

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Колпаков Николай Анатольевич
Должность: ректор
Дата подписания: 14.01.2025 19:11:18
Уникальный программный ключ:
33d4390fca6e9026ffa7561738ca9b7221f94a

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Алтайский государственный аграрный университет»

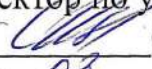
СОГЛАСОВАНО

Директор Колледжа АПТ

 М.А. Ковалева
«26» 03 2024 г.

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

 С.И. Завалишин
«26» 03 2024 г.

КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА
ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ
**ПМ.02 ПРОВЕДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И
ТЕХНИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

по специальности 21.02.19 Землеустройство

Барнаул 20 24

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
К ООП ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ СПО
21.02.19. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

**КОМПЛЕКТ КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ОЦЕНКИ
ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ
ПМ.02 «ПРОВЕДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И
ТЕХНИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Комплект контрольно-оценочных средств разработан на основе федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности СПО 21.02.19 Землеустройство (утвержден приказом Министерства просвещения Российской Федерации от 18 мая 2022 г. № 339 и рабочей программы ПМ.02 Проведение технической инвентаризации и технической оценки объектов недвижимости).

Организация-разработчик: ФГБОУ ВО Алтайский ГАУ

1. Паспорт комплекта контрольно-оценочных средств

1.1. Область применения комплекта оценочных средств

Комплект контрольно-оценочных средств предназначен для оценки результатов образовательных достижений профессионального модуля ПМ.02 «Проведение технической инвентаризации и технической оценки объектов недвижимости».

Комплект контрольно-оценочных средств включает задания для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации.

1.2. Результаты освоения дисциплины, подлежащие проверке

В результате освоения профессионального модуля ПМ.02 «Проведение технической инвентаризации и технической оценки объектов недвижимости» обучающийся должен обладать предусмотренными ФГОС по специальности СПО 21.02.19 Землеустройство следующими умениями, знаниями, общими и профессиональными компетенциями:

Результаты обучения: умения, знания, общие и профессиональные компетенции	Показатели оценки результата	Форма контроля и оценивания
У1 - составлять проект выполнения обмерных работ	Демонстрирует умение составлять проект выполнения обмерных работ	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
У2 - выполнять комплекс обмерных работ	Демонстрирует умение выполнять комплекс обмерных работ	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
У3 - оценивать техническое состояние конструкций	Демонстрирует умение оценивать техническое состояние конструкций	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
У4 - формировать и оформлять отчетную документацию по комплексу обмерных работ	Демонстрирует умение формировать и оформлять отчетную документацию по комплексу обмерных работ	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
У5 - проводить паспортизацию объекта недвижимости	Демонстрирует умение проводить паспортизацию объекта недвижимости	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
У6 - проводить инвентаризацию объекта в целях установления наличия изменения в планировке и	Демонстрирует умение проводить инвентаризацию объекта в целях	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение

техническом состоянии объекта	установления наличия изменения в планировке и техническом состоянии объекта	выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
У7- составлять технический план на объект капитального строительства	Демонстрирует умение составлять технический план на объект капитального строительства	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
У8- составлять акт обследования на объект капитального строительства	Демонстрирует умение составлять акт обследования на объект капитального строительства	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
31- состав и содержание программ технического обследования в зависимости от целей оценки технического состояния зданий и сооружений	Демонстрирует знание: состав и содержание программ технического обследования в зависимости от целей оценки технического состояния зданий и сооружений	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
32- технологии проведения натурных обследований конструкций и оценки технического состояния объекта	Демонстрирует знание: технологии проведения натурных обследований конструкций и оценки технического состояния объекта	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
33- технологию проведения технической инвентаризации объекта недвижимости	Демонстрирует знание: технологию проведения технической инвентаризации объекта недвижимости	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
34 - состав отчетной документации по комплексу выполненных работ	Демонстрирует знание: состав отчетной документации по комплексу выполненных работ	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
35 - технологию проведения обмеров зданий	Демонстрирует знание: технологию проведения обмеров зданий	Тестирование, устный опрос, экспертное наблюдение выполнения заданий на практических занятиях, экзамен
ОК 1 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности, применительно к различным контекстам	Стремление выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающегося в процессе освоения

		профессионального модуля
ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности	Систематически использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации, и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающегося в процессе освоения профессионального модуля
ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде	Положительная оценка вклада членов команды в общекомандную работу. Использование знания сильных сторон, интересов и качеств, которые необходимо развивать у членов команды, для определения персональных задач в общекомандной работе	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающегося в процессе освоения профессионального модуля
ОК 08. Использовать средства физической культуры для сохранения и укрепления здоровья в процессе профессиональной деятельности и поддержания необходимого уровня физической подготовленности	Использует средства физической культуры для сохранения и укрепления здоровья в процессе профессиональной деятельности и поддержания необходимого уровня физической подготовленности	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающегося в процессе освоения профессионального модуля
ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранных языках	Пользуется профессиональной документацией на государственном и иностранных языках	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающегося в процессе освоения профессионального модуля
ПК 2.1. Проводить техническую инвентаризацию объектов недвижимости	Демонстрация готовности проводить техническую инвентаризацию объектов недвижимости	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающегося в процессе освоения профессионального модуля
ПК 2.2. Выполнять градостроительную оценку территории поселения	Демонстрация готовности выполнять градостроительную оценку территории поселения	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающегося в процессе освоения профессионального модуля
ПК 2.3. Составлять технический план объектов капитального	Демонстрация готовности составлять технический план	Экспертное наблюдение и оценка

строительства с применением аппаратно-программных средств	объектов капитального строительства с применением аппаратно-программных средств	деятельности обучающегося в процессе освоения профессионального модуля
ПК 2.4. Вносить данные в реестры информационных систем различного назначения	Демонстрация готовности вносить данные в реестры информационных систем различного назначения	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающегося в процессе освоения профессионального модуля

1.3. Формы промежуточной аттестации по профессиональному модулю

Элемент модуля	Форма контроля и оценивания	
	Промежуточная аттестация	Текущий контроль
МДК 02.01 Техническая оценка и инвентаризация объектов недвижимости	Экзамен	Тестирование, устный опрос Оценка результатов выполнения практических работ, экспертное наблюдение деятельности обучающихся на практических занятиях
МДК 02.02 Территориальное планирование	Экзамен	Тестирование, устный опрос Оценка результатов выполнения практических работ, экспертное наблюдение деятельности обучающихся на практических занятиях
УП.02 Учебная практика	Дифференцированный зачет	Оценка выполнения работ на учебной практике
ПП.02 Производственная практика	Дифференцированный зачет	Оценка выполнения работ на производственной практике
ПМ.02	Экзамен по модулю	Положительная аттестация по МДК, учебной и производственной практике

1.4. Задания для оценки общих и профессиональных компетенций

МДК 02.01 Техническая оценка и инвентаризация объектов недвижимости

Задания открытого типа

ПК 2.1. Проводить техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

1. Бюро технической инвентаризации (БТИ) – это ?
2. Что такое кадастровый паспорт объекта недвижимости?
3. Что такое остаточная стоимость?
4. Что такое амортизация?
5. Что такое износ?
6. Что такое стоимость воспроизводства?
7. Что такое стоимость замещения?

8. Что такое инвентаризационная стоимость?

