

Министерство образования Оренбургской области  
Государственное автономное профессиональное образовательное  
учреждение «Сельскохозяйственный техникум»  
г. Бугуруслана Оренбургской области

УТВЕРЖДЕНО  
Приказом № 01-05/5  
от «31» января 2025г.  
Директор ГАПОУ «СХТ»  
Н.Ю. Гайструк.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА-  
ПРОГРАММА ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ  
«Определение стоимости недвижимого имущества»

Бугуруслан, 2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ.....	3
1.1 Общие положения .....	3
1.2 Цель освоения и характеристика новой квалификации .....	4
1.3 Планируемые результаты обучения.....	5
1.4 Учебно-тематический план .....	7
1.5 Календарный учебный график.....	10
1.6 Рабочие программы дисциплин (модулей, разделов) .....	12
1.7 Организационно-педагогические условия .....	20
2 ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	25
2.1 Текущий контроль.....	25
2.2 Промежуточная аттестация.....	25
2.3 Итоговая аттестация .....	25

## **1. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ**

### **1.1. Общие положения**

#### **1.1.1. Нормативные правовые основания разработки программы**

Нормативные правовые основания для разработки дополнительной профессиональной программы – программы повышения квалификации *«Определение стоимости недвижимого имущества»* (далее – программа) составляют:

#### **Основные источники:**

#### **Нормативно-правовые акты:**

- Федеральный закон от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
- Приказ Министерства образования и науки Российской Федерации от 1 июля 2013 г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам» (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 20 августа 2013 г., регистрационный № 29444);
- Гражданский кодекс РФ.
- Налоговый кодекс РФ.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ.
- Минимущество РФ, «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» от 2002 г.
- Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» от 2007 г. № 1.
- Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» от 2007 г. № 2.
- Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» от 2007 г. № 3.
- Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» от 2010 г. № 4.

### **1.1.2 Требования к слушателям**

Требования к уровню профессионального образования: лица, имеющие/получающие среднее профессиональное и (или) высшее образование.

### **1.1.3 Особенности адаптации образовательной программы для лиц с ограниченными возможностями здоровья**

Разработка адаптированной образовательной программы для лиц с ОВЗ и/или инвалидностью или обновление уже существующей образовательной программы определяются индивидуальной программой реабилитации инвалида (при наличии), рекомендациями заключения ПМПК (при наличии) и осуществляются по заявлению слушателя (законного представителя).

### **1.1.4 Форма обучения: очная.**

**1.1.5 Трудоемкость освоения:** 136 академических часов, включая все виды контактной и самостоятельной работы слушателя.

**1.1.2. Период освоения:** освоение программы осуществляется в период обучения по основным программам профессионального образования. 2 курс: февраль – июнь, 3 курс: сентябрь – июнь, 4 курс: сентябрь - январь.

**1.1.7 Форма документа, выдаваемого по результатам освоения программы:** лицам, успешно освоившим дополнительную профессиональную программу и прошедшим итоговую аттестацию, выдается удостоверение о повышении квалификации установленного образца.

## **1.2 Цель освоения**

Целью освоения программы являются получение новых компетенций, необходимых для профессиональной деятельности, и повышение профессионального уровня в рамках имеющейся квалификации в области профессиональной деятельности.

### 1.3 Планируемые результаты обучения

Таблица 1 – Планируемые результаты обучения

Код и наименование компетенции	Показатели освоения компетенции	
	Знания	Умения
<p>ПК 1.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам</p> <p>ПК 1.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки</p> <p>ПК 1.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки</p> <p>ПК 1.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками</p> <p>ПК 1.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией</p> <p>ПК 1.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- механизм регулирования оценочной деятельности;</li> <li>- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;</li> <li>- права собственности на недвижимость;</li> <li>- принципы оценки недвижимости, факторы влияющие на ее стоимость;</li> <li>- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;</li> <li>- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;</li> <li>- типологию объектов оценки;</li> <li>- проектно-сметное дело;</li> <li>- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;</li> <li>- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков;</li> <li>- правила составления отчета об оценке;</li> <li>- правила составления</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;</li> <li>- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;</li> <li>- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;</li> <li>- обобщать результаты, полученные подходами и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;</li> <li>- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;</li> <li>- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;</li> <li>- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;</li> <li>- составлять Акт обследования объекта недвижимости;</li> <li>- владеть правовыми основами оценочной деятельности: (№ 135-ФЗ, ЗК РФ, ГК РФ).</li> </ul>

Акта обследования объекта недвижимости; - основные нормативно- правовые акты: (ЗК РФ, ГК РФ, ВК РФ, Гр. РФ, ФЗ №135).	
--	--

## 1.4 Учебно-тематический план

Таблица 2 – Учебно-тематический план

Наименование разделов (модулей), тем, видов аттестации	Трудоемкость, ак. час				Формы аттестации
	Итого	Виды занятий, в т.ч.		СР	
		Л	ПЗ, ЛР		
<b>Раздел ПМ 1. Экономика недвижимости</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	
<b>Тема 1.1.</b> Правовое обеспечение и система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ	2	2			
<b>Тема 1.2.</b> Основные нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность.	2	2			
<b>Тема 1.3.</b> Цель, основание и случаи проведения оценки	2	2			
<b>Тема 1.4.</b> Субъекты и объекты оценочной деятельности	3	2		1	
<b>Тема 1.5.</b> Недвижимость как объект оценки	2	2			
<b>Тема 1.6.</b> Недвижимость как объект оценки. Принципы оценки недвижимости.	2	2			
<b>Тема 1.7.</b> Принципы оценки недвижимости	2	2			
<b>Тема 1.8.</b> Принципы объектов недвижимости при оценке.	2	2			
<b>Тема 1.9.</b> Особенности функционирования рынка недвижимости	6	2	4		
<b>Тема 1.10.</b> Оценка эффективности привлечения заемных средств	4	4			
<b>Промежуточная аттестация</b>	1			1	Зачёт
<b>Раздел ПМ 2. Методология оценки недвижимости</b>	<b>34</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	
<b>Тема 2.1.</b> Применение методов сравнительного подхода к оценке недвижимости	4	2	2		
<b>Тема 2.2.</b> Затратный подход и его методы	2	2			
<b>Тема 2.3.</b> Применение методов затратного подхода к оценке недвижимости	4	2	2		
<b>Тема 2.4.</b> Временная оценка денежных потоков	7	4	2	1	

Наименование разделов (модулей), тем, видов аттестации	Трудоемкость, ак. час			Формы аттестации	
	Итого	Виды занятий, в т.ч.			
		Л	ПЗ, ЛР		
Тема 2.5. Доходный подход и его методы	6	4	2		
Тема 2.6. Методы определения итоговой величины стоимости	2	2			
Тема 2.7. Метод распределения весовых коэффициентов	4	2	2		
Тема 2.8. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости	4	2	2		
<b>Промежуточная аттестация</b>	1			1	Зачёт
<b>Раздел ПМ 3. Организация процесса оценки недвижимости.</b>	<b>46</b>	<b>28</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	
Тема 3.1. Этапы оценочных работ	2	2			
Тема 3.2. Основные этапы проведения оценки	2	2			
Тема 3.3. Договор на оценку	2	2			
Тема 3.4. Задание на оценку	4	2	2		
Тема 3.5. Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости	2	2			
Тема 3.6. Внутренняя информация для оценки недвижимости	5	2	2	1	
Тема 3.7. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости- ЛНЭИ	4	2	2		
Тема 3.8. Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом	2	2			
Тема 3.9. Определение рыночной стоимости земельных участков.	2	2			
Тема 3.10. Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений.	2	2			
Тема 3.11. Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений.	4	2	2		
Тема 3.12. Определение стоимости методом ДДП.	2	2			
Тема 3.13. Согласование результатов оценки	6	2	2	2	
Тема 3.14. ФСО № 3 об отчете об оценке	6	2	4		
<b>Промежуточная аттестация</b>	1			1	Зачёт
<b>Раздел ПМ 4.</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	



Наименование разделов (модулей), тем, видов аттестации	Трудоемкость, ак. час			Формы аттестации	
	Итого	Виды занятий, в т.ч.			
		Л	ПЗ, ЛР		
<b>Проектно-сметное дело</b>					
<b>Тема 4.1.</b> Классификация и свойства строительных материалов. Природные и искусственные каменные материалы	2	2			
<b>Тема 4.2.</b> Стекланные материалы. Минеральные вяжущие материалы.	2	2			
<b>Тема 4.3.</b> Бетоны и железобетонные изделия. Строительные растворы. Древесные материалы.	2	2			
<b>Тема 4.4.</b> Типология зданий и сооружений	2	2			
<b>Тема 4.5.</b> Конструктивное решение здания	2	2			
<b>Тема 4.6.</b> Конструктивные несущие элементы зданий	3	2		1	
<b>Тема 4.7.</b> Основные понятия и терминология технологии строительного производства. Основы организации строительного проектирования	2	2			
<b>Тема 4.8.</b> Ценообразование в строительстве	2	2			
<b>Тема 4.9.</b> Сметная документация	4	2	2		
<b>Промежуточная аттестация</b>	1			1	Зачёт
<b>Итоговая аттестация</b>	<b>6</b>			<b>6</b>	
<b>Всего ак. часов</b>	<b>136</b>	<b>88</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	

## 1.5 Календарный учебный график

Таблица 3 – Календарный учебный график

Наименование разделов (модулей), тем, видов аттестации	Номер недели	Количество часов
<b>Раздел ПМ 1. Экономика недвижимости</b>		
Тема 1.1. Правовое обеспечение и система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ	1	2
Тема 1.2. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность.	2	2
Тема 1.3. Цель, основание и случаи проведения оценки	3	2
Тема 1.4. Субъекты и объекты оценочной деятельности	4	3
Тема 1.5. Недвижимость как объект оценки	5	2
Тема 1.6. Недвижимость как объект оценки. Принципы оценки недвижимости.	6	2
Тема 1.7. Принципы оценки недвижимости	7	2
Тема 1.8. Принципы объектов недвижимости при оценке.	8	2
Тема 1.9. Особенности функционирования рынка недвижимости	9	2
Тема 1.9. Особенности функционирования рынка недвижимости	10	2
Тема 1.9. Особенности функционирования рынка недвижимости	11	2
Тема 1.10. Оценка эффективности привлечения заемных средств	12	2
Тема 1.10. Оценка эффективности привлечения заемных средств	13	2
<b>Промежуточная аттестация</b>	14	1
<b>Раздел ПМ 2. Методология оценки недвижимости</b>		
Тема 2.1. Применение методов сравнительного подхода к оценке недвижимости	15	2
Тема 2.1. Применение методов сравнительного подхода к оценке недвижимости	16	2
Тема 2.2. Затратный подход и его методы	17	2
Тема 2.3. Применение методов затратного подхода к оценке недвижимости	18	2
Тема 2.3. Применение методов затратного подхода к оценке недвижимости	19	2
Тема 2.4. Временная оценка денежных потоков	20	2
Тема 2.5. Временная оценка денежных потоков	21	2
Тема 2.5. Временная оценка денежных потоков	22	3
Тема 2.6. Доходный подход и его методы	23	2
Тема 2.6. Доходный подход и его методы	24	2
Тема 2.6. Доходный подход и его методы	25	2
Тема 2.7. Методы определения итоговой величины стоимости	26	2
Тема 2.8. Метод распределения весовых коэффициентов	27	2
Тема 2.8. Метод распределения весовых коэффициентов	28	2
Тема 2.9. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости	29	2
Тема 2.9. Организация и моделирование массовой оценки	30	2

