

Департамент образования Вологодской области
Бюджетное профессиональное образовательное учреждение
Вологодской области

«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»

РАССМОТРЕН

на заседании предметной цикловой комиссии общепрофессиональных, специальных дисциплин и дипломного проектирования по специальностям 08.02.05 Строительство и эксплуатации автомобильных дорог и аэродромов, 21.02.04 Землеустройство, 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, 35.02.03 Технология деревообработки
Председатель предметно-цикловой комиссии Л.С. Матвеева
Протокол № 9 от 30.05.2017г.

УТВЕРЖДАЮ

приказом директора БПОУ ВО «Вологодский строительный колледж» № 255-УД от 20.06.2017г.

Комплект контрольно-оценочных средств
по ПМ.04. Определение стоимости недвижимого имущества
МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

21.02.05. Земельно-имущественные отношения

Разработчики:

преподаватель специальных дисциплин
А.Н. Девяткова

СОДЕРЖАНИЕ

Общие положения.....	3
Пояснительная записка.....	3
1. Паспорт комплекта контрольно-оценочных средств.....	4
1.1. Результаты освоения МДК 04.01.....	4
1.2. Формы промежуточной аттестации.....	7
1.3. Материалы текущего контроля.....	7
Перечень практических работ.....	9
Перечень внеаудиторных самостоятельных работ обучающихся.....	11
Комплект тестовых заданий.....	12
Вопросы к экзамену.....	23
Билеты к экзамену.....	25

Общие положения

Комплект оценочных средств по **МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества** разработан на основе Федерального государственного образовательного стандарта по специальности среднего профессионального образования **21.02.05 Земельно-имущественные отношения (базовой подготовки)**, входящей в **ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества**, рассмотренной на заседании предметной цикловой комиссии специальных дисциплин и дипломного проектирования.

КОС включает контрольные материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации в форме экзамена.

Форма проведения экзамена: Тестовые задания.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества модуля ПМ 04 Определение стоимости недвижимого имущества КОС включает контрольные материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации в форме экзамена по МДК 04.01.

Основными средствами контроля раздела приняты практические работы, выполнение курсового, различные виды тестов и задания на внеурочную самостоятельную работу студентов.

По окончании изучения теоретического материала по всем темам раздела выполняются практические работы. Практические задания имеют в основном 2 уровня сложности. На практических занятиях обучающиеся приобретают практический опыт, закрепляют теоретические знания. Преподаватель оценивает объем, качество, правильность и своевременность выполнения задания.

После выполнения практических работ предусматривается тестирование. Каждый тест содержит 10 стандартизированных заданий.

Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена по МДК 04.01.

1. ПАСПОРТ КОМПЛЕКТА КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Контроль и оценка результатов освоения дисциплины осуществляется преподавателем в процессе проведения практических занятий, тестирования, а также выполнения обучающимися индивидуальных заданий.

1.1 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ МДК.04.01. ПОДЛЕЖАЩИЕ ПРОВЕРКЕ (таблицы 1, 2)

Таблица 1

Профессиональные компетенции	Показатели оценки результата
ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах.	- своевременный сбор и обработка необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах; - анализ сведений об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки; - определение износа и устаревания объектов; - точная характеристика количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объектов и определение их влияния на результаты оценки
ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	- правильный выбор подходов и методов оценки; - точность расчётов по определению стоимости объекта оценки применяемыми методами и подходами
ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	- правильное принятие решений по согласованию (обобщению) результатов, полученных подходами к оценке; - составление аналитического заключения об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им рынках недвижимости; - своевременное и грамотное составление отчета об оценке, придерживаясь при этом принципов, изложенных в Федеральном стандарте оценки № 3
ПК 4.4 Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми	- грамотное использование в практической деятельности проектно-сметной документации; - точный расчёт сметной стоимости воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы

методиками.	
ПК 4.5 Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	- профессиональная классификация здания по назначению, по капитальности по объемно-планировочному решению, по функциональному назначению, по типам и видам, по огнестойкости и др.(см. СНиП 11-Л); -использование на практике строительных норм и нормативов установленных для различных типов зданий; -четкое описание объектов недвижимости
ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	-своевременное и профессиональное оформление отчета об оценке объекта с соблюдением требований к отчету Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, требований делопроизводства к оформлению и хранению такой документации.

