


МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
МОСКОВСКИЙ КОЛЛЕДЖ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ  
федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования  
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ»

Рассмотрено на заседании ПЦК  
«Гуманитарного и социально –экономического  
цикла»

Протокол № 4 от « 16 » декабря 2021 г.  
Председатель:  Романенко Л.А.  
Ф.И.О.

«УТВЕРЖДАЮ»

Зам. директора  
по учебной работе

 Абубакарова Д.И.

« »

г.

**Вопросы для подготовки к экзамену по  
профессиональному модулю**

МДК 04.01. «Оценка недвижимого имущества»

---

наименование

21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

---

код, наименование специальности

3

---

Курс

1. Понятие объекта недвижимости, оценочной деятельности, рыночной стоимости объекта недвижимости.
2. Определение восстановительной стоимости методом сравнительной единицы
3. Обязательность проведения оценки объектов оценки. Цели оценки.
4. Общие сведения о зданиях и сооружениях. Конструктивные элементы. Системы инженерного оборудования. Дать определения.
5. Обязательные требования к договору на проведение оценки объекта оценки. Основание для проведения оценки объекта оценки.
6. Основные виды показателей качества зданий и сооружений и их элементов.
7. Законодательная база оценки объектов недвижимости.
8. Виды общественных зданий. Дать определение. Охарактеризовать
9. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости.
10. Требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям

11. Принципы оценки объекта недвижимости, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (с землей, улучшениями и их взаимодействием): принцип остаточной продуктивности; принцип предельной продуктивности(вклада); принцип сбалансированности; принцип разделения.
12. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости: этапы и их содержание.
13. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Критерии ННЭИ.
14. Технические требования, предъявляемые к зданиям (долговечность, огнестойкость и т.д.)
15. Принципы, обусловленные действием рыночной среды: спроса и предложения; конкуренции; соответствия; изменения внешней среды; зависимости.
16. Земельный участок как объект оценки-сущность, особенности. Методы оценки земли.
17. Принципы оценки объекта недвижимости, основанные на представлениях пользователя объекта недвижимости: полезности, замещения, ожидания.
18. Сущность кумулятивного метода определения ставки капитализации.
19. Регулирование оценочной деятельности. Саморегулируемая организация оценщиков, ее основные функции, права и обязанности.
20. Метод Ринга, метод Хоскольда, метод Инвуда: сущность, применение.
21. Права, обязанности, независимость оценщика.
22. Цель и виды и этапы технического обследования.
23. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости: этапы и их содержание.
24. Какие объекты относятся к объектам капитального строительства.
25. Понятие оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности.
26. Методика применения доходного подхода к оценке объекта недвижимости. Сущность, основные этапы. Базовый принцип. Виды доходов.
27. Рынок недвижимости. Основные факторы, влияющие на рынок недвижимости. Функции. Сегментирование. Особенности функционирования.
28. Нормативная база определения понятия «Жилое помещение».
29. Сравнительный анализ продаж при оценке земельного участка: сущность, этапы.
30. Методика применения сравнительного подхода к оценке объекта
31. Сравнительный анализ продаж при оценке земельного участка: сущность, этапы.
32. Виды промышленных зданий. Дать определение. Охарактеризовать.
33. Основные элементы сравнения, используемые при оценке земельного участка. Правила внесения поправок.

34. Методика применения доходного подхода к оценке объекта недвижимости. Сущность, основные этапы.
35. Договор на оценку. Права и обязанности сторон по договору об оценке, установленные ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ». Какими принципами должны руководствоваться стороны при заключении договора на оценку.
36. Перечислить виды помещений квартиры и жилого дома.
37. Расчет стоимости земельного участка методом выделения. Экономическое содержание и основные этапы метода.
38. Метод парного анализа продаж: сущность, назначение, этапы применения
39. Отчет об оценке стоимости объекта оценки. Требования, предъявляемые к отчету об оценке ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ». Принципы, которыми должен руководствоваться оценщик при составлении отчета.
40. Перечислить и охарактеризовать показатели качества зданий (качество, Техническое диагностирование, дефект).
41. Понятие корректировки. Основные способы определения величин корректировок при оценке стоимости земельного участка сравнительным подходом.
42. Методика применения затратного подхода к оценке объекта недвижимости. Сущность. Этапы применения.
43. Экономическая сущность доходного подхода. Базовая формула. Основные виды доходов. Основные этапы подхода.
44. Понятие и структура прямых затрат в сметной стоимости строительства.
45. Методы определения ставки капитализации в доходном подходе.
46. Понятие и структура накладных расходов.
47. Основные методы доходного подхода: перечислить и охарактеризовать.
48. Себестоимость строительной продукции, ее виды и порядок определения
49. Понятие физического износа. Виды. Методы оценки.
50. Прибыль в сметной стоимости строительства и ее определения.
51. Понятие функционального износа. Виды. Методы оценки.
52. Сводный сметный расчет- цели и задачи.
53. Понятие внешнего износа. Виды. Методы оценки.
54. Виды смет в строительстве, их значение
55. Метод количественного обследования для определения восстановительной стоимости.
56. Локальные сметы-их назначение, цели и задачи.
57. Основные методы определения стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.
58. Метод разбивки по компонентам для определения восстановительной стоимости.

59. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости: этапы и их содержание.
60. Определение восстановительной стоимости методом сравнительной единицы.
61. Расчет стоимости земли методом валового рентного мультипликатора: сущность, этапы.
62. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами и выведение итоговой величины стоимости. Методы.
63. Метод остатка для оценки земельного участка: сущность, этапы.
64. Классификация объектов недвижимости.
65. Первичная инвентаризация. Порядок проведения.
66. Текущая инвентаризация. Порядок проведения.
67. Оценка качества зданий. Показатели качества зданий: перечислить и охарактеризовать.
68. Техническая инвентаризация: основная задача (первичная, текущая); причины и необходимость проведения.
69. Характеристики застроенных территорий (земельный участок, граница физическая, квартал, микрорайон, приусадебный участок).
70. Показатели качества зданий (физический износ здания, снос здания, отказ, причина отказа, виды причин отказа).

Преподаватель



Романенко Л.А.

Преподаватель смежного цикла



Морозова Л.А.