Наименование разделов (модулей), тем, видов аттестации	Номер недели	Количество часов
недвижимости		
<b>Промежуточная аттестация</b>	31	1
<b>Раздел ПМ 3. Организация процесса оценки недвижимости.</b>		
<b>Тема 3.1.</b> Этапы оценочных работ	32	2
<b>Тема 3.2.</b> Основные этапы проведения оценки	33	2
<b>Тема 3.3.</b> Договор на оценку	34	2
<b>Тема 3.4.</b> Задание на оценку	35	2
<b>Тема 3.4.</b> Задание на оценку	36	2
<b>Тема 3.5.</b> Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости	37	2
<b>Тема 3.6.</b> Внутренняя информация для оценки недвижимости	38	2
<b>Тема 3.6.</b> Внутренняя информация для оценки недвижимости	39	3
<b>Тема 3.7.</b> Анализ наиболее эффективного использования недвижимости- ЛНЭИ	40	2
<b>Тема 3.7.</b> Анализ наиболее эффективного использования недвижимости- ЛНЭИ	41	2
<b>Тема 3.8.</b> Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом	42	2
<b>Тема 3.9.</b> Определение рыночной стоимости земельных участков.	43	2
<b>Тема 3.10.</b> Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений.	44	2
<b>Тема 3.11.</b> Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений.	45	2
<b>Тема 3.11.</b> Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений.	46	2
<b>Тема 3.12.</b> Определение стоимости методом ДДП.	47	2
<b>Тема 3.13.</b> Согласование результатов оценки	48	2
<b>Тема 3.13.</b> Согласование результатов оценки	49	4
<b>Тема 3.14.</b> ФСО № 3 об отчете об оценке	50	2
<b>Тема 3.14.</b> ФСО № 3 об отчете об оценке	51	2
<b>Тема 3.14.</b> ФСО № 3 об отчете об оценке	52	4
<b>Промежуточная аттестация</b>	53	1
<b>Раздел ПМ 4. Проектно-сметное дело</b>		
<b>Тема 4.1.</b> Классификация и свойства строительных материалов. Природные и искусственные каменные материалы	54	2
<b>Тема 4.2.</b> Стекланные материалы. Минеральные вяжущие материалы.	55	2
<b>Тема 4.3.</b> Бетоны и железобетонные изделия. Строительные растворы. Древесные материалы.	56	2
<b>Тема 4.4.</b> Типология зданий и сооружений	57	2
<b>Тема 4.5.</b> Конструктивное решение здания	58	2
<b>Тема 4.6.</b> Конструктивные несущие элементы зданий	59	3
<b>Тема 4.7.</b> Основные понятия и терминология технологии строительного производства. Основы организации строительного проектирования	60	2
<b>Тема 4.8.</b> Ценообразование в строительстве	61	2
<b>Тема 4.9.</b> Сметная документация	62	2

Наименование разделов (модулей), тем, видов аттестации	Номер недели	Количество часов
Тема 4.9. Сметная документация	63	2
Промежуточная аттестация	64	1
Итоговая аттестация	65	6
Всего ак. часов		136

## 1.6 Рабочая программа

Таблица 4

Наименование тем	Объем часов	Содержание
1	3	2
<b>Модуль 1 Экономика недвижимости</b>	<b>28</b>	
Тема 1.1. Правовое обеспечение и система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ	2	Понятие оценочной деятельности. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность. Органы регулирования. Задачи, функции.
Тема 1.2. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность.	2	Федеральный закон «135-ФЗ, ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 4, ФСО 5, ФСО 6 ФСО № 1. Общие понятия оценки. Подходы к оценке. ФСО № 2
Тема 1.3. Цель, основание и случаи проведения оценки	2	Цель оценочной деятельности. Основание и случаи проведения оценочных работ. Обязательная оценка.
Тема 1.4. Субъекты и объекты оценочной деятельности	2	Понятие субъектов и объектов оценочной деятельности. Требования, предъявляемые к оценщику. Права оценщика. Имущественная ответственность оценщиков, ее обеспечение.
Тема 1.5. Недвижимость как объект оценки	2	Недвижимость: понятие, существенные признаки, состав, классификация. ГК РФ о недвижимости. Виды прав на недвижимость: вещные и обязательственные права.
Тема 1.6. Недвижимость как объект оценки. Принципы оценки недвижимости.	2	Группы объектов недвижимости в оценке. Принципы объектов недвижимости при оценке.
Тема 1.7. Принципы оценки недвижимости	2	Основные подходы и принципы оценки недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости
Тема 1.8. Принципы объектов недвижимости при	2	Принципы, основанные на представлениях собственника. Принципы, связанные с

оценки.		эксплуатацией недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой
Тема 1.9. Особенности функционирования рынка недвижимости	2	Понятие рынка недвижимости. Участники. Функции рынка. Классификация рынка для целей оценки. Особенности рынков земли. Особенности функционирования рынка недвижимости
Тема 1.10. Оценка эффективности привлечения заемных средств	2	Факторы оценки: процентная ставка за кредит, срок займа, порядок погашения, сумма ипотечного кредита, финансовый лаверидж, особые условия кредитования.
Тема 1.11. Оценка эффективности привлечения заемных средств	2	Техника ипотечно – инвестиционного анализа.
<b>Практическое занятие 1</b> Предприятие как объект оценки	2	
<b>Практическое занятие 2.</b> Земли, как объект недвижимого имущества	2	
<b>Самостоятельная работа 1</b> Объекты оценки	1	
Промежуточная аттестация	1	
<b>Модуль 2. Методология оценки недвижимости</b>	<b>34</b>	
Тема 2.1. Применение методов сравнительного подхода к оценке недвижимости	2	Сравнительный подход и его методы. ФСО № 1 о сравнительном подходе. Сущность подхода. Условия и сфера применения. Используемые принципы оценки в подходе. Этапы метода: сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, способы расчета и внесения корректировок, согласование полученных результатов. Способ валового рентного мультипликатора и способ общего коэффициента капитализации. Понятие, этапы. Сходство и различие
<b>Практическое занятие 3.</b> Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода.	2	
Тема 2.2. Затратный подход и его методы	2	Затратный подход и его методы. ФСО № 1 о затратном подходе. Сущность подхода. Случаи применения. Этапы. Применяемые принципы. Методы сравнительного подхода: метод сравнения (сопоставимых) продаж, метод выделения (соотнесения), метод распределения (разнесения), Методы

		доходного подхода: метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования. Метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования. Виды: физический, функциональный, экономический (внешний); устранимый и неустрашимый. Понятия, характер влияния на стоимость объекта оценки. Виды сроков службы объектов оценки, виды рассчитываемых возрастов.
Тема 2.3. Применение методов затратного подхода к оценке недвижимости	2	Методы определения общей суммы износа: метод рыночной выборки, метод срока жизни. Метод разбивки. Методы расчета физического износа: нормативный, стоимостной (по затратам на воссоздание элементов здания – для устранимого износа), метод срока службы (для устранимого и неустрашимого). Методы расчета функционального износа: стоимостной (для устранимого), метод капитализации убытков или метод парных продаж ( для неустрашимого). Методы расчета внешнего износа строений: метод парных продаж и метод капитализации арендных убытков.
<b>Практическое занятие 4.</b> Задачи на определение восстановительной стоимости зданий. Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа.	2	
Тема 2.4. Временная оценка денежных потоков	2	Понятие временной теории стоимости денег. Необходимость изучения. Понятие денежного потока. Виды потоков: обычный и аннуитет. Функция сложного процента, дисконтирования, текущей и будущей стоимости аннуитета, периодического взноса на погашение кредита и на накопление фонда. Сущность функций, формулы для расчета.
Тема 2.4. Временная оценка денежных потоков	2	Функция сложного процента, дисконтирования, текущей и будущей стоимости аннуитета, периодического взноса на погашение кредита и на накопление фонда. Сущность функций, формулы для расчета.
<b>Практическое занятие 5.</b> Задачи на функции сложного	2	

процента.		
<b>Самостоятельная работа 2.</b> Задачи на функции сложного процента.	1	
Тема 2.5. Доходный подход и его методы	2	ФСО № 1 о доходном подходе. Сущность подхода. Условия и случаи применения. Применяемые принципы. Сходство и различие применяемых в рамках подхода методов. Виды рассчитываемых доходов. Порядок определения. Суть и этапы метода. Условия применения.
Тема 2.5. Доходный подход и его методы	2	Порядок определения коэффициента капитализации и его составляющих: ставки доходности и нормы возврата капитала. Методы построения коэффициента капитализации. Суть и этапы метода. Условия применения. Методы расчета ставки дисконтирования. Расчет стоимости реверсии. Порядок дисконтирования денежных потоков.
<b>Практическое занятие 6.</b> Задачи на определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации дохода. Задачи на определение стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.	2	
Тема 2.6. Методы определения итоговой величины стоимости	2	ФСО № 1 о порядке согласования результатов оценки. Суть метода. Порядок применения.
Тема 2.7. Метод распределения весовых коэффициентов	2	Суть метода. Порядок применения. Суть метода. Порядок применения.
<b>Практическое занятие 7.</b> Задачи на выведение итоговой величины стоимости.	2	
Тема 2.8. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости	2	Структура и основные функции массовой оценки. ФСО № 4 о методе массовой оценки. Анализ и подготовка рыночных данных. Структура базовой оценочной модели и ее основные виды.
<b>Практическое занятие 8.</b> Задачи на выведение итоговой величины стоимости	2	
Промежуточная аттестация	1	

<b>Модуль Организация процесса оценки недвижимости</b>	<b>46</b>	
Тема 3.1. Этапы оценочных работ	2	ФСО № 1 О требованиях к проведению оценки.
Тема 3.2. Основные этапы проведения оценки	2	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
Тема 3.3. Договор на оценку	2	Условия заключения договора. Требования ФЗ-135 к содержанию.
Тема 3.4. Задание на оценку	2	Требования ФСО №1 к содержанию задания. Порядок выдачи задания на оценку недвижимости. Компоненты задания: идентификация объекта оценки и подлежащих оценке имущественных прав, назначение результатов оценки, выбор и определение вида стоимости, уточнение даты оценки, описание объема оценки, уточнение иных ограничений.
<b>Практическое занятие 9.</b> Составление договора на оценку недвижимости.	2	
Тема 3.5. Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости	2	Понятие и состав внешней информации для целей оценки недвижимости. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации.
Тема 3.6. Внутренняя информация для оценки недвижимости	2	Понятие и состав внутренней информации для целей оценки недвижимости. Осмотр объекта оценки. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации.
<b>Практическое занятие 10.</b> Сбор и обработка массива внешней информации для оценки.	2	
<b>Самостоятельная работа 3.</b> Обработка массива внутренней информации.	1	
Тема 3.7. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости- ЛНЭИ	2	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости- ЛНЭИ. <b>Принцип ЛНЭИ.</b> Способы определения ЛНЭИ для незастроенных земельных



		участков. Способы определения ЛНЭИ для застроенных земельных участков.
<b>Практическое занятие №11.</b> Задачи на анализ ЛНЭИ незастроенных участков.	2	
Тема 3.8. Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом	2	Сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, расчет и внесение корректировок, согласование полученных результатов. Использование методов корреляционно-регрессивного анализа. Порядок применения способа валового рентного мультипликатора и способа общего коэффициента капитализации.
Тема 3.9. Определение рыночной стоимости земельных участков.	2	Определение стоимости недвижимости затратным подходом Определение рыночной стоимости земельных участков.
Тема 3.10. Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений.	2	Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений. Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений.
Тема 3.11. Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений.	2	Оценка недвижимости доходным подходом Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода.
<b>Практическое занятие №12</b> Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода	2	
Тема 3.12. Определение стоимости методом ДДП.	2	Определение стоимости методом ДДП. Суть методики. Случаи применения метода. Основные этапы оценки способом ДДП
Тема 3.13. Согласование результатов оценки	2	Согласование результатов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки. Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости.
<b>Самостоятельная работа №4.</b> Задачи на определение величины износа объекта оценки и остаточной стоимости улучшений.	1	
<b>Самостоятельная работа №5.</b> Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации дохода.	1	

Практическое занятие №13. Согласование рассчитанных на предыдущих занятиях стоимостей методом ранжирования оценки критериев стоимости, методом распределения весовых коэффициентов, методом интерполяции на базе Наегли.	2	
Тема 3.14. ФСО № 3 об отчете об оценке	2	Требования к составлению отчета, к содержанию, к описанию в нем информации, используемой при проведении оценки, к описанию методологии оценки и расчетов. Составление отчета об оценке
<b>Практическое занятие 14.</b> Составление отчета об оценке	2	
<b>Практическая работа 15.</b> Составление отчета об оценке	2	
Промежуточная аттестация	1	
<b>Модуль 4.</b> <b>Проектно-сметное дело</b>	<b>22</b>	
Тема 4.1. Классификация и свойства строительных материалов. Природные и искусственные каменные материалы	2	Классификация строительных материалов и изделий по происхождению, назначению, по технологическому признаку. Физические, механические и химические свойства строительных материалов. Надежность и долговечность материалов. Основные виды природных каменных строительных материалов и их использование. Классификация, свойства и назначение керамических изделий.
Тема 4.2. Стекланные материалы. Минеральные вяжущие материалы.	2	Виды стекланных строительных материалов. Сырьевые материалы для производства стекла. Свойства стекла. Воздушные и гидравлические вяжущие. Область применения. Марки и свойства цемента.
Тема 4.3. Бетоны и железобетонные изделия. Строительные растворы. Древесные материалы.	2	Классификация бетонов. Тяжелые и легкие бетоны. Свойства бетона. Область применения в строительстве. Виды строительных растворов, материалы для производства, область применения в строительстве. Основные свойства полимеров и пластмасс. Принципы изготовления изделий из полимеров и пластмасс. Область применения в строительстве. Гидроизоляционные и кровельные материалы. Битумные