Таблица 2

Общие компетенции	Показатели оценки результата
ОК.1 Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	-демонстрация интереса к своей будущей специальности.
ОК.2 Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	-анализ социально-экономических и политических проблем как факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости.
ОК.3 Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их	- выбор и определение методов и способов решения профессиональных задач в области оценочной деятельности; - оценка эффективности и качества выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

эффективность и качество.	
ОК.4 Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценочной деятельности.
ОК.5 Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	- эффективный поиск необходимой информации; - использование различных источников, включая электронные.
ОК.6 Работать в коллективе и в команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	- взаимодействие с обучающимися, преподавателями в ходе обучения.
ОК.7 Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	- организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля;
ОК.8 Быть готовым в смене технологий в профессиональной деятельности.	- анализ инноваций в сфере оценочной деятельности.
ОК.9 Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	- бережное отношение к отечественной культуре и культуре и традициям других народов.
ОК.10 Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	- соблюдение правил техники безопасности.

1.2 ФОРМЫ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ (таблица 3).

Таблица 3

МДК	Форма контроля и оценивания	
	Промежуточная аттестация	Текущий контроль
МДК. 04.01. Оценка недвижимого имущества	Экзамен (6 семестр)	– Защита практических работ; – Защита курсовых проектов; Тестирование

1.3. МАТЕРИАЛЫ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

Текущий контроль успеваемости представляет собой проверку усвоения учебного материала, регулярно осуществляемую на протяжении семестра:

- выполнение практических работ,
- выполнение и защита курсовой работы;
- тестирование;

Используемые оценочные средства представлены в таблице 4.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

Таблица 4

Разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или её части)	Оценочное средство	
		Текущий контроль	Промежуточный контроль
МДК.01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом			
Раздел ПМ 1. Основные понятия, задачи и принципы управления земельно-имущественным комплексом			
Тема 1. Основы оценочной деятельности.	ПК 4.1, 4.2 ОК 1-10	тест № 1, практическая работа №1,2 доклад, презентация	
Тема 2. Факторы, влияющие на стоимость.	ПК 4.2., 4.3, 1.4. ОК 1-10	тест № 2 практическая работа № 3, 4, 5 доклад, презентация	
Тема 3. Подходы и методы оценки недвижимости.	ПК 1.2, ПК 1.3 ОК 1-10	тест № 3 практическая работа № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 доклад, презентация	
Тема 3. Процесс оценки, оформление отчета.	ПК 1.2, ПК 1.3ОК 1-10	тест № 4 практическая работа № 18. Доклад, презентация	
			экзамен

ПЕРЕЧЕНЬ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

№ п/п	Тема программы	Тема работы	Кол-во часов
Раздел ПМ 04. Основные понятия, задачи и принципы управления земельно-имущественным комплексом			
1.	Тема 1. Основы оценочной деятельности.	Практическая работа №1 Составление договора на оценку, задания на оценку.	2
		Практическая работа №2. Практическое значение каждого принципа оценки.	2
2.	Тема 2. Факторы, влияющие на стоимость.	Практическая работа №3. Посещение выставки-ярмарки по недвижимости, сбор и анализ ценовой информации по первичному жилью, коммерческой недвижимости, земельным участкам.	4
		Практическая работа №4. Решение задач на методы дисконтирования, наращенная, расчет приведенной и будущей стоимостей.	6
		Практическая работа №5. Изучение документации об объекте оценки, сбор информации на макро- и микро- уровнях.	4
3.	Тема 3. Подходы и методы оценки недвижимости.	Практическая работа №6 Определение ПВС с помощью сборников УПВС, сборников Ко-Инвест	2
		Практическая работа №7. Расчет сметной стоимости здания	4
		Практическая работа №8. Составление акта осмотра здания	2
		Практическая работа №9 Расчет устранимого и неустранимого износа здания.	4
		Практическая работа №10. Расчет общего накопленного износа здания	4
		Практическая работа №11 Расчет рыночной стоимости земельного участка методом парных продаж.	4
		Практическая работа №12.	2