ПК 2.3. Составлять технический план объектов капитального строительства с применением аппаратно-программных средств

1. Если отметка пола помещения ниже отметки поверхности земли более чем на половину его внутренней высоты, эта часть строения считается
2. Если помещение этажа встроено в габариты чердака, образованного ломаной крышей, оно называется
3. Площадь, предоставляемая гражданам для временного проживания на период капитального ремонта дома, в котором они прописаны постоянно называется
4. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его
5. Постройка, состоящая из одной или нескольких частей как одно целое, называется
6. Обеспечение государственных органов, правоохранительных органов, судов, местных органов власти необходимой информацией, относится к _____ технического учета и технической инвентаризации
7. В _____ годах была произведена полная переоценка и техническая инвентаризация всех строений
8. Первичный технический учёт производится, когда инвентаризация объекта _____

Задания закрытого типа

ПК 2.1. Проводить техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

1. Установите соответствие, термина и определения:

1) инвентарный номер	а) является официальным и универсальным идентификатором недвижимого имущества в России.
2) кадастровый номер	б) присваивался объектам недвижимости в процессе технической инвентаризации и служил для учёта их технических характеристик — площади, этажности, материала стен и т.д
3) реестровый номер	в) номер записи о праве на объект в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

2. Установите соответствие между термином и определением:

1. Мезонин	а) помещение этажа встроено в габариты чердака, где направление ската крыши не меняется
2. Светелка	б) помещение этажа встроено в габариты чердака, образованного ломаной крышей
3. Мансарда	в) надстройка над средней частью жилого дома, по высоте ниже полного этажа

3) Установите соответствие между термином и определением:

1) здание	а) инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства
2) строение	б) это наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных.
3) сооружение	в) любая постройка, выполненная методом строительства и

	технологически имеющая неразрывную связь с поверхностью земли
--	---

4. Установите соответствие между термином и определением:

1) кадастровая стоимость	а) вероятная цена, за которую конкретный объект оценки может быть продан на рынке в условиях конкуренции
2) инвентаризационная стоимость	б) стоимость недвижимости исходя из технических характеристик того, как и из чего построено здание
3) рыночная стоимость	в) стоимость, установленная в результате государственной кадастровой оценки. Определяют методами массовой оценки, а если это невозможно — индивидуально для каждого объекта недвижимости.

5. Создайте правильную последовательность этапов оформления перепланировки:

- 1) подготовка пакета необходимых документов и заявления
- 2) проверка выполненных строительных работ приемочной комиссией, сформированной местной администрацией
- 3) обращение с пакетом документов в местную администрацию или МФЦ для согласования перепланировки
- 4) принятия решения, местная администрация выдает документ, подтверждающий принятие решения

6. Создайте правильную последовательность определения физического износа здания:

- 1) определение величины неустраняемого физического износа в долгоживущих элементах
- 2) определение величины устранимого физического износа
- 3) определение величины неустраняемого физического износа в короткоживущих элементах

7. Создайте правильную последовательность составления технического плана

- 1) регистрация плана
- 2) договор
- 3) замеры
- 4) заявка
- 5) составление плана

8. Создайте правильную последовательность определения стоимости воспроизводства здания:

- 1) определение косвенных затрат
- 2) определение прибыли предпринимателя
- 3) определение прямых затрат

ПК 2.3. Составлять технический план объектов капитального строительства с применением аппаратно-программных средств

1. Установите соответствие между заданием и масштабом

1. Вычерчивание поэтажного плана	а) 1:100 или 1:200
2. Вычерчивание плана земельного участка	б) 1:500 или 1:1000
3. Вычерчивание плана здания	в) 1:50 или 1:100 или 1:200 или 1:400

2. Установите соответствие между термином и определением:

1) Технический паспорт	а) Оформляется по итогам инвентаризации БТИ, содержит сведения о здании, всех его помещениях, конструкциях
2) Технический план	б) Является приложением к техническому паспорту,

3) Поэтажный план	техническому плану. Составляется на каждый этаж здания, содержит сведения о местоположении и конфигурации помещений, оборудования и элементов в) Оформляется по итогам кадастровых работ, является основанием для учета и регистрации в Росреестре.
-------------------	---

3. Установите соответствие между термином и определением:

1) цокольный этаж	а) этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций
2) подвальный этаж	б) этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;
3) технический этаж	в) этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений

4. Создайте правильную последовательность этапов составления плана земельного участка:

- 1) Вычерчивание плана в туши,
- 2) Составление экспликации
- 3) Контроль плана, вычерченного в карандаше,
- 4) Вычисление площади участка и отдельных его частей.
- 5) Составление экспликации,
- 6) Вычерчивание плана в карандаше
- 7) Проверка абриса

5. Создайте правильную последовательность вычерчивания плана здания.

- 1) Наносят размеры между ограждающими поверхностями, толщину стен, размеры оконных и дверных проемов с привязкой к осям или стенам
- 2) указывают площади
- 3) Осуществляют привязку к осям несущих стен и перегородок
- 4) наносят разбивочные осевые линии
- 5) обведение чертежа
- 6) чертят оконные и дверные проемы с привязкой к осям

6. Создайте правильную последовательность составления поэтажного плана:

- 1) проведение фасадной линии
- 2) Нанесение перегородок, проёмов, лестниц
- 3) Проверка совпадения измерений сумм наружных и внутренних стен
- 4) нанесение внутренней линии капитальных стен
- 5) вычерчивание остальных этажей

7. Создайте правильную последовательность действий контроля работ по составлению плана земельного участка:

- 1) отражение ошибок в дефектном акте
- 2) камеральный контроль вычислительных работ
- 3) контроль работ в натуре
- 4) камеральный контроль, проверки чертежей
- 5) устранение дефектов инвентаризатором

МДК 02.02 Территориальное планирование

Задания открытого типа

ПК 2.2. Выполнять градостроительную оценку территории поселения

- 1. Естественное солнечное освещение – это.**

2. Число жителей, приходящееся на один км² территории – это
3. Для сохранения объектов культурного наследия устанавливают
4. Часть города, ограниченная улицами – это
5. Прогноз, который базируется на количественных показателях называется
6. Основной документ, регламентирующий градостроительную деятельность, является.
7. Прогноз, относящийся к какой-либо отрасли называется
8. Деление территории на зоны различного типа застройки называется

ПК 2.4. Вносить данные в реестры информационных систем различного назначения

1. Основные элементы планировочной структуры города – это
2. Линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории – это
3. Зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов называется
4. Прогноз, который базируется на количественных показателях называется
5. Решение о согласии с проектом генерального плана принимает
6. Правила землепользования и застройки регламентированы
7. Деление территории на функциональные зоны называется
8. Научно обоснованный перспективный план развития города или любого другого населенного пункта – это

Задания закрытого типа

ПК 2.2. Выполнять градостроительную оценку территории поселения

1. Схемы территориального планирования Российской Федерации, в том числе внесение изменений в такие схемы, утверждают:

- 1) Депутатами Государственной Думы РФ;
- 2) Правительством Российской Федерации, за исключением схем территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства;
- 3) Органами местного самоуправления.

2. Какие климатические особенности исследуют перед составлением проекта планировки населенного пункта?

- 1) Только направление господствующего ветра;
- 2) Ветровые, температурные особенности, осадки, инсоляцию;
- 3) Только температурные особенности территории.

3. Территории, находящиеся в пределах административных границ города называют:

- 1) внутригородские;
- 2) внешние;
- 3) внутриквартальные.

4. Коэффициент плотности застройки учитывает:

- 1) отношение площади земельного участка к площади застройки;

- 2) отношение суммарной поэтажной площади зданий к площади земельного участка;
- 3) отношение площади участка к количеству населения.

5. Определить последовательность составления документов территориального планирования:

1. Составление схемы территориального планирования муниципального образования
2. Составление схемы территориального планирования Российской Федерации
3. Составление схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации
4. Составление генерального плана

6. Определить последовательность выполнения проекта планировки населенного пункта:

1. Составление проектного задания
2. Производство предварительных расчетов
3. Изучение исходных материалов
4. Составление планового задания

7. Определить последовательность утверждения генерального плана:

1. Общественные обсуждения
2. Внесение изменений заинтересованных лиц
3. Утверждение генерального плана
4. Подготовка генерального плана

8. Определить последовательность составления графической части проекта планировки населенного пункта

1. Детальная планировка
2. Составление общей схемы планировки
3. Отграничение непригодных территорий

ПК 2.4. Вносить данные в реестры информационных систем различного назначения

1. Схемы территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства утверждаются:

- 1) Правительство Российской Федерации;
- 2) Минстроем России;
- 3) Президент Российской Федерации.

2. Срок согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации не может превышать:

- 1) 10 месяцев;
- 2) 3 месяца;
- 3) 1 год.

3. Максимальный срок рассмотрения проекта схемы территориального планирования Российской Федерации и подготовки заключений на такой проект органами местного самоуправления со дня получения уведомления не может превышать:

- 1) тридцать дней;
- 2) пяти дней;
- 3) сорока дней.

4. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) – это:

- 1) организованный в соответствии с требованиями настоящего Градостроительного Кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;
- 2) Сбор информации об объектах недвижимости городской среды;
- 3) Систематизированный свод сведений, установленный для обеспечения функционального

зонирования.

5. Установите соответствие:

1. Прогноз сроком до одного года называют	А. среднесрочным
2. Прогноз сроком до пяти лет называют	Б. краткосрочным
3. Прогноз сроком от 15 до 20 лет называют	В. долгосрочным

6. Установите соответствие:

1. Ботанический парк	А. научно-исследовательская территория
2. Лесопарк	Б. благоустроенный лесной массив для кратковременного отдыха
3. Сквер	В. объект озеленения города, представляющий собой участок величиной 0,15-2 га

7. Установите последовательность составления общей схемы планировки населенного места

1. Выбор местоположения зоны отдыха
2. Выбор местоположения площади общественного центра
3. Определение направления главных улиц
4. Деление территории на кварталы

8. Установите последовательность строительных работ:

1. Рекультивация земель
2. Строительство объекта
3. Очистка участка
4. Снятие плодородного слоя

2. Задания для текущего и промежуточного контроля по разделам модуля.

2.1. Задания для оценки результатов освоения МДК 02.01 Техническая оценка и инвентаризация объектов недвижимости

2.1.1. Текущий контроль

2.1.1.1. Теоретические задания для устного опроса:

1. Формы собственности на объекты недвижимости?
2. Законодательная база рынка недвижимости.
3. Что принято считать недвижимым имуществом?
4. Происхождение объектов недвижимости и государственная регистрация их.
5. Развитие рынка недвижимости в России.
6. Какие группы принципов выделяют в оценке недвижимости?
7. Как обеспечить достоверные результаты оценки?
8. Что значит «критерий» физическая возможность использования земельного участка с улучшениями?
9. Как обосновывается выбор финансовой осуществимости использования объекта недвижимости?
10. Какие сроки жизни и времени использования объектов недвижимости учитываются при оценке их стоимости?
11. Как определяется размер потерь собственника недвижимости от внешнего (экономического) износа?
12. Какими методами рассчитывается коэффициент капитализации?

13. Какие доходы и выгоды может обеспечить недвижимость?
14. Какова роль рыночных цен и тарифов в определении полной восстановительной стоимости?
15. Какие нормативы могут быть использованы при определении полной восстановительной стоимости?
16. Что понимается под платностью землепользования?
17. На каких принципах оценки базируется затратный подход к определению рыночной стоимости земли?
18. Потребительские свойства объекта недвижимости и их значение при оценке недвижимости.
19. Строения, их классификация по функциональному назначению.
20. В чем отличие доходных объектов недвижимости от не доходных объектов недвижимости?
21. Раскройте сущность понятия «субъекты оценки». Приведите примеры.
22. Перечислите правовые основы, раскрывающие юридическую сущность объектов недвижимости.
23. В чем отличие права пользования от права владения?
24. В чем отличие права хозяйственного ведения от права оперативного управления объектом недвижимости?
25. Раскройте сущность понятия «обременение».
26. Раскройте сущность понятия «сервитут».
27. Приведите примеры основных составляющих дохода, приносимого объектом недвижимости.
28. С какой целью производится оценка объектов недвижимости?
29. Перечислите основные этапы оценки объектов недвижимости.
30. Перечислите наиболее распространенные виды сделок с недвижимостью.
31. В чем проявляется экономическая сущность процесса оценки объектов недвижимости?
32. Перечислите основные факторы, используемые для классификации объектов недвижимости.
33. Жизненный цикл объекта недвижимости.
34. Основные этапы жизненного цикла объекта недвижимости как физического объекта.
35. Основные этапы жизненного цикла объекта недвижимости как товара.
36. Чистый операционный доход, факторы, влияющие на его размер.
37. Перечислите основные методы доходного подхода.
38. Сущность и условия применения метода прямой капитализации.
39. Сущность и условия применения метода капитализации по норме отдачи.
40. Основные преимущества методов доходного подхода.
41. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода.
42. Основные методы расчета общего коэффициента капитализации.
43. Сущность метода «анализа сравниваемых продаж». Приведите примеры.
44. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Приведите примеры.
45. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода». Приведите примеры,

46. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «кумулятивного построения». Приведите примеры.
47. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «покрытия долга». Приведите примеры.
48. Сущность метод Ринга (прямолинейный возврат капитала) и условия его применения.
49. Сущность метода Инвуда (аннуитетный метод) и условия его применения.
50. Сущность метода Хоскольда (возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента) и условия его применения.
51. Сущность сравнительного подхода.
52. Перечислите основные факторы, влияющие на точность оценки объектов недвижимости, полученных с помощью сравнительного подхода.
53. Основные условия применения и преимущества сравнительного подхода.
54. Основные недостатки сравнительного подхода.
55. Характеристика основных методов сравнительного подхода.
56. Сущность и условия применения метода рынка капитала.
57. Сущность и условия применения метода сделок. N. Сущность метода отраслевых коэффициентов.
58. Сущность метода «компаний-аналога» и метода сделок.
59. Основные этапы методики сравнительного подхода.
60. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
61. Процесс оценки и его основные стадии.
62. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
63. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях потенциального собственника.
64. Принципы оценки недвижимости, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.
65. Принципы оценки недвижимости, обусловленные действием рыночной среды.
66. Основные стадии процесса оценки недвижимости.
67. Классификация объектов недвижимости.
68. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
69. Субъекты и объекты оценочных отношений.
70. Функциональные обязанности оценщика и его права.
71. Типология жилых зданий и требования, предъявляемые к ним.
72. Типология специализированных и специальных домов.
73. Типология общественных зданий.
74. Типология Общественных зданий повседневного пользования.
75. Технология оценки недвижимости.
76. Правила оценки физического износа жилых зданий.
77. Сущность и понятие оценочной деятельности.
78. Цели оценки и виды стоимости.
79. Функциональное назначение и виды зданий.
80. Порядок восстановления объектов основных средств.
81. Показатели качества зданий.

82. Комплексное обследование технического состояния здания или сооружения.
83. Техническая экспертиза зданий и сооружений.
84. Техническое диагностирование зданий и сооружений.
85. Диагностика технических состояний конструкций.
86. Техническая инвентаризация объектов недвижимости.
87. Порядок проведения технической инвентаризации (паспортизации), регистрации и учета объектов.
88. Объекты технической инвентаризации.
89. Полный комплекс инвентаризационно-технических работ строений и сооружений.
90. Регистрация зданий гражданского назначения.
91. Формирование инвентарного дела.
92. Ценообразование в строительстве.
93. Дефекты и повреждения эксплуатируемых зданий.
94. Причины характерных дефектов и повреждений конструкций жилых зданий.
95. Современные технологии исследований жилых зданий.
96. Долговечность, надежность зданий.
97. Предельное состояние зданий.
98. Ремонтопригодность зданий.
99. Качество жилых зданий.
100. Комфортность жилья.
101. Право собственности на недвижимость, включая землю.
102. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
103. Прекращение прав собственности.
104. Особенности права собственности на жилое помещение.
105. Ограничение прав собственности на земельный участок.
106. Государственная регистрация прав на недвижимость.
107. Основные формы регулирования оценочной деятельности.
108. Международные стандарты оценки.
109. Стандарты оценки США.
110. Европейские стандарты оценки.
111. Российские стандарты оценки.

Критерии оценивания устных ответов:

- оценка «5» ставится, если обучающийся показал полное знание и понимание всего материала, смог составить полный и правильный ответ, сформулировал точное определение и истолкование основных понятий, аргументировано утверждал суждение.

- оценка «4» ставится, если обучающийся показал знания всего изученного программного материала. Дал полный и правильный ответ на основе изученных теорий; допустил незначительные ошибки и недочеты при воспроизведении изученного материала.

- оценка «3» ставится, если обучающийся усвоил основное содержание учебного материала, имеет пробелы в усвоении материала, не препятствующие

дальнейшему усвоению программного материала; материал излагает несистематизированно, фрагментарно, не всегда последовательно.