		<p>кровельные материалы. Классификация теплоизоляционных материалов, их свойства и марки.</p> <p>Основные породы деревьев, применяемые в строительстве. Физические и механические свойства древесины. Виды строительных материалов из древесины. Классификация и свойства металлов. Черные металлы: чугун и сталь, легированные стали и сплавы металлов, цветные металлы. Виды строительных изделий из металлов (прокатные изделия, арматура для бетона, трубы, профильные листы, декоративные изделия). Рациональные области применения металлов</p>
Тема 4.4. Типология зданий и сооружений	2	<p>Понятие о зданиях и сооружениях. Классификация зданий и сооружений: по назначению, этажности, по степени распространения и т.п.. Требования к зданиям. Деление зданий на классы.</p>
Тема 4.5. Конструктивное решение здания	2	<p>Функциональные основы определения состава, размеров помещений и связей между ними. Составление функциональной схемы здания. Основные объемно-планировочные системы зданий. Несущий остов здания. Вертикальные и горизонтальные конструктивные элементы. Конструктивные системы каркасных и бескаркасных зданий.</p>
Тема 4.6. Конструктивные несущие элементы зданий	2	<p>Основания и фундаменты; требования, предъявляемые к ним. Классификация фундаментов. Стены и отдельные опоры. Требования, предъявляемые к стенам. Классификация стен.</p> <p>Конструктивные не несущие элементы зданий: перекрытия, полы, подвесные потолки, покрытия и крыши, перегородки, окна, двери, лестницы. Классификация полов и их виды. Подвесные потолки: назначение, требования к конструкциям, материал. Акустические потолки. Крыши: виды, требования к конструкциям. Перегородки: требования, классификация. Двери: виды дверей, элементы. Лестницы: назначение, виды, предъявляемые требования. Элементы лестниц. Окна.</p>
<b>Самостоятельная работа 6.</b> Упражнения на типологию зданий и сооружений.	1	
Тема 4.7. Основные понятия и терминология технологии строительного производства. Основы организации	2	<p>Понятие строительного производства и строительных процессов. Строительные нормы и правила (СНиП), Единые нормы и расценки (ЕНиР), Государственные</p>

строительного проектирования		стандарты (ГОСТы). Состав и назначение проектов организации строительства (ПОС) и проектов производства работ (ППР). Этапы проектирования в строительстве. Основные показатели проекта для зданий и сооружений различного назначения.
Тема 4.8. Ценообразование в строительстве	2	Понятие сметной стоимости строительства. Структура сметной стоимости прямые, накладные расходы. прибыль застройщика. Система сметных (учетных) цен и нормативов; единичные расценки, их состав и назначение; укрупненные сметные нормы и расценки
Тема 4.9. Сметная документация	2	Состав сметной документации: Состав и формы сметной документации: локальные сметы, объектные сметы, сводный сметно-финансовый расчет – их назначение. Порядок разработки сметной документации. Разработка сметной документации на основе укрупненных сметных норм и расценок, прейскурантов методом аналогов. Разработка сметной документации при ресурсном методе определения сметной стоимости строительства. Порядок утверждения сметной документации. Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации.
<b>Практическое занятие 16.</b> Задания на определение сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. Составление локальной сметы	2	
Промежуточная аттестация	1	
<b>Итоговая аттестация в форме экзамена</b>		<b>6</b>
<b>Всего:</b>		<b>136</b>

## 1.7 Организационно-педагогические условия

Реализация программы осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области образования,

нормативными правовыми актами, регламентирующими данное направление деятельности.

### **1.7.1 Требования к квалификации педагогических кадров**

Реализация программы обеспечивается педагогическими работниками. Квалификация педагогических работников отвечает квалификационным требованиям, указанным в квалификационных справочниках.

### **1.7.2 Требования к материально-техническому обеспечению**

Материально-техническое обеспечение (далее – МТО) необходимо для проведения всех видов учебных занятий и аттестации, предусмотренных учебным планом по программе, и соответствует действующим санитарным и гигиеническим нормам и правилам.

МТО содержит специальные помещения: учебные аудитории для проведения лекций, практических (семинарских) занятий, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для итоговой аттестации (в соответствии с утвержденным расписанием учебных занятий). Специальные помещения укомплектованы специализированной мебелью, оборудованием, расходными материалами, программным обеспечением, техническими средствами обучения и иными средствами, служащими для представления учебной информации слушателям.

### **1.7.3. Материально-техническое оснащение рабочих мест преподавателя программы и слушателя программы**

Материально-техническое оснащение рабочего места преподавателя программы:

Вид занятий	Наименование помещения	Наименование оборудования	Количество	Технические характеристики, другие комментарии (при необходимости)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Лекции	№405	Компьютер с выходом в Internet	1	Компьютер в сборе

		и доступом к социальным сетям Проводная минимум 2-х кнопочная мышь. Проектор  Экран		
Практическиезан ятия	№405	Компьютер с выходом в Internet и доступом к социальным сетям Проводная минимум 2-х кнопочная мышь. Проектор  Экран	1	Компьютер в сборе

#### **1.7.4 Требования к информационному и учебно-методическому обеспечению**

Для реализации программы используются учебно-методическая документация, нормативные правовые акты, нормативная техническая документация, иная документация, учебная литература и иные издания, информационные ресурсы.

Учебно-методическая документация, нормативные правовые акты, нормативная техническая документация, иная документация, учебная литература и иные издания, информационные ресурсы:

##### **Нормативно-правовые акты:**

- Федеральный закон от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
- Приказ Министерства образования и науки Российской Федерации от 1 июля 2013 г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам» (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 20 августа 2013 г., регистрационный № 29444);
- Гражданский кодекс РФ.
- Налоговый кодекс РФ.

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ.
- Минимущество РФ, «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» от 2002 г.
- Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» от 2007 г. № 1.
- Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» от 2007 г. № 2.
- Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» от 2007 г. № 3.
- Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» от 2010 г. № 4.

**Учебники и учебные пособия:**

1. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для вузов / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 401 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18093-0. — URL :<https://urait.ru/bcode/536705>
2. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 140 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-19512-5. — URL :<https://urait.ru/bcode/556568>
3. Ценообразование и сметное дело в строительстве : учебное пособие для академического бакалавриата / Х. М. Гумба [и др.] ; под общей редакцией Х. М. Гумба. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 607 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-17900-2. — URL :<https://urait.ru/bcode/534261>
4. Касьяненко, Т. Г. Анализ и оценка рисков в бизнесе : учебник для вузов / Т. Г. Касьяненко. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 456 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18872-1. — URL :<https://urait.ru/bcode/560259>

5. Экономика и управление природопользованием. Ресурсосбережение : учебник и практикум для вузов / А. Л. Новоселов, И. Ю. Новоселова, И. М. Потравный, Е. С. Мелехин. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 390 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12355-5. — URL :<https://urait.ru/bcode/536514>
6. Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика : учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, А. А. Поляков. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 434 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18206-4. — URL :<https://urait.ru/bcode/534526>
7. Максимов, С. Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости) : учебное пособие для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18337-5. — URL :<https://urait.ru/bcode/534805>
8. Управление недвижимым имуществом : учебник и практикум для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 457 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-15063-6. — URL :<https://urait.ru/bcode/543524>
9. Управление недвижимым имуществом : учебник для среднего профессионального образования / А. В. Талонов [и др.] ; под редакцией А. В. Талонова. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 411 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-15770-3. — URL :<https://urait.ru/bcode/538483>
10. Управление государственной и муниципальной собственностью (имуществом) : учебник и практикум для среднего профессионального образования / С. Г. Еремин, А. И. Галкин, С. Е. Прокофьев ; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство



Юрайт, 2024. — 312 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-15091-9. — URL :<https://urait.ru/bcode/537557>

11. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 196 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12820-8. — URL :<https://urait.ru/bcode/539230>

### **Интернет-ресурсы**

1. Справочная правовая система «Консультант Плюс» - <http://www.consultant.ru>
2. Справочная правовая система «Гарант» - <http://www.garant.ru>.

## **2. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

Оценочные материалы обеспечивают проверку достижения планируемых результатов обучения по программе и используются в процедуре текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации (при наличии) и итоговой аттестации. Оценка качества освоения программы осуществляется в форме текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации и итоговой аттестации слушателей.

### **2.1. Текущий контроль**

Текущий контроль знаний проводится в следующих формах: устный опрос, тестирование, наблюдение за выполнением практических заданий.

### **2.2. Промежуточная аттестация**

Освоение программы, в том числе отдельной ее части (модуля), сопровождается промежуточной аттестацией, проводимой в форме зачета.

Критерии оценки зачёта:

«Зачтено». Слушатель знает основные определения, демонстрирует базовые знания модуля, владеет необходимыми умениями и навыками при выполнении практических заданий.

«Не зачтено». Слушатель не знает основных определений, не обладает определённой системой знаний по курсу, не в полной мере владеет необходимыми умениями и навыками при выполнении практических заданий.

### **2.3. Итоговая аттестация**

Освоение программы завершается итоговой аттестацией в форме экзамена.

Основными критериями оценки уровня подготовки и сформированности соответствующих компетенций Слушатель при проведении экзамена являются:

- степень владения профессиональной терминологией;
- уровень усвоения теоретических знаний и умение использовать их для решения профессиональных задач;
- ориентирование в нормативных правовых актах, научной и иной специальной литературе;
- логичность, обоснованность, четкость ответа;
- культура ответа;
- готовность отвечать на дополнительные вопросы по существу экзаменационного билета.

В результате экзамена выставляется оценка.

«Отлично»

Слушатель демонстрирует: свободное владение профессиональной терминологией; высокий уровень теоретических знаний и умение использовать их для решения профессиональных задач; исчерпывающее последовательное, обоснованное и логически стройное изложение ответа, без ошибок. Слушатель без затруднений ориентируется в нормативных правовых актах, научной и иной специальной литературе. Речь слушателя грамотная, лаконичная, с правильной расстановкой акцентов. Слушатель готов отвечать на дополнительные вопросы

«Хорошо»

Слушатель демонстрирует: владение профессиональной терминологией на достаточном уровне; достаточный уровень теоретических знаний и умение использовать их для решения профессиональных задач; грамотное и логичное изложение ответа, без существенных ошибок, но изложение недостаточно систематизировано и последовательно. Слушатель с некоторыми затруднениями ориентируется в нормативных правовых актах, научной и иной

специальной литературе. Речь слушателя грамотная, лаконичная, с правильной расстановкой акцентов. Слушатель испытывает затруднения при ответе на дополнительные вопросы.

«Удовлетворительно»

Слушатель демонстрирует: владение профессиональной терминологией на минимальном уровне; низкий пороговый уровень теоретических знаний, усвоил только основной программный материал без знания отдельных особенностей; при ответе допускает неточности, материал недостаточно систематизирован. Слушатель с затруднениями ориентируется в нормативных правовых актах, научной и иной специальной литературе. Речь слушателя в основном грамотная, но не демонстрируется уверенное владение материалом. Слушатель с трудом отвечает на дополнительные вопросы.

«Неудовлетворительно»

Слушатель не владеет профессиональной терминологией, демонстрирует низкий уровень теоретических знаний и умения использовать их для решения профессиональных задач. Слушатель не знает значительной части программного материала, допускает существенные грубые ошибки, не ориентируется в нормативных правовых актах, научной и иной специальной литературе. Речь недостаточно грамотная. Слушатель не может ответить на дополнительные вопросы.