		Выборка объектов жилой недвижимости. Расчет стоимости с применением методов Excel - пакет анализа.	
		Практическая работа №13. Расчет стоимости коммерческой недвижимости (торгового помещения) сравнительным подходом.	4
		Практическая работа №14. Расчет стоимости коммерческой недвижимости (офисного помещения) сравнительным подходом.	4
		Практическая работа №15. Расчет методом ДДП объекта коммерческой недвижимости.	2
		Практическая работа №16. Определение ставки дисконтирования.	2
		Практическая работа №17. Определение ЧОД.	2
4.	Тема 4. Процесс оценки, оформление отчета.	Практическая работа №18. Оформление отчета, анализ структуры отчета	2
ИТОГО:			56

**ПЕРЕЧЕНЬ ФОРМ ВНЕАУДИТОРНОЙ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ
ОБУЧАЮЩИХСЯ**

№ п\п	Темы заданий	Количество часов
1.	История оценочной деятельности за рубежом.	6
2.	История оценочной деятельности в России.	6
3.	Международные (МСО) и европейские (ЕСО) стандарты оценки.	8
4.	Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков, согласно Федерального закона №135-ФЗ, ст.24.	8
5.	Оценщик, его права и обязанности, согласно Федерального закона №135-ФЗ,ст.14-15.	6
6.	Договор обязательного страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности.	6
7.	Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков.	6
8.	Классификация объектов оценки по видам, происхождению, назначению, масштабу, степени готовности.	8
9.	Варианты состава объектов оценки. Описание объекта оценки. Источники информации.	8
10.	Идентификация объекта оценки. Признаки, по которым идентифицируется объект оценки.	6
11.	Решение задач на методы наращивания, дисконтирования элементарных денежных потоков.	8
ИТОГО:		76

1.4. КОМПЛЕКТ ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ

Тест № 1.

1. Верно ли утверждение, что оценочная деятельность - это:

- а) вид бизнеса, сфера самостоятельного предпринимательства;
- б) раздел экономической науки – прикладной экономический анализ;
- в) искусство;
- д) а,б,в;
- е) а,в.

2. Оценочная деятельность – это:

- а) деятельность по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них;
- б) деятельность по расчету доходов от объектов оценки;
- в) деятельность по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- г) анализ объекта оценки с целью его продажи.

3. Предметом оценочной деятельности является установление

- а) ликвидационной стоимости объекта;
- б) рыночной стоимости объекта;
- в) одного из видов стоимости в зависимости от цели оценки;
- г) инвестиционной стоимости объекта.

4. Объекты оценки – это:

- а) природные ресурсы;
- б) финансовые активы;
- в) недвижимость;
- г) земля;
- д) все объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте;
- е) а-г;
- ж) б-д.

5. Верно ли утверждение, что оценочная деятельность это одно из направлений риэлтерской деятельности:

- а) верно;
- б) неверно.

6. Рыночная стоимость объекта оценки - это:

- а) действительная стоимость;
- б) эквивалентная стоимость;

- в) разумная стоимость;
- г) стоимость на открытом рынке в условиях конкуренции;
- е) реальная стоимость.

7. Чистая сделка характеризуется следующими условиями:

- а) осведомленностью сторон о предмете сделки при соблюдении своих интересов;
 - б) объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
 - в) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
 - г) мотивация у сторон типичная, а цена сделки разумная;
 - е) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- ж) а-в ;
 - з) а-е ;
 - и) а,б,г,е.

8. Субъектами оценочной деятельности являются:

- а) предприятия, учреждения, организации;
- б) российские и иностранные юридические и физические лица;
- в) заказчики;
- г) юридические и физические лица - оценщики и потребители их услуг – заказчики;
- д) индивидуальные предприниматели без образования юридического лица;
- е) нет правильного ответа

9. Обязательные требования к договору об оценке следующие:

- а) письменная форма договора;
 - б) нотариальное удостоверение договора;
 - в) вид объекта оценки;
 - г) вид определяемой стоимости;
 - д) основания для заключения договора;
 - е) денежное вознаграждение за проведение оценки объекта;
 - ж) сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;
- з) а – ж;
 - и) а,в-ж.