- оценка «2» ставится, если обучающийся не усвоил и не раскрыл основное содержание материала; не делает выводов и обобщений. Не знает и не понимает значительную или основную часть программного материала в пределах поставленных вопросов или имеет слабо сформированные и неполные знания и не умеет применять их к решению конкретных вопросов.

2.1.1.2. Тестовые задания

Понятие недвижимости

1. Что относят к недвижимости?

- а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения;
- б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы;
- в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

2. Главные отличительные черты недвижимости:

- а) принадлежность к вещам;
 - б) неразрывная связь с землей;
- в оба варианта.

3. Главный признак, относящий вещи к недвижимости -это...

- а) невозможность перемещения;
- б) невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба;
- в) перемещение возможно, хотя сопряжено с трудностями.

4. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом осуществляется:

- а) По месту нахождения земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия;
- б) по месту фактического нахождения предприятия;
- в) по месту регистрации предприятия как юридического лица.

5. В соответствии с ГК РФ в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договора аренды, заключенные на срок:

- а) не менее года;

- б) более 3 лет;
- в) более 1 месяца.

6. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» права, требования и обязательства (долги):

- а) относятся к объектам оценки;
- б) не относятся к объектам оценки.

7. Право собственности на земельный участок распространяется на:

- а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем леса и растения;
- б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем леса и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;
- в) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

8. Предприятие как объект недвижимости –

- а) целиком является объектом недвижимости;
- б) недвижимостью являются лишь объекты, являющиеся основными фондами;
- в) не является недвижимостью ни одна его часть.

9. По назначению здания выделяют:

- а) специализированные, арендованные, избыточные;
- б) производственные, обслуживающие, жилые;
- в) жилые, арендованные, производственные.

10. В соответствии со ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» право собственности содержит:

- а) право владения, право применения, право пользования и право распоряжения;
- б) право владения, право распоряжения и право управления;
- в) право пользования, право владения и право распоряжения.

11. Способы приобретения права собственности могут быть:

- а) первоначальные;
- б) производные;
- в) последовательные;
- г) все вышеперечисленные.

12. Права собственности бывают

- а) частная, государственная, общая;
- б) хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования земельным участком;
- в) сервитут, ипотека, лизинг.

13.Какие объекты находятся на праве хозяйственного ведения?

- а) казенные предприятия;
- б) государственные и муниципальные предприятия;
- в) акционерные общества.

14.Какие объекты находятся на праве оперативного управления?

- а) казенные предприятия;
- б) государственные и муниципальные предприятия;
- в) акционерные общества.

15.Ограничения прав подразделяют на: а) частная, государственная, общая;
б) хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования земельным участком;
в) сервитут, ипотека, лизинг.

16.Что такое ипотека?

- а) кредит под залог недвижимости;
- б) ограниченное право пользования чужим земельным участком;
- в) особый вид аренды, предполагающий возможность последующего выкупа объекта недвижимости.

17. Что такое доверительное управление?

- а) совместное пользование объектом недвижимости;
- б) такое ограничение прав, при котором разрешается владеть и пользоваться объектом недвижимости за определенную плату;
- в) передача имущества в управление другому лицу не влекущая передачу права собственности

18.Что такое аренда?

- а) совместное пользование объектом недвижимости;
- б) такое ограничение прав, при котором разрешается владеть и пользоваться объектом недвижимости за определенную плату;
- в) передача имущества в управление другому лицу не влекущая передачу права собственности

19.Что такое лизинг?

- а) кредит под залог недвижимости;
- б) ограниченное право пользования чужим земельным участком;
- в) особый вид аренды, предполагающий возможность последующего выкупа объекта недвижимости.

20.Чем аренда отличается от лизинга?

- а) ничем не отличается;
- б) лизинг предполагает возможность последующего права выкупа объекта недвижимости;

в) аренда допускает вероятность последующего приобретения недвижимости в собственность.

21. Как недвижимость подразделяют в качестве объектов специальной регистрации?

- а) здания, кондоминиумы, леса;
- б) хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования земельным участком;
- в) сервитут, ипотеку, лизинг.

22. В какой момент возникает право собственности на объект недвижимости?

- а) в момент заключения сделки;
- б) в момент внесения записей в государственный реестр;
- в) в момент приобретения недвижимости.

23. На основании какого решения возможно отчуждение имущества у собственника?

- а) по решению суда;
- б) на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;
- в) по решению соответствующих государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;
- г) по решению органов законодательной и исполнительной власти в РФ без предварительного и равноценного возмещения.

Какие два ответа из этих вопросов верны?

24. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?

- а) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;
- б) фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.

25. Объекты управления недвижимостью - это ...

- а) продавцы, покупатели, риэлторы, собственники.
- б) здания, сооружения, морские и воздушные суда;
- в) нормативные акты, величина налоговой ставки, процентная ставка ЦБ РФ.

26. Субъекты недвижимости - это ...

- а) продавцы, покупатели, риэлторы, собственники.
- б) здания, сооружения, морские и воздушные суда;
- в) нормативные акты, величина налоговой ставки, процентная ставка ЦБ РФ.

27. Какой из нижеперечисленных объектов гражданского права не входит в

понятие «имущество»:

- а) движимое имущество;
- б) недвижимость;
- г) ценные бумаги; ,
- д) права на вещи;
- е) информация;
- ж) все входят.

28. Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого ограниченного вещного права?

- а) да;
- б) нет.

29. Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ»:

- а) договор;
- б) протокол намерений;
- в) задание на оценку;
- г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;
- д) письмо с согласием заключить договор на оценку имущества.

Рынок недвижимости: понятие, классификация и виды стоимости объектов недвижимости

1. Что такое рынок недвижимости?

- а) набор механизмов, через которые передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;
- б) место, где совершается процесс купли-продажи недвижимости;
- в) механизмы, с помощью которых продавцы и покупатели на рынке недвижимости реализуют свои права и обязанности.

2. Что такое первичный рынок?

- а) экономическая ситуация, при которой недвижимость как товар попадает на рынок уже будучи использованной ранее собственником;
- б) такая ситуация, когда недвижимость как товар впервые попадает на рынок;
- в) совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.

3. Что такое вторичный рынок?

- а) экономическая ситуация, при которой недвижимость как товар попадает на

рынок уже будучи использованной ранее собственником;

б) такая ситуация, когда недвижимость как товар впервые попадает на рынок;
в) совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.

4. Чем характеризуется величина предложения на рынке недвижимости?

а) постоянным ростом;
б) спросом и ценой;
в) постоянством и ограниченностью.

5. Чем определяется количественный размер предложения на первичном рынке?

а) объемом спроса;
б) динамикой цен;
в) размерами строительства.

6. Какие выделяют сегменты рынка недвижимости?

а) рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок производственных и складских помещений;
б) рынок городского и рынок загородного жилья;
в) рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

7. Определите сегменты рынка жилья.

а) рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок производственных и складских помещений;
б) рынок городского и рынок загородного жилья;
в) рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

8. Определите сегменты рынка коммерческой недвижимости.

а) рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок производственных и складских помещений;
б) рынок городского и рынок загородного жилья;
в) рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

Принципы оценки объектов недвижимости

1. Что относится к стоимости обмена?

а) рыночная стоимость;
б) ликвидационная стоимость;
в) страховая стоимость;
г) залоговая стоимость;
д) арендная стоимость;
е) балансовая стоимость;

ж) инвестиционная стоимость.

2. Рыночная стоимость - это...

- а) величина арендной платы, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;
- б) наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на рынке;
- в) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации и расходами на ее проведение.

3. Ликвидационная стоимость-это ...

- а) величина арендной платы, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;
- б) наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на рынке;
- в) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации и расходами на ее проведение.

4. Залоговая стоимость-это ...

- а) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на его проведение;
- б) стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке объекта недвижимости;
- в) стоимость недвижимости, отраженная в балансе предприятия.

5. Страховая стоимость — это ...

- а) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанную на его требованиях и предпочтениях;
- б) стоимость, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
- в) стоимость, устанавливаемая на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

6. Арендная стоимость - это ...

- а) величина арендной платы, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;
- б) наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на рынке;
- в) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации и расходами на ее проведение.

7. Инвестиционная стоимость-это ...