## Промежуточная аттестация Модуль 1. Экономика недвижимости

1. Рынок недвижимости – это:
  - А) определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;
  - Б) комплекса отношений, связанных с созданием новых и эксплуатацией уже существующих объектов недвижимости;
  - В) А и Б.
2. Рынок недвижимости характеризуется:
  - А) спросом и предложением;
  - Б) ценой и инфраструктурой;
  - В) всем перечисленным.
3. Рынок недвижимости является частью рыночного пространства:
  - А) да;
  - Б) нет;
  - В) не имеет отношения к рыночному пространству.
4. Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то предложение:
  - А) уменьшается;
  - Б) увеличивается;
  - В) не изменяется.
5. Предложение – это:
  - А) количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени;
  - Б) количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени;
  - В) ничего из перечисленного.
6. Основной причиной несоответствия ожиданий собственников и покупателей является:
  - А) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременной массовой информации о непрерывно возрастающем спросе;
  - Б) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости;
  - В) непрерывно возрастающий спрос..
7. При пересыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается:
  - А) повышение активности;
  - Б) рынок не изменяется;
  - В) спад.
8. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:
  - А) постепенно растет;
  - Б) постепенно снижается;
  - В) не изменяется.
9. Высоколиквидные товары могут быстро переходить:
  - А) из натурально-вещественной формы в денежную;
  - Б) из денежной формы в натурально-вещественную;
  - В) А и Б.
10. Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:
  - А) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
  - Б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
  - В) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.
11. К институциональным участникам относятся:
  - А) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;

- Б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- В) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- Г) А, Б, В.
12. К неинституциональным участникам относятся:
- А) предприниматели;
- Б) инвесторы;
- В) риэлторы, девелоперы;
- Г) А, Б, В.
13. Под вторичным рынком недвижимости понимаются сделки совершаемые с данными объектами недвижимости:
- А) впервые;
- Б) не впервые.
14. К неинституциональным участникам не относятся:
- А) предприниматели;
- Б) инвесторы;
- В) вузы.
15. К институциональным участникам не относятся:
- А) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;
- Б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- В) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- Г) риэлторы.
16. На рынке недвижимости сформировались и активно действуют:
- А) два сектора;
- Б) три сектора;
- В) четыре сектора.
17. Экономическими субъектами не являются:
- А) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- Б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
- В) здания и сооружения.
18. Федеральная регистрационная служба относится:
- А) к институциональным участникам;
- Б) неинституциональным участникам;
- В) другое.
19. Организации в Петербурге, которые занимаются контролем и государственной оценкой объектов недвижимости:
- А) Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН);
- Б) Российское общество оценщиков (РОО);
- В) Институт независимых оценщиков, Лига независимых оценщиков;
- Г) верны все варианты.
20. Рынок недвижимости – это:
- А) рынок неограниченных ресурсов, продавцов и покупателей;
- Б) рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей;
- В) ничто из перечисленного.
21. Рынок недвижимости схож:
- А) с рынком товаров;
- Б) рынком инвестиций;
- В) рынком услуг;
- Г) это интегрированная категория, которой присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг.

22. Объект недвижимости нуждается в коммунальном обслуживании, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране:
- А) постоянно;
  - Б) время от времени;
  - В) не нуждается.
23. Неоднородность недвижимости является:
- А) одним из родовых признаков;
  - Б) признаком, определяющим существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа даже в пределах одной местности;
  - В) все перечисленное.
24. Сущность объекта недвижимости как товара:
- А) триедина;
  - Б) двуедина;
  - В) ничто из перечисленного.
25. Услуга – это:
- А) результат взаимодействия исполнителя с потребителем;
  - Б) собственная деятельность исполнителя по удовлетворению потребностей потребителей;
  - В) А и Б.
26. Услуга характеризуется:
- А) неотделимостью от производителя, неосвязаемостью;
  - Б) несохраняемостью и непостоянством качества;
  - В) А и Б.
27. Трансакционный подход к рынку недвижимости заключается в снижении затрат:
- А) на получение пятен застройки;
  - Б) на доступ участников рынка к необходимым ресурсам;
  - В) А, Б.
28. Социальный подход к рынку недвижимости предполагает:
- А) эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и потреблением полезных свойств объектов недвижимости;
  - Б) создание новых объектов недвижимости;
  - В) развитие законодательной и нормативной базы.
29. Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации:
- А) на национальном уровне;
  - Б) региональном уровне;
  - В) А и Б.
30. Нижняя граница цены определяется:
- А) доходом застройщика;
  - Б) уровнем затрат на строительство;
  - В) ценой за землю.
31. Под инфраструктурой понимают:
- А) совокупность отраслей хозяйства, обслуживающих производство и обеспечивающих условия жизнедеятельности рассматриваемого объекта;
  - Б) систему чего-либо;
  - В) А, Б.
32. Макроуровень инфраструктуры – это:
- А) региональный уровень;
  - Б) локальный;
  - В) народнохозяйственный.
33. Микроуровень инфраструктуры – это:
- А) объектный уровень;
  - Б) локальный;
  - В) народнохозяйственный.

34. Инфраструктура рынка недвижимости с точки зрения транзакционного подхода - это:
- А) создание института инфраструктуры рынка недвижимости, обеспечивающего координацию действий участников рынка, исследование и анализ, контроль и регулирование на рынке;
  - Б) набор механизмов по наименее затратному доступу участников рынка недвижимости к необходимым ресурсам;
  - В) законодательная и нормативная база.
35. Лица, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с объектом недвижимости:
- А) девелоперы;
  - Б) риэлторы;
  - В) редевелоперы.
36. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:
- А) покупатели (арендаторы);
  - Б) продавцы (арендодатели);
  - В) профессиональные участники рынка недвижимости;
  - Г) А, Б, В.
37. Время пребывания товара на рынке формирует следующие его экономические свойства:
- А) оборачиваемость;
  - Б) ликвидность;
  - В) ничего из перечисленного.
38. Формирование рынка недвижимости началось в условиях:
- А) либерализации экономики;
  - Б) национализации;
  - В) ничего из перечисленного.
39. С августа 1998 г. во всех городах России цены на жилье и другие объекты недвижимости начали:
- А) подниматься;
  - Б) снижаться;
  - В) не изменились.
40. На рынке недвижимости Санкт-Петербурге транзакционные издержки составляют:
- А) 5...7 % от цены объекта;
  - Б) 15...20 %;
  - В) 20...35 %.
41. С июня-июля 2000 г. в большинстве городов России четко обозначилась тенденция:
- А) к повышению цен;
  - Б) понижению цен;
  - В) цены не изменились.
42. В 1991 г. в Санкт-Петербурге стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади составляла (дол.) около:
- А) 100;
  - Б) 600;
  - В) 900.
43. Главная задача государственной регистрации имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота:
- А) охрана;
  - Б) защита;
  - В) отбор;
  - Г) контроль.
44. Вещные права являются:
- А) абстрактными;
  - Б) относительными;
  - В) абсолютными;

Г) материальными.

45. Любое вещное право, регламентируемое ГК РФ, должно быть:

- А) задокументировано;
- Б) зарегистрировано;
- В) заверено у нотариуса;
- Г) все ответы верны.

46. Одним из важнейших принципов государственной регистрации является:

- А) частный характер прав на объект недвижимости;
- Б) государственный характер прав на объект недвижимости;

47. В Санкт-Петербурге государственную регистрацию сделок с земельными участками осуществляет:

- А) ГУ ФРС;
- Б) учреждение регистрации;
- В) Минюст РФ.

48. Весь комплекс действий связанных с государственной регистрацией, отнесен к компетенции учреждений юстиции, и возможность делегирования этих функций:

- А) регламентируется ГК РФ;
- Б) исключается;
- В) заверяется нотариально;
- Г) осуществляется на основании устной договоренности.

49. Подъездные железнодорожные пути являются недвижимым имуществом:

- А) да;
- Б) нет;
- В) только при соответствии п.1 ст.130 Гражданского кодекса РФ;
- Г) каждый случай рассматривается отдельно.

50. Законом в качестве регистрирующих органов определены, полностью отделенные от любых органов государства, выступающих на рынке недвижимости в качестве представителя государства:

- А) учреждения юстиции по регистрации прав;
- Б) нотариальные конторы;
- В) адвокатские бюро;
- Г) службы по продаже и регистрации недвижимости.

51. Гражданским кодексом РФ и законом при регистрации прав на объекты недвижимости провозглашен принцип:

- А) строгой отчетности;
- Б) конфиденциальности;
- В) открытости информации.

52. Выписку из Единого государственного реестра прав, содержащую информацию о зарегистрированных правах на любые объекты недвижимости, ограничения (обременения) прав, а также описание объекта может получить:

- А) только юридическое лицо;
- Б) любое лицо;
- В) только физическое лицо;
- Г) только физическое лицо, предъявляющее заявление, подписанное государственными органами регистрации.

53. Для получения выписки из Единого государственного реестра прав информации о зарегистрированных правах при обращении юридического лица необходимы:

- А) письменное заявление;
- Б) письменное заявление и свидетельство или иной документ о государственной регистрации и доверенность о полномочиях представителя, который от имени юридического лица обращается за информацией;
- В) паспорт;



- Г) список документов регламентируется в каждом случае отдельно.
54. Для получения выписки из Единого государственного реестра прав о зарегистрированных правах при обращении физического лица необходимы:
- А) письменное заявление;
  - Б) письменное заявление и свидетельство или иной документ о государственной регистрации и доверенность о полномочиях представителя, который от имени физического лица обращается за информацией;
  - В) письменное заявление и паспорт;
  - Г) список документов регламентируется в каждом случае отдельно.
55. Ограничение на открытость сведений о правах на объект недвижимости необходимо для защиты:
- А) личной тайны;
  - Б) коммерческой тайны;
  - В) коммерческой и личной тайны;
  - Г) все ответы верны.
56. Сведения о содержании правоустанавливающих документов (за исключением сведений об обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся объекты недвижимости, а также выписки, содержащие сведения переходе прав на объекты недвижимости, предоставляются:
- А) только соответствующим правообладателям, государственным органам, органам местного самоуправления;
  - Б) всем обладателям каких-либо вещных прав, судебным, правоохранительным и налоговым органам;
  - В) обладателям обременений по конкретному объекту недвижимости;
  - Г) все ответы верны.
57. ЕГРП содержит информацию:
- А) о правообладателях;
  - Б) об обладателях вещных прав;
  - В) о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях;
  - Г) все ответы верны.
58. Законом для классификации объектов недвижимости установлено:
- А) одно звено;
  - Б) два звена;
  - В) три звена;
  - Г) четыре звена.
59. Приведите структуру Единого государственного реестра прав в соответствие:
- А) первое звено – земельный участок;
  - Б) второе звено – объекты, входящие в состав здания, сооружения (квартиры, нежилые помещения и иные объекты);
  - В) третье звено – здания, сооружения и иные объекты недвижимости, связанные с землей;
  - Г) все ответы верны.
60. Комната в квартире может быть объектом недвижимости:
- А) нет;
  - Б) да;
  - В) такая ситуация возможна при определенном наборе документов, состав и содержание которых регламентируются законом о недвижимости.
61. Предметом сделок, связанных с комнатами, является:
- А) полностью квартира;
  - Б) право собственности на квартиру;
  - В) соответствующая доля в праве собственности на квартиру;
  - Г) все ответы верны.

62. Закон о регистрации детально регламентирует:
- А) порядок регистрации прав, последовательно определяя ее стадии;
  - Б) порядок взаимоотношений государства и правообладателя;
  - В) порядок регистрации, порядок взаимоотношений государства и правообладателя, классификацию объектов недвижимости;
  - Г) все ответы верны
63. Регистрация возникновения и перехода прав на объекты недвижимости удостоверяется:
- А) описью имущества, заверенной нотариусом;
  - Б) свидетельством;
  - В) паспортом на недвижимость;
  - Г) все ответы верны.
64. Регистрация договоров и иных сделок на объекты недвижимости удостоверяется:
- А) свидетельством;
  - Б) специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки;
  - В) паспортом на недвижимость;
  - Г) все ответы верны.
65. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости осуществляется:
- А) после внесения полной стоимости по сделке;
  - Б) по месту их нахождения в пределах регистрационного округа, в котором действует учреждение юстиции;
  - В) в службе ЗАГСа;
  - Г) все ответы верны.
66. Государственной регистрации, кроме прав на объекты недвижимости подлежат:
- А) все сделки с объектами недвижимости;
  - Б) документы, сопровождающие сделку;
  - В) только сделки с земельными участками;
  - Г) все ответы верны.
67. При продаже этого объекта недвижимости стороны обязаны сначала осуществить государственную регистрацию договора на его продажу, затем по передаточному акту произвести фактическую передачу объекта покупателю, после чего осуществить государственную регистрацию права собственности покупателя на объект:
- А) недвижимости, находящейся в частной собственности;
  - Б) земельного участка;
  - В) коммерческой недвижимости;
  - Г) комнаты.
68. Если сделка с объектами недвижимости была совершена до принятия установленного законодательством порядка регистрации договоров купли-продажи, право собственности у покупателя возникает:
- А) по истечении 10 дней после сделки;
  - Б) с момента внесения платежа в соответствии с условиями договора;
  - В) сразу после совершения сделки;
  - Г) все ответы верны.
69. Отсутствие регистрации договора купли-продажи является основанием для признания его недействительным:
- А) нет;
  - Б) да;
  - В) каждый случай рассматривается отдельно;
  - Г) только в случае регистрации договора купли продажи коммерческой недвижимости.
70. Методические материалы, направленные на формирование практики применения законодательства регулирующего процессы регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним, разрабатывают:

