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.

3. Рабочая программа профессионального модуля «**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**» по специальности **специалист по земельно-имущественным отношениям** разработана в соответствии с требованиями ФГОС СПО (приказ Минобрнауки России № 486 от «12» мая 2014 г.), профессиональными стандартами приказ № 666 н от 29.09.2015; приказ № 1167н от 28.12.2015.