10. Верно ли утверждение, что не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может повлиять на достоверность оценки:

- а) да;
- б) нет.

Ключ к тесту

1.	Д
2.	В
3.	В
4.	Д
5.	Б
6.	Г
7.	З
8.	Г
9.	И
10.	А

Тест №2

1. Может ли оценщик проводить оценку на предприятии, если он является учредителем, акционером, собственником или должностным лицом этого юридического лица;

- а) да;
- б) нет.

2. Допускается ли проведение оценки объекта, если оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы;

- а) да;
- б) нет.

3. Верно ли, что передача прав на объекты, принадлежащие РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям требуют обязательной оценки:

- а) да;
- б) нет.

4. Является ли страхование гражданской ответственности оценщика обязательным для осуществления оценочной деятельности:

- а) да;
- б) нет;
- в) в отдельных регионах РФ.

5. К общим требованиям, предъявляемым к отчету об оценке объекта не относятся:

- а) дата составления отчета;
- б) указание на основания проведения оценки;
- в) сведения о лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- г) точное описание объекта оценки;
- д) стандарты оценки, используемые данные с указанием источников их получения, принятые допущения;
- е) последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина;
- ж) дата определения стоимости объекта оценки;
- з) а-г;
- и) б, в, г, з, е,
- к) а-ж – все являются обязательными;

6. Деятельность по оценке имущества в России в настоящее время:

- а) не лицензируется;
- б) лицензируется федеральными органами;
- в) лицензируется в отдельных регионах;
- в) лицензируется только на некоторые виды имущества.

7. Оценщик несет ответственность за точность расчетов стоимости:

- а) на протяжении гарантийного срока произведенной оценки;
- б) только на определенную дату – дату оценки;
- в) только на определенную дату – дату осмотра объекта, которая есть дата оценки;
- г) на протяжении определенного срока, который указывается в отчете об оценке.

8. Стандарты по оценке имущества определяют требования:

- а) к процессам оценки и к профессиональному уровню оценщика;
- б) к процессам оценки, к отчету, к этической стороне отношений оценщика и заказчика;
- в) к отчету по оценке по его форме и содержанию;
- г) к этической стороне отношений оценщика и заказчика.

9. Отчет по оценке является:

- а) строго регламентированным документом по форме и содержанию;
- б) строго регламентированным только по форме, содержание определяется спецификой оценки;
- в) регламентированным только по содержанию, а форма определяется спецификой оценки;
- г) не регламентирован, однако на практике сложилась типовая структура отчета.

Ключ к тесту

1.	б
2.	а
3.	а
4.	а
5.	в
6.	а
7.	б
8.	б
9.	г

Тест №3

1. Цель оценки недвижимости - это:

- а) определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
- б) передача прав на объект недвижимости;
- в) наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.
- г) а,б.

2. Рынок недвижимости – это:

- а) обычный рынок;
- б) несовершенный рынок;
- в) локальный рынок;
- г) совершенный рынок.

3. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) дефицитность;
- в) возраст;
- г) передаваемость прав;
- д) спрос.

4. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

- а) цена, за которую что-то продано;
- б) ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;
- в) будущая полезность объекта;
- г) текущая стоимость объекта;
- д) мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

5. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта

недвижимости – это одно и то же:

- а) да;
- б) нет.

6. Какое из ниже приведенных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

- а) субъективная стоимость;
- б) стоимость для конкретного пользователя;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость.

7. Каким образом может быть охарактеризована «стоимость в пользовании»:

- а) объективная стоимость,
- б) наиболее вероятная цена,

- в) инвестиционная стоимость,
- г) ликвидационная стоимость.

8. Подходы к оценке недвижимости – это:

- а) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования,
- б) сравнительный,
- в) с учетом износа,
- г) доходный,
- д) затратный,
- е) а-г,
- ж) б,г,д.

9. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земли:

- а) метод прямого сравнения продаж,
- б) затратный,
- в) доходный,
- г) а,б,в.

10. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость – это:

- а) процентное отношение цены продажи к доходу,
- б) процентное отношение чистого дохода ко вложенному капиталу,
- в) процентное отношение вложенного капитала к цене продажи.