- А) организации, осуществляющие регистрацию объектов недвижимости;
  - Б) Министерство юстиции РФ;
  - В) Госстрой РФ;
  - Г) все ответы верны.
71. В соответствии с законодательством к процедуре мены объектами недвижимости применяются правила о купле-продаже и, если хотя бы одним обмениваемым объектом является жилая недвижимость, такой договор:
- А) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации;
  - Б) подлежит государственной регистрации;
  - В) считается заключенным с момента регистрации;
  - Г) не подлежит обязательной государственной регистрации.
72. Свидетельством регистрации договора купли-продажи является:
- А) подпись договора сторонами, между которыми заключается договор;
  - Б) регистрационная надпись, проставляемая на всех подлинных экземплярах договора;
  - В) с момента внесения платежа в соответствии с условиями заключенного договора;
  - Г) все ответы верны.
73. Первый и самый сложный этап в становлении отечественной системы госрегистрации прав на недвижимость завершился:
- А) в 1998 г.;
  - Б) в 1999 г.;
  - В) в 2000 г.;
  - Г) в 2001 г.
74. Учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимость не действуют:
- А) в Ненецком автономном округе;
  - Б) в Чеченской республике;
  - В) в Эвенкийском автономном округе;
  - Г) все ответы верны.
75. Регистрация прав производится не позднее:
- А) 3 дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для регистрации;
  - Б) 7 дней;
  - В) 1 месяца;
  - Г) 6 месяцев.
76. Учреждение юстиции, в которое поступил на регистрацию договор мены, должно направить запрос о правах на объект, находящийся на его территории и копию договора:
- А) в Министерство юстиции;
  - Б) второму регистрирующему органу;
  - В) в Министерство юстиции и второму регистрирующему органу;
  - Г) все ответы верны.
77. Учреждение, обязанное внести в Единый государственный реестр прав запись о том, что в отношении данного объекта заявлено правопритязание, а также сообщить необходимые сведения о запрашиваемом объекте:
- А) учреждение, в которое поступили документы на регистрацию;
  - Б) второе учреждение регистрации;
  - В) Министерство юстиции РФ;
  - Г) все ответы верны.
78. Если обмениваются квартиры в разных районах одного субъекта Федерации, то все действия производятся:
- А) одним учреждением юстиции;
  - Б) двумя учреждениями юстиции, находящихся в этих двух субъектах Федерации;
  - В) в разных регистрационных округах с рядом дополнительных процедур;
  - Г) все ответы верны.

79. Если обмениваемые квартиры находятся в разных субъектах Федерации, то и регистрационные действия осуществляются в разных регистрационных округах с рядом дополнительных процедур:
- А) одним учреждением юстиции;
  - Б) двумя учреждениями юстиции, находящихся в этих двух субъектах Федерации;
  - В) в разных регистрационных округах с рядом дополнительных процедур;
  - Г) все ответы верны.
80. Договор мены рекомендуется составлять в двух экземплярах по следующим причинам:
- А) при утере одного из экземпляров представляется второй;
  - Б) каждая обмениваемая сторона должна представить его в учреждение юстиции по месту нахождения объекта;
  - В) по требованиям регламента;
  - Г) все ответы верны.
81. Переход к исполнению договора происходит:
- А) с момента внесения платежа в соответствии с договором;
  - Б) после регистрации договора;
  - В) после проверки объектов договора;
  - Г) все ответы верны.
82. Подписав акт приема-передачи объекта недвижимости, если это предусмотрено договором, каждая из сторон должна зарегистрировать:
- А) договор мены, обратившись в учреждение юстиции по ее местонахождению;
  - Б) переход прав на ту квартиру, которую она получает по договору, обратившись уже в учреждение юстиции по ее местонахождению;
  - В) обратиться в Министерство юстиции РФ;
  - Г) все ответы верны.
83. Основанием для регистрации перехода является:
- А) подписанный акт приема-передачи объекта недвижимости;
  - Б) зарегистрированный договор мены;
  - В) подтверждение внесения денежных средств по договору;
  - Г) все ответы верны.
84. В соответствии с методическими рекомендациями документы представляются в подлинниках и копиях, копии могут быть
- А) незавершенными;
  - Б) не заверенными;
  - В) подписанными только одной стороной;
  - Г) все ответы верны.
85. В соответствии с методическими рекомендациями наличие даже таких дефектов в документах, как приписки, подчистки, неоговоренные исправления, а также отсутствие прошивки, нумерации и т. д.:
- А) являются основанием для отказа в приеме документов;
  - Б) не являются основанием для отказа в приеме документов;
  - В) решение по отказу или приемке документов принимается в каждом случае отдельно;
  - Г) все ответы верны.
86. Регистрация ограничений (обременении) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться:
- А) с разрешения регистрирующих органов;
  - Б) при наличии документа, удостоверяющего права третьих лиц, заверенных нотариально;
  - В) по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц;
  - Г) все ответы верны.
87. Круг лиц, правомочных обращаться с требованиями о регистрации прав и сделок в учреждения юстиции, определяет статья:

- А) 15;
  - Б) 16;
  - В) 17;
  - Г) 18.
88. Регистрация прав проводится на основании заявления:
- А) правообладателя;
  - Б) сторон договора;
  - В) уполномоченного правообладателем лица при наличии у него оформленной доверенности;
  - Г) все ответы верны.
89. Если право возникает на основании акта государственного органа или органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подает:
- А) лицо, в отношении которого принят такой акт;
  - Б) государственный орган, который подписал акт;
  - В) орган самоуправления;
  - Г) все ответы верны.
90. Отношения по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регулируются:
- А) регистрирующими органами;
  - Б) Министерством юстиции РФ;
  - В) только актами федерального законодательства;
  - Г) все ответы верны.
91. В Санкт-Петербурге государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними осуществляет:
- А) ГУ ФРС;
  - Б) учреждение регистрации;
  - В) Минюст РФ;
  - Г) все ответы верны.
92. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости предусматривают использование:
- А) ипотеки;
  - Б) долевого строительства;
  - В) все ответы верны.
93. Для получения повторного свидетельства необходимо представить:
- А) документ о плате за выдачу повторного свидетельства;
  - Б) выписку из реестра
  - В) опись, составленная заявителем;
  - Г) все ответы верны.
94. Национальный проект «Доступное жилье» финансируется:
- А) частными лицами;
  - Б) частными лицами;
  - В) все ответы верны.
95. Главными источниками дохода в современных предпринимательских структурах, работающих в сфере недвижимости, являются:
- а) аренда жилой недвижимости;
  - б) операции на вторичном рынке жилья;
  - в) загородная недвижимость;
  - г) юридические консультации.
96. Развитие и создание объектов недвижимости является деятельностью:
- а) редевелопера;
  - б) девелопера;
  - в) проектировщика и строителя;

г) финансиста, банкира, кредитора.

97. Предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости, называется:

- а) арендой;
- б) девелопментом;
- в) редевелопментом;
- г) нет правильного ответа.

98. Российский рынок девелопмента включает:

- а) частных и институциональных инвесторов;
- б) банки, страховые компании, земельных консультантов;
- в) архитекторов и проектировщиков, строительных подрядчиков;
- г) все перечисленное.

99. Инициацию и организацию наилучшего из возможных вариантов развития объектов недвижимости, включая финансирование проекта и реализацию созданного объекта, выполняет:

- а) девелопер;
- б) застройщик;
- в) строительная организация;
- г) заказчик.

100. Понятие «застройщик»:

- а) шире понятия «девелопер»;
- б) эквивалентно понятию «девелопер»;
- в) эквивалентно понятию «девелопер» в предпринимательской деятельности, связанной со строительством жилых домов, зданий, сооружений;
- г) используется в связи с предпринимательской деятельностью, связанной с приобретением земли и улучшением ее качеств.

101. В процессе развития (создания) объектов недвижимости основными участниками являются:

- а) девелопер (застройщик);
- б) инвестор;
- в) руководитель (главный менеджер) проекта;
- г) все перечисленные.

102. К функциям инвестора относятся:

- а) определение оптимального местонахождения объекта;
- б) разработка стратегии выполнения проекта;
- в) разработка схемы финансирования проекта;
- г) управление проектированием.

103. Приобретение земельного участка или прав на него является функцией:

- а) застройщика;
- б) инвестора;
- в) руководителя проекта;
- г) застройщика и инвестора.

104. К основным источникам финансирования, используемым для развития объектов недвижимости, относятся:

- а) первоначальный рисковый капитал;
- б) заемный капитал;
- в) облигации;
- г) все перечисленное.

105. В странах с развитой рыночной экономикой используется следующая схема финансирования девелоперских проектов:

- а) реализация проекта развития объектов недвижимости с привлечением стратегического инвестора;

- б) создание финансового пула, реализация и финансирование проекта через венчурную компанию, создаваемую инвесторами;
  - г) софинансирование проекта подрядчиком; нахождение стратегического клиента и привлечение его к финансированию на ранней стадии выполнения проекта;
- г) все перечисленное.

106. Важнейшие функции девелопера как профессионала-предпринимателя:

- а) выбор наилучшего варианта развития объектов недвижимости и обеспечение оптимальной схемы финансирования проекта развития;
  - б) финансирование и контроль работы подрядчиков;
  - в) обеспечение и реализация проекта;
- г) все перечисленные.

107. Редевелопмент – это предпринимательская деятельность, связанная:

- а) предпринимательская деятельность, связанная с превращением объекта недвижимости в новый объект с иным функциональным назначением, в результате чего стоимость объекта возрастает;
- б) предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости;
- в) предпринимательская деятельность, связанная со строительством или реконструкцией объекта, определением схемы его финансирования и координацией работ по его реализации;
- г) предпринимательская деятельность, связанная с арендой объектов недвижимости.

108. Лицо, управляющие процессом развития территорий, – это:

- а) инвестор;
  - б) редевелопер;
  - в) менеджер;
- г) все перечисленные.

109. В отечественной практике редевелопмент называется:

- а) градостроительством;
- б) развитием территорий;
- в) первичной застройкой;
- г) контролем развития.

110. Развитие связанное с землей называется:

- а) девелопмент;
- б) редевелопмент;
- в) ленд-девелопмент.

111. Выполнение комплекса мероприятий по оборудованию места возведения объекта или комплекса объектов с целью создания необходимых условий для выполнения строительно-монтажных работ – это:

- а) подготовка территории;
- б) земляные работы;
- в) работы первой стадии;
- г) работы подземного цикла.

112. Подготовка территории включает:

- а) бетонные и железобетонные работы;
- б) мероприятия по разработке инвестиционно-тендерной документации на объекты инвестирования;
- в) возведение фундамента;
- г) рытье котлованов.

113. К обязанностям девелопера можно отнести:

- а) земляные работы;
- б) рекламу;
- в) выбор и определение концептуальной коммерческой идеи проекта;

г) все перечисленное.

114. В зависимости от функциональной направленности девелопмент можно разделить:

а) на жилой и нежилой;

б) офисный, торговый, жилой, гостиничный, спортивный, развлекательный, рекреационный и комбинированный;

в) государственный и частный;

г) все перечисленное.

115. Российский рынок девелопмента сформировался:

а) за последние 10...12 лет;

б) в 1970-х гг.;

в) за последние три года;

г) в начале XXI в.

116. Деятельность, осуществляемая юридическими лицами и (или) 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 объектами недвижимости и правами на них:

а) риелторская деятельность;

б) редевелопмент;

в) девелопмент;

г) развитие территории.

117. Первые риелторские фирмы, легально действующие на рынке жилья, появились:

а) в конце 1990-х гг.;

б) в 1993 г.;

в) около пяти лет назад;

г) после принятия закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РСФСР и перехода квартир в частную собственность».

118. Становление единой идеологии работы риелторских фирм на рынке жилья было затруднено из-за отсутствия:

а) заинтересованных людей;

б) необходимости;

в) законодательной и нормативной базы;

г) все перечисленное.

119. Деятельность, осуществляемая за счет и в интересах конкретных лиц и связанную с изменением, установлением или прекращением их прав на объекты недвижимости, подлежащих регистрации в соответствии с законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

а) брокерская деятельность;

б) редевелопмент;

в) приватизация;

г) инвестиционная деятельность;

120. Вид деятельности риэлтера:

а) операции, предусмотренные законом (брокерская деятельность);

б) управление недвижимостью;

в) финансовый анализ инвестиционных проектов;

г) исследования, анализ и прогнозирование рынка.

121. Слово риелтор:

а) является неправильным по написанию;

б) появилось позже первоначального, по мере распространения этого названия, под влиянием русского произношения;

в) сохраняется как наименование члена РГР;



г) используется для обозначения любого профессионала рынка недвижимости, добровольно принявшего на себя обязательства выполнять только Гражданский и Уголовный кодексы.

122. Для инвесторов представляют интерес коммунальные квартиры:

- а) расположением в престижном месте;
- б) с красивым видом из окон;
- в) наличием раритетных элементов интерьера (лепнины, расписных плафонов, каминов и пр.);
- г) все перечисленное.

123. Обычно стоимость услуг фирмы по расселению квартиры составляет:

- а) 6...12 % от рыночной цены объекта;
- б) половину;
- в) 1,5 %;
- г) не зависит от рыночной цены объекта.