- а) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанную на его требованиях и предпочтениях;
- б) стоимость, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
- в) стоимость, устанавливаемая на основе нормативных документов,

относящихся к налогообложению недвижимости.

8. Балансовая стоимость-это ...

- а) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на его проведение;
- б) стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке объекта недвижимости;
- в) стоимость недвижимости, отраженная в балансе предприятия.

9. Стоимость для целей налогообложения – это...

- а) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанную на его требованиях и предпочтениях;
- б) стоимость, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
- в) Стоимость, устанавливаемая на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

10. В каком случае ликвидационная стоимость бывает отрицательной?

- а) не бывает отрицательной;
- б) если доходы на ее проведение меньше, чем доходы от ликвидации;
- в) если доходы от ликвидации меньше, чем расходы на ее проведение.

11. Какие принципы объединены в группу, основанную на предоставлении потенциального собственника?.

- а) принцип замещения, ожидания, полезности;
- б) принцип вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения;
- в) принцип спроса и предложения, соответствия, изменения внешней среды.

12. Что такое принцип полезности?

- а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) какой доход или удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

13. Что означает принцип замещения?

- а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) какой доход или удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный

собственник.

14. Что означает принцип ожидания?

- а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность стоимость;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) какой доход или удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

15. Какие принципы обусловлены процессом эксплуатации недвижимости?

- а) принципы замещения, ожидания, полезности;
- б) принципы вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения;
- в) принципы спроса и предложения, соответствия, изменения внешней среды.

16. Что означает принцип вклада?

- а) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

17. Что означает принцип остаточной продуктивности?

- а) остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, менеджмент;
- б) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района;
- в) из возможных вариантов использования объектов недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта недвижимости.

18. Что означает принцип сбалансированности?

- а) цена на недвижимость изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения;
- б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;
- в) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они

используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

19. Какими показателями характеризуется сбалансированность?

- а) через показатели емкости и эффективности;
- б) через механизм спроса и предложения;
- в) посредством действия эффектов прогрессии и регрессии.

20. Что означает принцип разделения имущественных прав на недвижимость?

- а) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

21. Какие принципы обусловлены действием рыночной среды?

- а) принципы замещения, ожидания, полезности;
- б) принципы вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения;
- в) принципы спроса и предложения, соответствия, изменения внешней среды.

22. Что означает принцип спроса и предложения?

- а) цена на недвижимость изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения;
- б) для каждого типа землепользования- необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;
- в) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

23. Что означает принцип соответствия?

- а) максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования;
- б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;
- в) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

24. Через какие механизмы проявляется соответствие?

- а) через показатели емкости и эффективности;
- б) через механизм спроса и предложения;
- в) посредством действия эффектов прогрессии и регрессии.

25. Что означает принцип изменения внешней

- а) остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, менеджмент;
- б) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района;
- в) из возможных вариантов использования объектов недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта недвижимости.

26. Что означает принцип лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ)?

- а) остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, менеджмент;
- б) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района;
- в) из возможных вариантов использования объектов недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта недвижимости.

Оценка объектов недвижимости

1. Для каких объектов недвижимости в общем случае применим сравнительный подход к оценке их стоимости?

- а) офисное здание;
- б) дворец спорта;
- в) оба объекта недвижимости.

2. Оценщик выделил три элемента сравнения: местоположение, динамику сделок на рынке (дата продажи) и условия продажи (чистота сделок). В какой последовательности он должен сделать корректировки сопоставимых объектов по этим трем элементам?

- а) местоположение, динамика сделок на рынке, условия продажи;
- б) условия продажи, динамика цен на рынке, местоположение;
- в) динамика сделок на рынке, условия продажи, местоположение;
- г) в любом порядке.

3. Каким требованиям должны отвечать проданные объекты недвижимости, чтобы быть пригодными для применения сравнительного подхода к определению стоимости оцениваемого объекта?

- а) недвижимость должна быть одного типа;
- б) участники сделок имели объективное представление о данном сегменте

рынка;

в) участники сделок не имели какие-либо отношения, которые могли бы повлиять на цены сделок;

г) рыночные данные о ценах сделок получены от лица, не заинтересованного в их искажении;

д) сделки территориально «привязаны» (совершены в одной зоне, районе);

е) все вышеперечисленное.

4. Верно ли утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала?

а) верно;

б) неверно.

5. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость?

а) верно;

б) неверно.

6. Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал ?

а) делением суммы годовых выплат на размер кредита;

б) делением размера кредита на период выплат;

в) умножением месячного платежа на число периодов.

7. Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе капитализации?

а) налог на имущество;

б) затраты на текущий ремонт;

в) проценты по ипотечному кредиту;

г) следует учитывать все указанные расходные статьи.

8. Валовой рентный мультипликатор - это ...

а) отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу, или к действительному валовому доходу;

б) отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене;

в) отношение потенциального валового дохода (действительного валового дохода) к продажной цене объекта недвижимости.

9. Ставка капитализации - это ...

а) отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу, или к действительному валовому доходу;

б) отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене;

в) отношение продажной цены объекта недвижимости к величине чистого операционного дохода.

10. Чистый операционный доход - это ...

- а) потенциальный валовой доход за минусом предполагаемых убытков, вызванных незагруженностью помещений, сбоями при оплате за аренду помещений и т.п.;
- б) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений;
- в) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов и после обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений.

11. Стоимость воспроизводства - это ...

- а) стоимость строительства в текущих ценах точной копии оцениваемого здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и качества работ (с воплощением всех недостатков и видов морального износа, присущих объекту оценки);
- б) стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов в соответствии с новыми стандартами, дизайном и планировкой;
- в) восстановительная стоимость здания с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

12. Стоимость замещения - это...

- а) стоимость строительства в текущих ценах точной копии оцениваемого здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и качества работ (с воплощением всех недостатков и видов морального износа, присущих объекту оценки);
- б) стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов в соответствии с новыми стандартами, дизайном и планировкой;
- в) восстановительная стоимость здания с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

13. Физический износ - это

- а) потеря стоимости и полезности объекта в результате длительной его эксплуатации;
- б) потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным стандартам рынка;
- в) потеря стоимости в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта.

14. Функциональный износ — это ...

- а) потеря стоимости и полезности объекта в результате длительной его эксплуатации;

- б) потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным стандартам рынка;
- в) потеря стоимости в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта

15. Экономический износ — это ...

- а) потеря стоимости и полезности объекта в результате длительной его эксплуатации;
- б) потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным стандартам рынка;
- в) потеря стоимости в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта

16. Исправимый износ — это ...

- а) когда затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- б) когда затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость;
- в) уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних факторов.

17. Неисправимый износ — это ...

- а) когда затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- б) когда затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость;
- в) уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних факторов.

18. Долгоживущие элементы -

- а) экономическая жизнь сооружения меньше остаточной экономической жизни данного элемента;
- б) остаточная экономическая жизнь данного элемента меньше остаточной экономической жизни сооружения;
- в) остаточная экономическая жизнь данного элемента совпадает с остаточной экономической жизнью сооружения.

19. Короткоживущие элементы -

- а) экономическая жизнь сооружения меньше остаточной экономической жизни данного элемента;
- б) остаточная экономическая жизнь данного элемента меньше остаточной экономической жизни сооружения;
- в) остаточная экономическая жизнь данного элемента совпадает с остаточной экономической жизнью сооружения.

20. Полная восстановительная стоимость -

- а) стоимость строительства в текущих ценах точной копии оцениваемого

здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и качества работ (с воплощением всех недостатков и видов морального износа, присущих объекту оценки);

б) стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов в соответствии с новыми стандартами, дизайном и планировкой;

в) восстановительная стоимость здания с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

21. Сравнительный подход -

а) оценку недвижимости путем оценки стоимости каждого из сопоставимых объектов как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект;

б) оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату с учетом износа;

в) расчет стоимости недвижимости при помощи величины дохода (потенциального, действительного чистого), который можно получить от эксплуатации объекта.

22. Затратный подход -

а) оценку недвижимости путем оценки стоимости каждого из сопоставимых объектов как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект;

б) оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату с учетом износа;

в) расчет стоимости недвижимости при помощи величины дохода (потенциального, действительного чистого), который можно получить от эксплуатации объекта.