Ключ к тесту

1.	Г
2.	б
3.	в
4.	д
5.	б
6.	Г
7.	в
8.	ж
9.	б
10.	б

Тест №4

1. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае

рассчитывает на получение:

- а) текущих доходов от объекта;
- б) дохода от перепродажи объекта;
- в) дохода от увеличения капитала при выполнении обязательств по ипотечному кредиту;
- г) дохода от возрастания стоимости объекта в течение времени;
- д) а и б;
- е) а, б, в;
- з) всего выше перечисленного.

2. Чем благоприятнее условия кредита при финансировании недвижимости, тем более

высокую цену будет стремиться получить продавец:

- а) верно;
- б) неверно.

3. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита,

определяется исходя из:

- а) текущей стоимости денежных потоков;
- б) текущей стоимостью перепродажи (реверсии);
- в) текущего остатка ипотеки;
- г) а и б;
- д) а, б, в;
- е) ничего из перечисленного.

4. При приобретении объекта недвижимости инвестор планирует для себя отдачу на

уровне 10%. Ипотечная постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в

данном случае инвестор:

- а) благоприятные;
- б) неблагоприятные;
- в) типичные.

5. Ипотечная постоянная определяется:

- а) делением размера кредита на общую сумму инвестиции;
- б) делением ежегодных выплат по кредиту на размер кредита;
- в) умножением ставки дохода на заемные средства на сумму заемных средств.

6. Верно или неверно утверждение, что коэффициент капитализации собственного

капитала инвестора включает норму возврата капитала и ставку дохода на инвестиции:

- а) верно;
- б) неверно.

7. Коэффициент ипотечной задолженности – это:

- а) результат деления общей суммы инвестиций на величину заемных средств;
- б) произведение ипотечной постоянной на сумму заемных средств;
- в) результат деления суммы заемных средств на общую сумму инвестиций.

8. Коэффициент покрытия долга – это

- а) отношение суммы заемных средств к общей стоимости инвестиций;
- б) отношение чистого операционного дохода к величине ежегодных выплат по кредиту;
- в) сумма собственных и заемных средств.

9. Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее

эффективного использования земли:

- а) потенциал местоположения;
- б) рыночный спрос;
- в) ресурсное качество участка;
- г) условия возврата капитала;
- д) правовая обоснованность застройки;
- е) технологическая обоснованность застройки;
- ж) финансовая обоснованность застройки;
- з) все вышеперечисленные;
- и) а, б, в, д.
- к) а, б, в, д, е, ж.

10. Основным критерием в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования

является

- а) самая высокая цена объекта недвижимости;
- б) самая низкая стоимость улучшений;
- в) самая высокая стоимость земли.

Ключ к тесту

1.	з
2.	а
3.	д
4.	б
5.	б
6.	а
7.	в

8.	б
9.	г
10.	в

Комплект материалов для оценки сформированности общих и профессиональных компетенций по виду профессиональной деятельности в форме защиты курсового проекта (работы)

Курсовое проектирование является самостоятельной формой обучения. Курсовая работа выполняется после изучения МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества.

Написание курсовой работы осуществляется под руководством преподавателя-руководителя работы, который осуществляет общее руководство и контроль за ходом выполнения курсовой работы.

Преподавателем разъясняются задачи, назначение, структура и объем, принципы разработки и оформление, примерное распределение времени на выполнение отдельных частей курсовой работы, даются ответы на вопросы студентов. Студент совместно с руководителем работы уточняет круг вопросов подлежащих изучению и раскрытию, составляет план исследования, структуру работы, сроки выполнения его этапов, определяет необходимую литературу и другие материалы.

По завершению написания студентом курсовой работы руководитель в пятидневный срок проверяет и передает студенту для ознакомления.

Защита курсовой работы поводится за счет объема времени предусмотренного на изучение дисциплины.

Курсовая работа оценивается по пятибалльной системе. Положительная оценка по той дисциплине, по которой предусматривается курсовая работа выставляется только при условии успешной сдачи курсовой работы на оценку не ниже «удовлетворительно».