124. Наиболее доходным и сложным направлением риэлтерской деятельности является:

- а) купля-продажа приватизированных квартир и комнат;
- б) обмен приватизированных объектов через куплю-продажу с доплатой;
- в) расселение коммунальных квартир;
- г) операции с неприватизированными объектами.

125. Стоимость услуг риэлторской организации по сведению арендатора и арендодателя, обычно составляет:

- а) одну месячную арендную ставку по сдаваемому в аренду объекту недвижимости;
- б) 6...12 % от рыночной стоимости объекта;
- в) сумму по договоренности;
- г) сумму, равную выплачиваемой за два месяца аренды.

126. Риэлторская фирма всегда заключает договор:

- а) с продавцом и покупателем либо с одним из них;
- б) только с продавцом;
- в) только с покупателем;
- г) с продавцом и покупателем одновременно.

127. Превращению российской мультилистинговой системы в полноценную национальную базу данных препятствует:

- а) конкуренция;
- б) отсутствие финансирования;
- в) отсутствие заинтересованности фирм;
- г) все перечисленное.

128. В России в настоящее время МЛС активно используется:

- а) в Санкт-Петербурге и Москве;
- б) в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске, Ульяновске;
- в) в Москве и Московской области;
- г) не используется.

129. Мультилистинговые системы – это системы:

- а) международной сертификации;
- б) обмена информацией внутри фирмы;
- в) обмена информацией между фирмами;
- г) структуризации управления фирмой.

130. Недостатки использования МЛС:

- а) уменьшение размера премиальных;
- б) снижение скорости реализации объекта;
- в) усложнение работы фирмы;
- г) все перечисленное.

131. Системы обмена информацией между риелторами о выставленных на продажу объектах появилась в конце XIX в.:
- а) в США;
  - б) в Англии;
  - в) в России;
  - г) в Германии.
132. Мультилистинговая система стала общепринятой в Америке:
- а) в конце XIX в.;
  - б) в последние 30 лет;
  - в) к 1920 г.;
  - г) в 1990-х гг.
133. В процессе осуществления МЛС в США региональная ассоциация риелторов занимается:
- а) только сбором данных по объектам, выставлением на продажу или аренду;
  - б) только связями с фирмами-пользователями;
  - в) сбором данных по объектам и предоставлением их фирмам-пользователям с последующим поступлением этих данных на общенациональный интернетсайт Realtor.com;
  - г) только размещением данных на общенациональном интернетсайте Realtor.com.
134. Инициатор создания МЛС в России:
- а) девелоперские компании;
  - б) Правительство РФ;
  - в) Российская гильдия риелторов;
  - г) нет правильного ответа.
135. Стандарты риелторской деятельности были зарегистрированы в Госстандарте РФ:
- а) 8 февраля 2002 г.;
  - б) в 2003 г.;
  - в) в начале 1990-х гг.;
  - г) не были зарегистрированы.
136. Главными задачами управляющих советов по сертификации в субъектах Федерации являются:
- а) определение регламента и порядка прохождения сертификации;
  - б) контроль ее реализации;
  - в) проведения сертификации;
  - г) все перечисленное.
137. Аттестацию на осуществление риелторской деятельности должны проходить:
- а) все физические лица;
  - б) риелторы;
  - в) индивидуальный предприниматель и риелтор в рамках юридического лица;
  - г) аттестация не является необходимой.
138. К аттестации допускаются лица, прошедшие обучение по утвержденной программе, в объеме не менее:
- а) 90 часов;
  - б) 3 дней;
  - в) месяца;
  - г) 24 часов.
139. Процедура сертификации:
- а) является добровольной;
  - б) является обязательной;
  - в) не влияет на конкурентоспособность риелторской организации на рынке недвижимости;
  - г) не является показателем надежности организации.

140. Копия решения о профессиональной подготовленности лица для осуществления риелторской деятельности и соответствующее свидетельство (аттестат) выдаются:
- а) в день сдачи экзамена;
  - б) копия решения – в день сдачи экзамена, а сам аттестат – в месячный срок со дня принятия решения о его выдаче;
  - в) в течение месяца после принятия решения о выдаче;
  - г) выдается только аттестат в день сдачи экзамена.
141. Страхование осуществляется:
- а) только для бизнес-центров;
  - б) только для жилых домов;
  - в) только для складов;
  - г) нет верного ответа.
142. Страхование объектов недвижимости является:
- а) добровольным;
  - б) обязательным;
  - в) А и Б.
143. Титульное страхование предназначено:
- а) для защиты от потерь при нарушении закона;
  - б) распространяется на все случаи;
  - в) распространяется на все случаи, кроме форсмажорных.
144. На рынке коммерческой недвижимости риск присутствует:
- а) в 10 % сделок;
  - б) в 30 % сделок;
  - в) более чем в 50 % сделок.

#### **КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ № 1**

**Задание – тест оценивается по 1 баллу за каждый верный ответ, максимально 30 баллов.**

**Оценка «отлично» 26-30 балла**

**Оценка «хорошо» 21-25 баллов**

**Оценка «удовлетворительно» 16-20 баллов**

**Оценка «неудовлетворительно» 0-15 баллов**

### **Промежуточная аттестация Модуль 2. Методология оценки недвижимости**

#### **Вариант 1**

##### **Задание 1.**

Определить корректировку методом парных продаж.

Объект	Продажная цена, тыс.руб				
	1-я пара	2-я пара	3-я пара	4-я пара	5-я пара
С бассейном	225	230	235	240	245
Без бассейна	193	198	203	208	213
Разница на бассейн					

##### **Задание 2.**

Рассчитать физический износ здания колледжа (удельный вес, %)

№	Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Стоимость в тыс.руб
1	Фундамент		1029,5
2	Стены перегородки		4258
3	Перекрытия		2898,6

4	Кровля		1029,5
5	Полы		1189,4
6	Проемы		1720,2
7	Отделочные работы		1369,4
8	Инженерное оборудование		2309
9	Прочие работы		1369,4
10	Всего		

### Задание 3.

#### Сравнительный расчет по сложным и простым процентам

На депозит положены 2500 руб по 15% годовых на 5 лет. Рассчитать сумму депозита по простому и сложному процентам.

Период	Расчет по сложному проценту	Расчет по простому проценту
Депозит на начало первого года	2500	2500
Начисление на конец первого года		
Депозит на начало второго года		
Начисление на конец второго года		
Депозит на начало третьего года		
Начисление на конец третьего года		
Депозит на начало четвертого года		
Начисление на конец четвертого года		
Депозит на начало пятого года		
Начисление на конец пятого года		
Депозит на начало шестого года		

### Задание 4.

- Затратный подход – 635 тыс.руб
- Сравнительный подход – 725 тыс.руб
- Доходный подход – 715 тыс.руб.

Объект построен 20 лет назад по типовому проекту; окружение – аналогичные объекты; информация доступная. Расчет удельного веса каждого подхода показан в табл 1. из которой видно, что сумма весов по критерии должна быть равна 100%.

#### Рассчитать удельный вес подходов методом весовых коэффициентов

Критерии	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
Достоверность информации	36	38	26
Полнота информации	36	34	30
Способность учитывать действительные намерения	32	38	30
Способность учитывать конъюктуру рынка	33	42	25
Способность учитывать характеристики объекта	41	39	20

Допущения, принятые при расчетах	28	32	40
Весовые показатели			

Рассчитать согласованную стоимость

Подход	Стоимость по подходу, тыс.руб	Удельный вес по подходу, %	Взвешенный результат, тыс.руб
Затратный			
Сравнительный			
Доходный			
Согласованная стоимость	-	-	

Задание 5.

Заполнить задание на оценку к Договору № 353 от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. расположенного по адресу: Россия, Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Фрунзе, 109 (жилой дом), собственник Петров Иван Петрович, реквизиты собственника 53 00 285325, выдан 30.10.2002 г. Отделом УФМС Оренбургской области, имущественные права полное право собственности, цель определение рыночной стоимости объекта оценки для Определения стоимости объекта залога при кредитовании, дата оценки 27 ноября 2020 года, срок проведения 27.11.2020-01.12.2020г. Целевое назначение объекта недвижимости: для размещения жилого дома.

Приложение №2  
К договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
на оказание услуг по оценке имущества

**Задание на оценку (пример).**

Объект оценки	
Адрес объекта оценки	
Собственник объекта оценки	
Реквизиты собственника:	
Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Целевое назначение объекта недвижимости	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид определяемой стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	

## Вариант 2

### Задание 1.

Расчет валового рентного мультипликатора.

Анологичный объект	Цена продажи, руб.	Потенциальная валовая рента, руб/год	Валовый рентный мультипликатор
Гостиница 1	950 000	150 000	
Гостиница 2	890 000	125 000	
Гостиница 3	720 000	98 000	
Расчетный ВРМ:	-	-	

### Задание 2.

#### Сравнительный расчет по сложным и простым процентам

На депозит положены 1800 руб по 10% годовых на 5 лет. Рассчитать сумму депозита по простому и сложному процентам.

Период	Расчет по сложному проценту	Расчет по простому проценту
Депозит на начало первого года	1800	1800
Начисление на конец первого года		
Депозит на начало второго года		
Начисление на конец второго года		
Депозит на начало третьего года		
Начисление на конец третьего года		
Депозит на начало четвертого года		
Начисление на конец четвертого года		
Депозит на начало пятого года		
Начисление на конец пятого года		
Депозит на начало шестого года		

### Задание 3.

Компонентом является кирпичная стена. Затраты на кладку 1 м<sup>3</sup> стены из кирпича на конец 2019 г. составляет \_\_\_\_\_ руб. и включает в себя:

Стоимость материалов, руб	8292
Зарплату рабочих-строителей	1820
Эксплуатацию машин	600
Зарплату машиниста	250
Накладные расходы и плановые накопления	3600
Итого	

Определить стоимость кладки кирпичных стен по состоянию на конец 2019 года

### Задание 4.

Произведена оценка объекта недвижимости и получаем показатели стоимости по подходам, тыс. руб.:

затратным подходом..... 1 820  
сравнительным подходом..... 2 450  
доходным подходом.....2 650

Оценщик после согласования стоимостей сделал следующие заключения.

1. Затратный подход даст результат скорее приблизительный, так как точно определить накопленный износ достаточно трудно (объект построен 24 года назад), а сметная стоимость также не даст точных результатов (материалы и технологии существенно изменились).
2. В сравнительном подходе ни один из аналогов нельзя признать полностью сопоставимым. Степень точности корректировок относительна.
3. Доходный подход дает наиболее точные результаты, исходные данные наиболее достоверны.

По результатам анализа оценщик придает вес каждому из подходов, %:

затратный подход.....28  
сравнительный подход ..... 31  
доходный подход.....41

Окончательная оценка стоимости составит: =

#### Задание 5.

Заполнить задание на оценку к Договору № 738 от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. расположенного по адресу: Россия, Оренбургская область, Бугурусланский район с. Пилюгино ул. Рабочая, 33 (склад), собственник Журкин Маркиз Платонович, реквизиты собственника 53 10 26313985, выдан 20.03.2010 г. Отделом УФМС Оренбургской области, имущественные права полное право собственности, цель определение рыночной стоимости объекта оценки для Определение стоимости объекта залога при кредитовании, дата оценки 26 ноября 2020 года, срок проведения 26.11.2020-01.12.2020г. Целевое назначение объекта недвижимости: для размещения здания склада.

Приложение №2  
К договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
на оказание услуг по оценке имущества

#### Задание на оценку (пример).

Объект оценки	
Адрес объекта оценки	
Собственник объекта оценки	
Реквизиты собственника:	
Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Целевое назначение объекта недвижимости	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид определяемой стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	

## КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ № 2

Задание – задачи оценивается по 5 баллу за каждый верный ответ, максимально 25 баллов.