23. Доходный подход -

а) оценку недвижимости путем оценки стоимости каждого из сопоставимых объектов как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект;

б) оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату с учетом износа;

в) расчет стоимости недвижимости при помощи величины дохода (потенциального, действительного чистого), который можно получить от эксплуатации объекта.

24. Срок экспозиции-это ...

а) время, необходимое для того, чтобы объект купили;

б) время, которое объект недвижимости должен находиться на рынке, чтобы

быть проданным;

в) срок, в течение которого объект недвижимости выставляется на продажу.

25. Если объект недвижимости продан за период меньше срока экспозиции, это означает, что...

а) цена объекта завышена;

б) цена объекта занижена;

в) очень хорошее качество объекта.

26. Если объект недвижимости продан за период больше срока экспозиции, это означает, что ...

а) цена объекта завышена;

б) цена объекта занижена;

в) очень хорошее качество объекта.

27. Что представляет собой метод сравнительной единицы?

а) расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания;

б) расчет стоимости здания производится как сумма стоимостей отдельных его компонентов;

в) метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

28. Что представляет собой метод разбивки по компонентам?

а) расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания;

б) расчет стоимости здания производится как сумма стоимостей отдельных его компонентов;

в) метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

29. Что представляет собой метод количественного обследования?

а) расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания;

б) расчет стоимости здания производится как сумма стоимостей отдельных его компонентов;

в) метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

30. Что представляет собой метод прямой капитализации?

а) определение стоимости недвижимости, используя единую ставку капитализации за несколько лет;

- б) конвертация будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость;
- в) определение стоимости недвижимости в том случае, если за несколько лет денежные потоки неравномерны.

31. Что представляет собой метод дисконтирования денежных потоков?

- а) определение стоимости недвижимости, используя единую ставку капитализации за несколько лет;
- б) конвертация будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость;
- в) определение стоимости недвижимости в том случае, если за несколько лет денежные потоки неравномерны.

32. Эффективный валовой доход - это ...

- а) потенциальный валовой доход за минусом предполагаемых убытков, вызванных незагруженностью помещений, сбоями при оплате за аренду помещений и т.п.;
- б) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений;
- в) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов и после обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений.

33. Какой показатель используется для расчета валового рентного мультипликатора?

- а) потенциальный валовой доход;
- б) эффективный валовой доход;
- в) чистый операционный доход.

34. Какой показатель используется для расчета общего коэффициента капитализации?

- а) потенциальный валовой доход;
- б) эффективный валовой доход;
- в) чистый операционный доход.

Критерии оценивания:

Результативность (правильных ответов)	Качественная оценка индивидуальных образовательных достижений	
	оценка	вербальный аналог
Выполнено 85-100%	5	отлично
Выполнено 65-84%	4	хорошо
Выполнено 50-64%	3	удовлетворительно

Выполнено менее 50%	2	неудовлетворительно
---------------------	---	---------------------

2.1.1.3. Темы рефератов

1. Затратный подход и его обязательные операции.
2. Требованиями к содержанию отчета об оценке.
3. Права и обязанности оценщика.
4. Методы согласования стоимости результатов оценки, полученных подходами.
5. Формирование отчета об оценке.
6. Методы определения восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости.
7. Субъекты и объекты оценочных отношений.
8. Саморегулируемая организация оценщиков, ее функции.
9. Обязательные требования к договору на проведение оценки.
10. Современные требования к жилью.
11. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
12. Внешний (экономический) износ и методы, применяемые для его оценки.
13. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
14. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
15. Классификация объектов недвижимости.
16. Затратный подход к оценке земельных участков.
17. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях потенциального собственника.
18. Метод капитализации доходов.
19. Классификация жилых зданий
20. Принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
21. Регулирование оценочной деятельности.
22. Функциональный износ и его виды.
23. Принципы оценки недвижимости, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости
24. Особенности применения сравнительного подхода при оценке объекта недвижимости.
25. Функциональные обязанности оценщика и его права.
26. Недостатки затратного, сравнительного и доходного подходов при оценке недвижимости.
27. Принципы оценки недвижимости, обусловленные действием рыночной среды.
28. Характеристика затратного подхода при оценке объекта недвижимости.
29. Специфика земельного участка как экономического объекта.
30. Право собственности на недвижимость, включая землю.
31. Стоимость в пользовании и формы проявления стоимости в пользовании.
32. Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.
33. Процесс оценки и его этапы.
34. Порядок проведения технической инвентаризации (паспортизации), регистрации и учета объектов нежилого назначения.

35. Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методами сравнительного подхода.
36. Российские стандарты оценки.
37. Стоимость в обмене и формы проявления стоимости в обмене.
38. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
39. Методы определения стоимости прав аренды земельных участков
40. Техническая инвентаризация объектов недвижимости

Критерии оценки:

Изложенное понимание реферата как целостного авторского текста определяет критерии его оценки:

Новизна текста:

- а) актуальность темы исследования;
- б) новизна и самостоятельность в постановке проблемы, формулирование нового аспекта известной проблемы в установлении новых связей (межпредметных, внутрипредметных, интеграционных);
- в) умение работать с исследованиями, критической литературой, систематизировать и структурировать материал;
- г) наличие авторской позиции, самостоятельность оценок и суждений; д) стилевое единство текста, единство жанровых черт.

Степень раскрытия сущности вопроса:

- а) соответствие плана теме реферата;
- б) соответствие содержания теме и плану реферата;
- в) полнота и глубина знаний по теме;
- г) обоснованность способов и методов работы с материалом;
- е) умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме).

Обоснованность выбора источников:

- а) оценка использованной литературы: привлечены ли наиболее известные работы по теме исследования (в т.ч. журнальные публикации последних лет, последние статистические данные, сводки, справки и т.д.).

Соблюдение требований к оформлению:

- а) насколько верно оформлены ссылки на используемую литературу, список литературы;
- б) оценка грамотности и культуры изложения (в т.ч. орфографической, пунктуационной, стилистической культуры), владение терминологией;
- в) соблюдение требований к объёму реферата.

- оценка 5 «отлично» ставится, если выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

- оценка 4 «хорошо» – основные требования к реферату и его защите

выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы.

- оценка 3 «удовлетворительно» – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; во время защиты отсутствует вывод.

- оценка 2 «неудовлетворительно», продвинутый уровень не достигнут – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

2.1.2 Промежуточная аттестация по МДК 02.01. Техническая оценка и инвентаризация объектов недвижимости (экзамен)

Вопросы для подготовки к экзамену:

1. Формы собственности на объекты недвижимости?
2. Законодательная база рынка недвижимости.
3. Что принято считать недвижимым имуществом?
4. Происхождение объектов недвижимости и государственная регистрация их.
5. Развитие рынка недвижимости в России.
6. Какие группы принципов выделяют в оценке недвижимости?
7. Как обеспечить достоверные результаты оценки?
8. Что значит «критерий» физическая возможность использования земельного участка с улучшениями?
9. Как обосновывается выбор финансовой осуществимости использования объекта недвижимости?
10. Какие сроки жизни и времени использования объектов недвижимости учитываются при оценке их стоимости?
11. Как определяется размер потерь собственника недвижимости от внешнего (экономического) износа?
12. Какими методами рассчитывается коэффициент капитализации?
13. Какие доходы и выгоды может обеспечить недвижимость?
14. Какова роль рыночных цен и тарифов в определении полной восстановительной стоимости? 15. Какие нормативы могут быть использованы при определении полной восстановительной стоимости?
16. Что понимается под платностью землепользования?
17. На каких принципах оценки базируется затратный подход к определению рыночной стоимости земли?
18. Потребительские свойства объекта недвижимости и их значение при оценке недвижимости.
19. Строения, их классификация по функциональному назначению.
20. В чем отличие доходных объектов недвижимости от не доходных объектов недвижимости?
21. Раскройте сущность понятия «субъекты оценки». Приведите примеры.
22. Перечислите правовые основы, раскрывающие юридическую сущность

объектов недвижимости.