Студентам, получившим неудовлетворительную оценку по курсовой работе (проекту), предоставляется право выбора новой темы курсовой работы или, по решению преподавателя, доработки прежней темы и определяется новый срок для ее выполнения.

Тематика курсовой работы.

- Определение рыночной стоимости квартиры.
- Определение рыночной стоимости жилого частного дома.
- Определение рыночной стоимости земельного участка.
- Определение рыночной стоимости торгового помещения.
- Определение рыночной стоимости офисного помещения.
- Определение рыночной стоимости гаражного бокса.

Критерии и нормы оценки курсового проекта

При определении оценки за курсовую работу учитывается:

- Самостоятельность работы;
- Своевременное предоставление расчетов;
- Полнота проработки, правильность выполнения;
- Качество оформления;
- Качество оформления пояснительной записки;
- Доклад и ответы на вопросы.

Вопросы к экзамену по МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества

1. Экономическое понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости по их назначению (понятие рынка недвижимости, сегментация рынка, типы объектов недвижимости, особенности их реализации).
2. Основные области применения оценки недвижимости. Основные нормативные акты, определяющие обязательность проведения оценки.
3. Экономическое понятие стоимости недвижимости (определение терминов «цена» и «стоимость», понятие стоимости в обмене и пользовании).
4. Виды стоимости недвижимости в соответствии с российским законодательством. Понятие рыночной стоимости.
5. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
6. Принципы оценки недвижимости. Подробно - принципы, основанные на представлениях пользователя.
7. Принципы оценки недвижимости. Подробно – принципы, определяемые рыночной средой.
8. Принципы оценки недвижимости. Подробно – принципы, связанные с землей и улучшениями.
9. Принципы оценки недвижимости. Подробно – принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
10. Понятие подходов к оценке недвижимости. Основное содержание и наиболее часто использующиеся методы оценки недвижимости в составе каждого из подходов.
11. Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости. От чего зависит выбор применяющихся подходов и методов оценки?
12. Информационное обеспечение оценки недвижимости (источники информации для расчета ПВС, ПД, износа и устареваний, среднерыночной ставки арендной платы и т.д.).
13. Содержание и цель проведения анализа наиболее эффективного использования недвижимости.
14. Основные этапы затратного подхода. Методы определения ПВС, источники информации для расчета.
15. Основные этапы затратного подхода. Понятие прибыли девелопера.
16. Основные виды износа и устареваний строительного объекта. Основные понятия. Расчет накопленного (совокупного) износа.

17. Расчет физического износа ОН с применением методов сроков жизни и нормативного метода.
18. Расчет физического износа ОН с применением метода разбиения.
19. Методы определения функционального устаревания ОН.
20. Методы определения внешнего устаревания ОН.
21. Оценка объектов незавершенного строительства. Особенности применения подходов и методов оценки.
22. Содержание сравнительного подхода (используемые принципы и методы оценки).
23. Применение метода валового рентного мультипликатора в составе сравнительного подхода.
24. Формирование оценочного заключения об итоговой величине стоимости имущества (согласование результатов оценки ОН, полученных с применением трех подходов к оценке).
25. Структура отчета по оценке стоимости объекта недвижимости. Основные требования российского законодательства, включая требования ФСО №3.
26. Содержание метода прямой капитализации при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.
27. Содержание метода дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.
28. Методы расчета ставок капитализации и дисконтирования в составе процедуры оценки недвижимости.
29. Понятие и основные этапы определения чистого операционного дохода. Структура операционных расходов. Зависимость операционных расходов от условий договора аренды.
30. Методы оценки стоимости земельных участков в составе сравнительного подхода.
31. Методы оценки стоимости земельных участков в составе доходного подхода.
32. Понятие безрисковой ставки дохода, ее применение в составе процедуры оценки недвижимости. Изменение безрисковой ставки в условиях финансового кризиса.
33. Особенности арендных отношений и их влияние на стоимость недвижимости.
34. Понятие обременения в оценке недвижимости. Учет обременения в составе процедуры оценки.
35. Жизненный цикл объекта недвижимости, основные возрастные показатели ОН. Учет этапов жизненного цикла в составе процедуры оценки.
36. Состав документации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости как земельного участка с улучшениями.