Оценка «отлично» 21-25 балла

Оценка «хорошо» 16-20 баллов

Оценка «удовлетворительно» 11-15 баллов

Оценка «неудовлетворительно» 0-10 баллов

### Промежуточная аттестация Модуль 3. Организация процесса оценки недвижимости

#### Вариант 1

#### ЧАСТЬ А. ДАТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

1. Валовый рентный мультипликатор

---

---

---

---

2. Согласование показателей стоимости

---

---

---

---

---

---

---

#### ЧАСТЬ В. ТЕСТ

##### Оценщик имеет право:

- I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со \_\_\_\_\_ стандартами \_\_\_\_\_ оценки
- II. Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ определенной \_\_\_\_\_ стоимости
- III. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение \_\_\_\_\_ необходимых \_\_\_\_\_ для проведения оценки \_\_\_\_\_ специалистов
- IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки

##### Может ли оценщиком быть использована информация о событиях, произошедших после даты оценки?

- 1) не может
- 2) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки
- 3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки
- 4) может только в том случае если использование указанной информации влияет на величину рыночной или иной стоимости, определяемой в процессе оценки

##### Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:

- I. Дата определения стоимости объекта оценки
- II. Дата проведения оценки
- III. Дата оценки
- IV. Дата оценки стоимости



**В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:**

- I. Условия сделки с объектом оценки
- II. Срок экспозиции объекта оценки
- III. Продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов
- IV. Вынужденный характер реализации объекта оценки

**Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?**

- 1) решением собственника объекта гражданских прав
- 2) законом или в установленном законом порядке
- 3) только законом
- 4) только судом

**Какими методами согласно федеральному стандарту в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?**

- I. Методом прямой капитализации
- II. Методом дисконтирования денежных потоков
- III. Метод остатка
- IV. Методом капитализации по расчетным моделям

**Какие сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»?**

- I. Частный
- II. Публичный
- III. Срочный
- IV. Постоянный

## ЧАСТЬ А. ЗАДАЧИ

### Задача 1

**Пример.** Определить затратным подходом стоимость дачного участка, если известны следующие параметры:

- 1) Площадь дачного дома  $P_d = 100$  кв.м; стоимость 1 кв. м ( $V_d = 2000$  руб).
- 2) Площадь гаража  $P_g = 40$  кв.м; стоимость 1 кв.м гаража ( $V_g = 500$  руб).
- 3) Стоимость всех других сооружений на даче  $V_{др.} = 20000$  руб.
- 4) Устранимый физический износ дачи  $PD_{устр.} = 3000$  руб.
- 5) Неустранимый физический износ дачи  $PD_{неустр.} = 2000$  руб.
- 6) Устранимое функциональное устаревание  $FD_{устр.} = 1000$  руб.
- 7) Рыночная стоимость земельного участка  $V_{зем.} = 20000$  руб.

**Решение:**

1. Какова полная стоимость воспроизводства дачного участка и всех сооружений ( $V_{воспр.}$ ), находящихся на ней?  
 $V_{воспр.} = (P_d * V_d) + (P_g * V_g) + V_{др.} =$

- 
1. Какова сумма всего накопленного износа ( $D_{общ.}$ ), вычитаемого из полной стоимости воспроизводства дачи?  
 $D_{общ.} = PD_{устр.} + PD_{неустр.} + FD_{устр.} =$

- 
1. Какова общая расчетная стоимость дачи ( $V_{общ.}$ ) определенная в соответствии с затратным подходом?  
 $V_{общ.} = V_{воспр.} - D_{общ.} + V_{зем.} =$
-

## Задача 2

Оценить стоимость объекта недвижимости доходным методом, если известно:  
- ежегодный чистый операционный доход от недвижимости – 5 млн. руб.;  
- период владения – 5 лет;  
- выручка от продажи недвижимости в конце периода владения – 50 млн. руб.;  
- ставка дисконта – 10%.

### Решение:

Для определения стоимости объекта недвижимости необходимо просуммировать текущую стоимость ежегодных доходов (PV1) и текущую стоимость реверсии (перепродажи) объекта (PV2).

$$PV1 = PMT * [1 - (1/(1+i)^n)] / i = PMT * \text{кол.5} (i; n)$$

$$PV2 = FV * [1/(1+i)]^n = FV * \text{кол.4} (i; n)$$

Стоимость недвижимости = PV1 + PV2

$$PV1 = PMT * \text{кол.5} (i=10; n=5)$$

=

$$PV2 = FV * \text{кол.4} (i=10; n=5) =$$

Стоимость недвижимости =

**Вывод:** стоимость объекта недвижимости, определенная доходным методом составила \_\_\_\_\_ рублей

## Задача 3

Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения схемы движения.

Определить:

- 1) валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому;
- 2) вероятную первоначальную рыночную стоимость дома;
- 3) величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения

транспорта.

### Решение:

1. Рассчитаем валовой рентный мультипликатор на основе данных по сопоставимым коттеджам: GRM1 =

2. Определим среднее значение валового рентного мультипликатора:

GRM =

3) Определим вероятную первоначальную рыночную стоимость дома:

V =

4) Рассчитаем величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта: v =

**Вариант 2**  
**ЧАСТЬ А. ДАТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

1. Чистый операционный доход \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Внешний износ объекта недвижимости \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ЧАСТЬ В. ТЕСТ**

**Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:**

I. В отношении оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственности

II. Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхования

III. Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика

IV. В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные права вне договора

**Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?**

1) итоговая величина стоимости объекта оценки

2) отчет об оценке объекта оценки

3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности

4) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости

**Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?**

1) залоговая стоимость

2) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость

3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости

4) только рыночная стоимость

**Какие подходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используются при определении инвестиционной стоимости?**

1) доходный

2) доходный и затратный

3) доходный и сравнительный

4) сравнительный, доходный, затратный

**Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показание специалиста относительно стоимости объекта оценки могут наказываться:**

I. Штрафом

II. Обязательными работами

III. Исправительными работами

IV. Арестом

**Переход какого права на сданное в аренду имущество к другому лицу является основанием для изменения или расторжения договора аренды?**

- 1) право оперативного управления
- 2) права собственности
- 3) право хозяйственного ведения
- 4) ни одно из перечисленных

**На каком праве должно принадлежать имущество залогодателю для возможности установления ипотеки?**

- I. На праве собственности
- II. На праве хозяйственного ведения
- III. На праве оперативного управления
- IV. На праве пользования.

## ЧАСТЬ А. ЗАДАЧИ

### Задача 1

**Пример.** Определить затратным подходом стоимость дачного участка, если известны следующие параметры:

- 1) Площадь дачного дома  $P_d = 100$  кв.м; стоимость 1 кв. м ( $V_d = 3000$  руб).
- 2) Площадь гаража  $P_g = 40$  кв.м; стоимость 1 кв.м гаража ( $V_g = 550$  руб).
- 3) Стоимость всех других сооружений на даче  $V_{др.} = 28000$  руб.
- 4) Устранимый физический износ дачи  $PD_{устр.} = 3000$  руб.
- 5) Неустрашимый физический износ дачи  $PD_{неустр.} = 2000$  руб.
- 6) Устранимое функциональное устаревание  $FD_{устр.} = 1000$  руб.
- 7) Рыночная стоимость земельного участка  $V_{зем.} = 20000$  руб.

**Решение:**

3. Какова полная стоимость воспроизводства дачного участка и всех сооружений ( $V_{воспр.}$ ), находящихся на ней?
- $$V_{воспр.} = (P_d * V_d) + (P_g * V_g) + V_{др.} =$$

- 
2. Какова сумма всего накопленного износа ( $D_{общ.}$ ), вычитаемого из полной стоимости воспроизводства дачи?
- $$D_{общ.} = PD_{устр.} + PD_{неустр.} + FD_{устр.} =$$

- 
2. Какова общая расчетная стоимость дачи ( $V_{общ.}$ ) определенная в соответствии с затратным подходом?
- $$V_{общ.} = V_{воспр.} - D_{общ.} + V_{зем.} =$$

### Задача 2

Определить ставку капитализации объекта недвижимости, в которые вложены собственные и заемные средства. Доля заемных средств 65%. Ставка капитализации земли 15%

Собственные средства - 3400 т.руб

Ежег. доход в сумме 700 т.руб

$R_{соб} =$

$$R = R_{кред} * U_{д.в.}^{кр} + R_{соб} * (1 - U_{д.в.}^{кр})$$

### Задача 3

ЧОД от объекта расположенного в хорошем месте 35 000 руб

Аналогичный объект в неблагоприятном месте приносит доход 31000 руб. Ст-ть земли под оцениваемое сооружение 60000 руб., норма капитализации для земли 0 %, для здания 12 %.

Опред-ть вид и сумму износа.

Внешний износ

ЧОД земли = \_\_\_\_\_

ЧОД зд = 21000

Потеря дохода за счет изменения внешних условий

Потеря чистого дохода относимого к зданию:

Потеря дохода относимого к зданию

### КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ № 3

Задание – теоретические вопросы по 3 балла, максимально 6,

Задание – тест по 1 баллу за каждый правильный ответ.

Задание – задачи оценивается по 5 баллу за каждый верный ответ, максимально 15 баллов.

Оценка «отлично» 25-28 балла

Оценка «хорошо» 21-24 баллов

Оценка «удовлетворительно» 16-20 баллов

Оценка «неудовлетворительно» 0-15 баллов

## Промежуточная аттестация Модуль 4. Проектно-сметное дело

### ЧАСТЬ А

1. Дайте понятия о локальной смете
2. Перечислите структуру локальной сметы
3. Функции локальной сметы
4. Что такое сметная стоимость?

### ЧАСТЬ Б

Вопрос	Верно	Неверно
Сметная стоимость зданий, сооружений определяет общий размер капитальных вложений в строительство?		
Механизм индексирования цен не позволяет в условиях нестабильности экономики объективно подходить к вопросам ценообразования?		
К элементам сметным нормативам относятся элементные сметные нормы и цены базисного уровня на виды ресурсов?		
Расценка – коэффициент перехода от базовой стоимости к стоимости на текущую дату?		
Прямые затраты не связаны с выполнением строительно-монтажных работ?		
Сметная документация подлежит государственной экспертизе и утверждению в составе проектов строительства в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.06.1993 №585?		
Для того чтобы определить сметную стоимость здания для целей воспроизводства либо замещения не обязательно знать основы сметного дела?		
Готовая сметная документация облегчает работу оценщика?		
К укрупненным сметным нормативам не относятся сметные		





**Задание для экзаменуемого. Кейс № 1****Инструкция:** Внимательно прочитайте задание.

Вы можете воспользоваться учебно-методической и справочной литературой, имеющейся на специальном столе, калькулятором.

Время выполнения задания – 3 академических часа.

**Вариант 1****ЗАДАНИЕ 1.**

**Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам:**

- Состав информации об объекте оценки, сбор и проверка, источники получения информации.

**ЗАДАНИЕ 2.**

**Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки:**

- Применение методов доходного подхода к оценке недвижимости.
- Рассчитать общий процент капитализации методом сравнения продаж

Показатель	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Цена продажи	240 000	350 000	280 000	300 000
Чистый операционный доход	32400	47950	37 600	41 300
Общий коэффициент капитализации				

**ЗАДАНИЕ 3.**

**Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки:**

Задача:

- Затратный подход – 640 тыс.руб
- Сравнительный подход – 720 тыс.руб
- Доходный подход – 700 тыс.руб.

Объект построен 20 лет назад по типовому проекту; окружение – аналогичные объекты; информация доступная. Расчет удельного веса каждого подхода показан в табл 1. из которой видно, что сумма весов по критерию должна быть равна 100%.

**- Рассчитать удельный вес подходов методом весовых коэффициентов**

Критерии	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
Достоверность информации	26	38	36
Полнота информации	30	34	36
Способность учитывать действительные намерения	30	38	32
Способность учитывать конъюктуру рынка	25	42	33
Способность учитывать характеристики объекта	20	39	41
Допущения, принятые при расчетах	40	32	28
Весовые показатели			

**- Рассчитать согласованную стоимость**

Подход	Стоимость по подходу, тыс.руб	Удельный вес по подходу, %	Взвешенный результат, тыс.руб



Затратный			
Сравнительный			
Доходный			
Согласованная стоимость	-	-	

#### ЗАДАНИЕ 4.

Рассчитать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками:

№	Наименование работ, материалов	Ед. изм.	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.
<b>Материалы</b>					
1	Шпаклевка стартовая	мешок	5		1 100
2	Серпянка	упаковка	10		800
3	Гипсокартон стеновой	лист	20		6 000
4	Саморезы	упаковка	15		750
5	Обои флизелиновые	рулон	18		6 120
6	Клей для обоев	упаковка	5		1 400
7	Краска акриловая	ведро	3		4 500
8	Кисть	штук	4		480
9	Валик	штук	3		450
10	Респиратор	штук	4		160
11	Перчатки	пар	6		180
12	Наждачная бумага	лист	12		300
				Итого:	
<b>Транспорт</b>					
1	Доставка материалов				3 000
				Итого:	
<b>Работа</b>					
1	Монтаж гипсокартона (с проклеиванием и шпаклевкой швов)	м2	50	340	
2	Поклейка флизелиновых обоев	м2	50		8 500
3	Покраска обоев	м2	50	200	
				Итого:	
				Всего:	
				5 % скидка	

				Всего:	
--	--	--	--	--------	--

### ЗАДАНИЕ 5.

Дать понятия о классификациях здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

### ЗАДАНИЕ 6.

**Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области**

Заполнить задание на оценку к Договору № 353 от 12 марта 2016г. расположенного по адресу: Россия, Оренбургская область , г. Бугуруслан, ул. Фрунзе ,109, собственник Петров Иван Петрович, реквизиты собственника 53 00 285325 , выдан 30.10.2002 г. Отделом УФМС Оренбургской области, имущественные права полное право собственности, цель определение рыночной стоимости объекта оценки для Определения стоимости объекта залога при кредитовании, дата оценки 27 марта 2016 года, срок проведения 27.03.2016-01.04.2016г.