23. В чем отличие права пользования от права владения?
24. В чем отличие права хозяйственного ведения от права оперативного управления объектом недвижимости?
25. Раскройте сущность понятия «обременение».
26. Раскройте сущность понятия «сервитут».
27. Приведите примеры основных составляющих дохода, приносимого объектом недвижимости.
28. С какой целью производится оценка объектов недвижимости?
29. Перечислите основные этапы оценки объектов недвижимости.
30. Перечислите наиболее распространенные виды сделок с недвижимостью.
31. В чем проявляется экономическая сущность процесса оценки объектов недвижимости?
32. Перечислите основные факторы, используемые для классификации объектов недвижимости.
33. Жизненный цикл объекта недвижимости.
34. Основные этапы жизненного цикла объекта недвижимости как физического объекта.
35. Основные этапы жизненного цикла объекта недвижимости как товара.
36. Чистый операционный доход, факторы, влияющие на его размер.
37. Перечислите основные методы доходного подхода.
38. Сущность и условия применения метода прямой капитализации.
39. Сущность и условия применения метода капитализации по норме отдачи.
40. Основные преимущества методов доходного подхода.
41. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода.
42. Основные методы расчета общего коэффициента капитализации.
43. Сущность метода «анализа сравниваемых продаж». Приведите примеры.
44. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Приведите примеры.
45. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода». Приведите примеры.
46. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «кумулятивного построения». Приведите примеры.
47. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «покрытия долга». Приведите примеры.
48. Сущность метода Ринга (прямолинейный возврат капитала) и условия его применения.
49. Сущность метода Инвуда (аннуитетный метод) и условия его применения.
50. Сущность метода Хоскольда (возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента) и условия его применения.
51. Сущность сравнительного подхода.
52. Перечислите основные факторы, влияющие на точность оценки объектов недвижимости, полученных с помощью сравнительного подхода.
53. Основные условия применения и преимущества сравнительного подхода.
54. Основные недостатки сравнительного подхода.

55. Характеристика основных методов сравнительного подхода.
56. Сущность и условия применения метода рынка капитала.
57. Сущность и условия применения метода сделок. N. Сущность метода отраслевых коэффициентов.
58. Сущность метода «компаний-аналога» и метода сделок.
59. Основные этапы методики сравнительного подхода.
60. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
61. Процесс оценки и его основные стадии.
62. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
63. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях потенциального собственника.
64. Принципы оценки недвижимости, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.
65. Принципы оценки недвижимости, обусловленные действием рыночной среды.
66. Основные стадии процесса оценки недвижимости.
67. Классификация объектов недвижимости.
68. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
69. Субъекты и объекты оценочных отношений.
70. Функциональные обязанности оценщика и его права.
71. Типология жилых зданий и требования, предъявляемые к ним.
72. Типология специализированных и специальных домов.
73. Типология общественных зданий.
74. Типология Общественных зданий повседневного пользования.
75. Технология оценки недвижимости.
76. Правила оценки физического износа жилых зданий.
77. Сущность и понятие оценочной деятельности.
78. Цели оценки и виды стоимости.
79. Функциональное назначение и виды зданий.
80. Порядок восстановления объектов основных средств.
81. Показатели качества зданий.
82. Комплексное обследование технического состояния здания или сооружения.
83. Техническая экспертиза зданий и сооружений.
84. Техническое диагностирование зданий и сооружений.
85. Диагностика технических состояний конструкций.
86. Техническая инвентаризация объектов недвижимости.
87. Порядок проведения технической инвентаризации (паспортизации), регистрации и учета объектов.
88. Объекты технической инвентаризации.
89. Полный комплекс инвентаризационно-технических работ строений и сооружений.
90. Регистрация зданий гражданского назначения.
91. Формирование инвентарного дела.
92. Ценообразование в строительстве.
93. Дефекты и повреждения эксплуатируемых зданий.

94. Причины характерных дефектов и повреждений конструкций жилых зданий.
95. Современные технологии исследований жилых зданий.
96. Долговечность, надежность зданий.
97. Предельное состояние зданий.
98. Ремонтопригодность зданий.
99. Качество жилых зданий.
100. Комфортность жилья.
101. Право собственности на недвижимость, включая землю. 102. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
103. Прекращение прав собственности.
104. Особенности права собственности на жилое помещение.
105. Ограничение прав собственности на земельный участок.
106. Государственная регистрация прав на недвижимость.
107. Основные формы регулирования оценочной деятельности.
108. Международные стандарты оценки.
109. Стандарты оценки США.
110. Европейские стандарты оценки.
111. Российские стандарты оценки.

Критерии оценивания ответов:

- оценка «5» (отлично) ставится, если обучающийся показал полное знание и понимание всего материала, смог составить полный и правильный ответ, сформулировал точное определение и истолкование основных понятий, аргументировано утверждал суждение.

- оценка «4» (хорошо) ставится, если обучающийся показал знания всего изученного программного материала. Дал полный и правильный ответ на основе изученных теорий; допустил незначительные ошибки и недочеты при воспроизведении изученного материала.

- оценка «3» (удовлетворительно) ставится, если обучающийся усвоил основное содержание учебного материала, имеет пробелы в усвоении материала, не препятствующие дальнейшему усвоению программного материала; материал излагает несистематизированно, фрагментарно, не всегда последовательно.

- оценка «2» (неудовлетворительно) ставится, если обучающийся не усвоил и не раскрыл основное содержание материала; не делает выводов и обобщений. Не знает и не понимает значительную или основную часть программного материала в пределах поставленных вопросов или имеет слабо сформированные и неполные знания и не умеет применять их к решению конкретных вопросов.

2.2. Задания для оценки результатов освоения МДК 02.02 Территориальное планирование

2.2.1. Текущий контроль

2.2.1.1. Теоретические задания для устного опроса:

1. Введение в понятие «Градостроительство».

2. Объект и предмет теории и практики градостроительства.
3. Понятие города.
4. Классификация населенных пунктов.
5. Структура градостроительной деятельности. Иерархия градостроительной документации.
6. Система научно-проектных работ по градостроительству.
7. Нормативно-правовые основы обеспечения территориального планирования
8. Системы расселения. Виды и формы расселения. Системы расселения.
9. Групповые системы населенных мест (ГСНМ). Типы и размеры систем.
10. Основные характеристики функционирования ГСНМ и определение их границ
11. Территориальное планирование (районная планировка). Районная планировка в России.
12. Процессы урбанизации.
13. Использование материалов районной планировки в градостроительстве.
14. Расчет количества семей.
15. Расчет потребностей жилого фонда.
16. Градостроительные системы.
17. Процесс эволюции градостроительных систем как узловых элементов системы расселения.
18. Градостроительный каркас. Виды градостроительных систем.
19. Пространственное развитие и планировочная организация города.
20. Основные принципы планировочной организации города.
21. Градообразующие и градоформирующие факторы.
22. Влияние природных факторов на развитие городского плана.
23. Зонирование города. Функциональное зонирование.
24. Основные принципы функциональной организации города.
25. Поясное зонирование. Градостроительное зонирование.
26. Назначение и виды градостроительной документации.
27. Градостроительная документация Федерального уровня.
28. Градостроительная документация территориального планирования развития субъектов Российской Федерации.
29. Градостроительная документация для территорий городских и сельских поселений.
30. Картографическая основа градостроительной документации.
31. Условия разработки и утверждения документации.
32. Генеральные планы городских и сельских поселений.
33. Пространственная и земельно-ресурсная основа городских и сельских поселений.
34. Структура территории поселения.
35. Границы города, застройки, пригородные зоны.
36. Межселенные территории.
37. Масштабы топографических планов, используемых при разработке генеральных планов поселений.
38. Проекты черты городских и сельских поселений.