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Экономическое понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости по их назначению (понятие рынка недвижимости, сегментация рынка, типы объектов недвижимости, особенности их реализации).
2. Состав документации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости как земельного участка с улучшениями.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 2

1. Основные области применения оценки недвижимости. Основные нормативные акты, определяющие обязательность проведения оценки.
2. Жизненный цикл объекта недвижимости, основные возрастные показатели ОН. Учет этапов жизненного цикла в составе процедуры оценки.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 3

1. Экономическое понятие стоимости недвижимости (определение терминов «цена» и «стоимость», понятие стоимости в обмене и пользовании).
2. Понятие обременения в оценке недвижимости. Учет обременения в составе процедуры оценки.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 4

1. Виды стоимости недвижимости в соответствии с российским законодательством. Понятие рыночной стоимости.
2. Особенности арендных отношений и их влияние на стоимость недвижимости.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 5

1. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
2. Понятие безрисковой ставки дохода, ее применение в составе процедуры оценки недвижимости. Изменение безрисковой ставки в условиях финансового кризиса.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО

«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 6

1. Принципы оценки недвижимости. Подробно – принципы, определяемые рыночной средой.
2. Методы оценки стоимости земельных участков в составе сравнительного подхода.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО

«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 7

1. Принципы оценки недвижимости. Подробно - принципы, основанные на представлениях пользователя.
2. Методы оценки стоимости земельных участков в составе доходного подхода.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО

«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 8

1. Принципы оценки недвижимости. Подробно – принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
2. Содержание метода дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 9

1. Понятие подходов к оценке недвижимости. Основное содержание и наиболее часто использующиеся методы оценки недвижимости в составе каждого из подходов.
2. Методы расчета ставок капитализации и дисконтирования в составе процедуры оценки недвижимости.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 10

1. Понятие подходов к оценке недвижимости. Основное содержание и наиболее часто использующиеся методы оценки недвижимости в составе каждого из подходов.
2. Понятие и основные этапы определения чистого операционного дохода. Структура операционных расходов. Зависимость операционных расходов от условий договора аренды.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 11

1. Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости. От чего зависит выбор применяющихся подходов и методов оценки?
2. Формирование оценочного заключения об итоговой величине стоимости имущества (согласование результатов оценки ОН, полученных с применением трех подходов к оценке).

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 12

1. Информационное обеспечение оценки недвижимости (источники информации для расчета ПВС, ПД, износа и устареваний, среднерыночной ставки арендной платы и т.д.).
2. Структура отчета по оценке стоимости объекта недвижимости. Основные требования российского законодательства, включая требования ФСО №3.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО

«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 13

1. Содержание и цель проведения анализа наиболее эффективного использования недвижимости.
2. Содержание метода прямой капитализации при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО

«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 14

1. Основные этапы затратного подхода. Методы определения ПВС, источники информации для расчета.
2. Оценка объектов незавершенного строительства. Особенности применения подходов и методов оценки.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 15

1. Основные этапы затратного подхода. Понятие прибыли девелопера.
2. Критерии выбора объектов-аналогов, основные группы элементов сравнения объекта оценки и объектов-аналогов, единицы сравнения объектов, формы и методы определения поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 16

1. Основные виды износа и устареваний строительного объекта. Основные понятия. Расчет накопленного (совокупного) износа.
2. Содержание сравнительного подхода (использующиеся принципы и методы оценки).

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 17

1. Основные понятия. Расчет накопленного (совокупного) износа.
2. Применение метода валового рентного мультипликатора в составе сравнительного подхода

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 18

1. Расчет физического износа ОН с применением метода разбиения.
2. Методы расчета ставок капитализации и дисконтирования в составе процедуры оценки недвижимости.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 19

1. Методы определения функционального устаревания ОН.
2. Понятие и основные этапы определения чистого операционного дохода. Структура операционных расходов. Зависимость операционных расходов от условий договора аренды.

Преподаватель _____ / _____ /

БПОУ ВО
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 20

1. Методы определения внешнего устаревания ОН.
2. Методы оценки стоимости земельных участков в составе сравнительного подхода.

Преподаватель _____ / _____ /