Приложение №2

К договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
На оказание услуг по оценке имущества

#### Задание на оценку (пример).

Объект оценки	
Адрес объекта оценки	
Собственник объекта оценки	
Реквизиты собственника:	
Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид определяемой стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	
<b>Задание для экзаменуемого. КЕЙС № 2</b>	

**Инструкция:** Внимательно прочитайте задание.

Вы можете воспользоваться учебно-методической и справочной литературой, имеющейся на специальном столе, калькулятором.

Время выполнения задания – 6 академических часов.

#### Вариант 2

### ЗАДАНИЕ 1.

**Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.**

- Основные понятия оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности.

### ЗАДАНИЕ 2.

**Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки**

- Применение методов затратного подхода к оценке недвижимости.
- Рассчитать физический износ здания техникума

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Стоимость тыс.руб	Процент износа	Остаточная стоимость
1	Фундамент		1020,8	0,2	
2	Стены и перегородки		4250,3	1,5	
3	Перекрытия		2890,9	1,2	
4	Кровля		1020,9	0	
5	Полы		1189,4	1,3	
6	Проемы		1720,2	2,4	
7	Отделочные работы		1365,4	6,2	
8	Инженерное оборудование		2252,0	5,4	
9	Прочие работы		1372,4	2,1	
10	Всего			ИТОГО:	

### ЗАДАНИЕ 3.

Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки:

Задача:

- Затратный подход – 680 тыс.руб
- Сравнительный подход – 700 тыс.руб
- Доходный подход – 720 тыс.руб.

Объект построен 20 лет назад по типовому проекту; окружение – аналогичные объекты; информация доступная. Расчет удельного веса каждого подхода показан в табл 1. из которой видно, что сумма весов по критерии должна быть равна 100%.

- Рассчитать удельный вес подходов методом весовых коэффициентов

Критерии	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
Достоверность информации	26	36	38
Полнота информации	30	36	34
Способность учитывать действительные намерения	30	32	38
Способность учитывать конъюктуру рынка	25	33	42
Способность учитывать характеристики объекта	20	41	39
Допущения, принятые при расчетах	40	28	32
Весовые показатели			

- Рассчитать согласованную стоимость

Подход	Стоимость по подходу, тыс.руб	Удельный вес по подходу, %	Взвешенный результат, тыс.руб
Затратный			
Сравнительный			
Доходный			
Согласованная стоимость	-	-	

### ЗАДАНИЕ 4.

Рассчитать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками:

№	Наименование работ,	Ед. изм.	Кол-во	Цена, руб.	Сумма,
---	---------------------	----------	--------	------------	--------

	материалов				руб.
<b>Материалы</b>					
1	Шпаклевка стартовая	мешок	5		1 100
2	Серпянка	упаковка	11		800
3	Гипсокартон стеновой	лист	20		7 000
4	Саморезы	упаковка	20		750
5	Обои флизелиновые	рулон	20		6 520
6	Клей для обоев	упаковка	6		1 400
7	Краска акриловая	ведро	3		4 600
8	Кисть	штук	5		480
9	Валик	штук	3		450
10	Респиратор	штук	4		160
11	Перчатки	пар	6		180
12	Наждачная бумага	лист	12		300
				Итого:	
<b>Транспорт</b>					
1	Доставка материалов				3 500
				Итого:	
<b>Работа</b>					
1	Монтаж гипсокартона (с проклеиванием и шпаклевкой швов)	м2	50	340	
2	Поклейка флизелиновых обоев	м2	50		8 300
3	Покраска обоев	м2	50	200	
				Итого:	
				Всего:	
				5 % скидка	
				Всего:	

#### **ЗАДАНИЕ 5.**

Дать понятия о классификациях здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

#### **ЗАДАНИЕ 6.**

Заполнить задание на оценку к Договору № 55 от 20 марта 2016г. расположенного по адресу: Россия, Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Революционная, 24, собственник

Иванов Иван Иванович, реквизиты собственника 53 08 228228, выдан 28.11.2008 г. Отделом УФМС Оренбургской области, имущественные права полное право собственности, цель определение рыночной стоимости объекта оценки для Определение стоимости объекта залога при кредитовании, дата оценки 27 марта 2016 года, срок проведения 27.03.2016-02.04.2016г.

Приложение №2  
К договору №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
На оказание услуг по оценке имущества

**Задание на оценку (пример).**

Объект оценки	
Адрес объекта оценки	
Собственник объекта оценки	
Реквизиты собственника:	
Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид определяемой стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	

**Задание для экзаменуемого. КЕЙС № 3**

**Инструкция:** Внимательно прочитайте задание.

Вы можете воспользоваться учебно-методической и справочной литературой, имеющейся на специальном столе, калькулятором.

Время выполнения задания – 6 академических часов.

**Вариант 3**

**ЗАДАНИЕ 1.**

Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.

- Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.

**ЗАДАНИЕ 2.**

**Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки**

- Применение методов сравнительного подхода к оценке недвижимости.

- Сделать корректировку методом парных продаж

Объект	Продажная цена, тыс.руб				
	1-ая пара	2-ая пара	3-ая пара	4-ая пара	5-ая пара
С бассейном	185	188	190	187	191

Без бассейна	139	143	144,5	141	144,5
Разница на бассейн					

### ЗАДАНИЕ 3.

Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки:

Задача:

- Затратный подход – 660 тыс.руб
- Сравнительный подход – 690 тыс.руб
- Доходный подход – 730 тыс.руб.

Объект построен 20 лет назад по типовому проекту; окружение – аналогичные объекты; информация доступная. Расчет удельного веса каждого подхода показан в табл 1. из которой видно, что сумма весов по критерию должна быть равна 100%.

- Рассчитать удельный вес подходов методом весовых коэффициентов

Критерии	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
Достоверность информации	36	26	38
Полнота информации	36	30	34
Способность учитывать действительные намерения	32	30	38
Способность учитывать конъюктуру рынка	33	25	42
Способность учитывать характеристики объекта	41	20	39
Допущения, принятые при расчетах	28	40	32
Весовые показатели			

- Рассчитать согласованную стоимость

Подход	Стоимость по подходу, тыс.руб	Удельный вес по подходу, %	Взвешенный результат, тыс.руб
Затратный			
Сравнительный			
Доходный			
Согласованная стоимость	-	-	

### ЗАДАНИЕ 4.

Рассчитать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками:

№	Наименование работ, материалов	Ед. изм.	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.
<b>Материалы</b>					
1	Шпаклевка стартовая	мешок	5		1 100
2	Серпянка	упаковка	10		800
3	Гипсокартон стеновой	лист	18		6 300
4	Саморезы	упаковка	16		780
5	Обои флизелиновые	рулон	18		6 120

6	Клей для обоев	упаковка	5		1 400
7	Краска акриловая	ведро	5		4 800
8	Кисть	штук	4		480
9	Валик	штук	3		450
10	Респиратор	штук	4		160
11	Перчатки	пар	6		180
12	Наждачная бумага	лист	12		300
				Итого:	
<b>Транспорт</b>					
1	Доставка материалов				2800
				Итого:	
<b>Работа</b>					
1	Монтаж гипсокартона (с проклеиванием и шпаклевкой швов)	м2	50	340	
2	Поклейка флизелиновых обоев	м2	50		9000
3	Покраска обоев	м2	50	200	
				Итого:	
				Всего:	
				5 % скидка	
				Всего:	

### ЗАДАНИЕ 5.

Дать понятия о классификациях здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

### ЗАДАНИЕ 6.

Заполнить задание на оценку к Договору № 228 от 01 апреля 2016г. расположенного по адресу: Россия, Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Слободская, 35, собственник Петров Иван Петрович, реквизиты собственника 53 08 555555, выдан 30.10.2008 г. Отделом УФМС Оренбургской области, имущественные права полное право собственности, цель определение рыночной стоимости объекта оценки для Определения стоимости объекта залога при кредитовании, дата оценки 05 апреля 2016 года, срок проведения 05.04.2016-09.04.2016г.

Приложение №2

К договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

На оказание услуг по оценке имущества

### Задание на оценку (пример).

Объект оценки	
---------------	--

Адрес объекта оценки	
Собственник объекта оценки	
Реквизиты собственника:	
Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид определяемой стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	

**Задание для экзаменуемого. Кейс № 4**

**Инструкция:** Внимательно прочитайте задание.

Вы можете воспользоваться учебно-методической и справочной литературой, имеющейся на специальном столе, калькулятором.

Время выполнения задания – 6 академических часов.

**Вариант 4**

**ЗАДАНИЕ 1.**

Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.

- Нормативная правовая база оценочной деятельности. Основные понятия оценочной деятельности.

**ЗАДАНИЕ 2.**

**Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки**

- Применение методов затратного подхода к оценке недвижимости.
- Рассчитать физический износ здания техникума

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Стоимость тыс.руб	Процент износа	Остаточная стоимость
1	Фундамент		1019,5	0,2	
2	Стены и перегородки		4248,0	1,5	
3	Перекрытия		2888,6	1,2	
4	Кровля		1019,5	0	
5	Полы		1189,4	1,3	
6	Проемы		1699,2	2,4	
7	Отделочные работы		1359,4	6,2	
8	Инженерное оборудование		2209,0	5,4	
9	Прочие работы		1359,4	2,1	
10	Всего			<b>ИТОГО:</b>	

**ЗАДАНИЕ 3.**



**Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки:**

Задача:

- Затратный подход – 630 тыс.руб
- Сравнительный подход – 720 тыс.руб
- Доходный подход – 710 тыс.руб.

Объект построен 20 лет назад по типовому проекту; окружение – аналогичные объекты; информация доступная. Расчет удельного веса каждого подхода показан в табл 1. из которой видно, что сумма весов по критерии должна быть равна 100%.

**- Рассчитать удельный вес подходов методом весовых коэффициентов**

Критерии	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
Достоверность информации	36	38	26
Полнота информации	36	34	30
Способность учитывать действительные намерения	32	38	30
Способность учитывать конъюктуру рынка	33	42	25
Способность учитывать характеристики объекта	41	39	20
Допущения, принятые при расчетах	28	32	40
Весовые показатели			

**- Рассчитать согласованную стоимость**

Подход	Стоимость по подходу, тыс.руб	Удельный вес по подходу, %	Взвешенный результат, тыс.руб
Затратный			
Сравнительный			
Доходный			
Согласованная стоимость	-	-	

**ЗАДАНИЕ 4. Рассчитать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками:**

№	Наименование работ, материалов	Ед. изм.	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.
<b>Материалы</b>					
1	Шпаклевка стартовая	мешок	5		1 100
2	Серпянка	упаковка	10		800
3	Гипсокартон стеновой	лист	20		6 000
4	Саморезы	упаковка	15		750
5	Обои флизелиновые	рулон	20		6500
6	Клей для обоев	упаковка	5		1 400
7	Краска акриловая	ведро	3		4200
8	Кисть	штук	4		480
9	Валик	штук	3		450

10	Респиратор	штук	4		160
11	Перчатки	пар	6		180
12	Наждачная бумага	лист	15		300
				Итого:	
<b>Транспорт</b>					
1	Доставка материалов				2800
				Итого:	
<b>Работа</b>					
1	Монтаж гипсокартона (с проклеиванием и шпаклевкой швов)	м2	50	340	
2	Поклейка флизелиновых обоев	м2	50		8 800
3	Покраска обоев	м2	50	200	
				Итого:	
				Всего:	
				5 % скидка	
				Всего:	

#### **ЗАДАНИЕ 5.**

Дать понятия о классификациях здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

#### **ЗАДАНИЕ 6.**

Заполнить задание на оценку к Договору № 444 от 10 апреля 2016г. расположенного по адресу: Россия, Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Ленина, 28, собственник Петров Иван Петрович, реквизиты собственника 53 06 383252, выдан 30.10.2006 г. Отделом УФМС Оренбургской области, имущественные права полное право собственности, цель определение рыночной стоимости объекта оценки для Определения стоимости объекта залога при кредитовании, дата оценки 10 апреля 2016 года, срок проведения 10.04.2016-15.04.2016г.

Приложение №2

К договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

На оказание услуг по оценке имущества

#### **Задание на оценку (пример).**

Объект оценки	
Адрес объекта оценки	
Собственник объекта оценки	
Реквизиты собственника:	

Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид определяемой стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	