39. Градостроительное зонирование территорий поселений. Понятие, назначение.
40. Ландшафтное, функциональное и градостроительное зонирование.
41. Факторы, влияющие на градостроительное зонирование.
42. Зоны особого и специального использования.
43. Селитебная зона города.
44. Планировочная организация селитебной территории.
45. Иерархическая (ступенчатая) система общественного обслуживания. Принципы микрорайонирования.
46. Влияние природно-климатических условий на характер размещения и планировочную организацию жилой застройки.
47. Нормативно-расчетные показатели жилой застройки.
48. Социально-экономические характеристики жилой застройки различной этажности
49. Центр города. Функции и размещение общественного центра.
50. Планировочная организация городских центров.
51. Компактный, линейный, расчлененный центр.
52. Пространственная композиция общегородского центра.
53. Освоение подземного пространства.
54. Вертикальное зонирование.
55. Система озелененных территорий.
56. Классификация озелененных территорий.
57. Принципиальные схемы организаций системы озелененных пространств в городе
58. Производственная зона города.
59. Классификация промышленных предприятий по классу вредности, размеры санитарно-защитных зон.
60. Принципы размещения промышленных предприятий в структуре города.
61. Планировочная и функциональная организация промышленного района
62. Пригородная зона. Использование пригородной зоны. Принципы планировочной организации пригородной зоны
63. Городской и внешний транспорт.
64. Зона внешнего транспорта в структуре городского плана.
65. Городской транспорт и пешеходное движение в городе.
66. Улично-дорожная сеть, принципы ее организации.
67. Организация транспортного обслуживания.
68. Основные приемы разделения транспортного и пешеходного движения в городе.
69. Компановка городской среды по принципу пешеходной доступности
70. Экологические проблемы крупных и крупнейших городов.
71. Основные источники загрязнения окружающей среды.
72. Архитектурно-планировочные приемы решения экологических проблем города.
73. Ветровой режим и инсоляция городских территорий
74. Законодательство в области обеспечения градостроительной деятельности.

75. Градостроительный кодекс. СНИПы
76. Система органов исполнительной власти и местного самоуправления в области регулирования градостроительной деятельности.
77. Деятельность местных органов архитектуры и градостроительства по реализации их полномочий в области градостроительства в городских и сельских поселениях.
78. Регулирование застройки территорий городских поселений.
79. Градостроительные требования к использованию земельных участков в городских поселениях.
80. Градостроительная документация о застройке территорий поселений: проекты планировки, проекты межевания территорий, проекты застройки.
81. Разрешение на строительство.
82. Сервитуты в области градостроительства.
83. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности.
84. Ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве.
85. Подготовка материалов, характеризующих этапы формирования планировки района.
86. Методика сбора материалов, возможные источники получения информации.
87. Основная направленность материалов: история возникновения района; социальные и географические предпосылки, их влияние на сложившуюся сеть улиц; исторические и архитектурные достопримечательности; административная принадлежность территории.
88. Подготовка материалов и составление характеристик района.
89. Экономические предпосылки возникновения района. Влияние экономики на структуру района.
90. Размещение промышленных предприятий на территории района.
91. Определение и размещение главных общественных, образовательных и культурных учреждений района.
92. Площадь и численность населения района.
93. Плотность жилой застройки.
94. Плотность населения.
95. Баланс территории района и соответствие этих показателей нормативам. Характер жилой застройки.
96. Ландшафты района и их ценность.
97. Подготовка материалов для оценки перспектив развития района.
98. Факторы, влияющие на перспективное развитие района наличие целевых программ развития района федерального, муниципального уровня, сроки их реализации.
99. Пути улучшения экологического состояния территории района
100. Составление заключения о градостроительной ценности территории района.
101. Заключение по оценке комфортности района. Факторы, определяющие ценность этого участка.
102. Современные средства автоматизации деятельности в области

градостроительства.

103. Общие сведения о геоинформационных системах.
104. Пространственные (географические) объекты.
105. Виды компьютерных моделей пространственных объектов.
106. Векторные модели географических объектов.
107. Растровые модели географических объектов.
108. Источники географических данных.
109. Геопространственный анализ.
110. Определение и задачи геопространственного анализа.
111. Функции измерений. Функции выбора данных. Функции классификации.
112. Оверлейные функции. Функции окрестности. Функции связности
113. Общие сведения об информационном обеспечении градостроительной деятельности.
114. Идеология построения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).
115. Основные разделы ИСОГД. Дополнительные разделы ИСОГД
116. Работа отдела информационного обеспечения градостроительной деятельности.
117. Основные функции (полномочия) отдела.
118. Общие сведения о порядке размещения сведений в ИСОГД.
119. Состав сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности об объектах недвижимости и объектах градостроительной деятельности на разных уровнях.
120. Процедуры приема (регистрация) и размещение копий документов в ИСОГД.
121. Запрос, как основание предоставления сведений из ИСОГД Основания отказа в предоставлении сведений ИСОГД.

Критерии оценивания:

- оценка «5» (отлично) ставится, если обучающийся показал полное знание и понимание всего материала, смог составить полный и правильный ответ, сформулировал точное определение и истолкование основных понятий, аргументировано утверждал суждение.

- оценка «4» (хорошо) ставится, если обучающийся показал знания всего изученного программного материала. Дал полный и правильный ответ на основе изученных теорий; допустил незначительные ошибки и недочеты при воспроизведении изученного материала.

- оценка «3» (удовлетворительно) ставится, если обучающийся усвоил основное содержание учебного материала, имеет пробелы в усвоении материала, не препятствующие дальнейшему усвоению программного материала; материал излагает несистематизированно, фрагментарно, не всегда последовательно.

- оценка «2» (неудовлетворительно) ставится, если обучающийся не усвоил и не раскрыл основное содержание материала; не делает выводов и обобщений. Не знает и не понимает значительную или основную часть программного материала в пределах поставленных вопросов или имеет слабо

сформированные и неполные знания и не умеет применять их к решению конкретных вопросов.

2.2.1.2. Тестовые задания

Вопросы в закрытой форме.

1. Что такое урбанизация?

- А) процесс роста и развития городов;
- Б) процесс роста и развития пригородной зоны крупных городов;
- В) процесс стремительного роста численности городского населения;
- Г) чрезмерная концентрация населения в крупных городах;
- Д) распространение городских форм и условий жизни на сельские поселения.

2. Что такое город с точки зрения системного подхода и процессов урбанизации?

- А) город – один из видов социальной и пространственной организации населения, возникающий и развивающийся на основе концентрации промышленных, научных, культурных, административных и других функций;
- Б) город – это населенный пункт, как правило, с населением свыше 10 тыс. чел., преобладающее большинство которого занято в отраслях, не связанных с сельским хозяйством;
- В) город – рукотворный объект строительной деятельности человека;
- Г) город – крупный населенный пункт, имеющий развитый комплекс хозяйства и экономики, являющийся скоплением архитектурных и инженерных сооружений, обеспечивающих благоприятную жизнь населения;
- Д) город – экологическая система, созданная людьми.

3. Рациональное природопользование подразумевает:

- А) целый комплекс экономических, научных, административно-правовых мер, направленных на сохранение и контролируемое изменение природы в интересах общества.
- Б) мероприятия, обеспечивающие промышленную и хозяйственную деятельность человека;
- В) добычу и переработку полезных ископаемых;
- Г) деятельность, направленную на научно обоснованное использование, воспроизводство и охрану природных ресурсов;
- Д) деятельность, направленную на удовлетворение потребностей человечества;

4. Зоны острой экологической ситуации в России существуют на площади, составляющей от ее территории около:

- А) 30%;
- Б) 25%;
- В) 20%;
- Г) 35%;
- Д) 40%.

5. Причинами того, что антропогенных нарушений на территории России, сильно воздействующих на ее природу, оказывается меньше, чем в других странах мира, является:

- А) наличие огромной территории;
- Б) относительно небольшая численность населения;
- В) слабое развитие промышленности, хорошая очистка использованных воды и воздуха;
- Г) широкое использование новейших малоотходных технологий и производств;
- Д) установление нормативов качества окружающей среды и нормативов допустимого воздействия на нее.

6. Стабилизирующую роль в устойчивости экосистем России играют в основном:

- А) наличие огромного природно-ресурсного потенциала.
- Б) стабильные природно-климатические условия на всей территории страны в течение года;
- В) наличие хвойных лесов, занимающих почти половину площади страны;
- Г) большая протяженность территории страны с запада на восток;
- Д) многочисленные полноводные реки;

7. Одна из сложнейших экологических ситуаций сложилась в настоящее время в следующем регионе страны:

- А) Урал;
- Б) Дальний Восток;
- В) Восточная Сибирь;
- Г) Западная Сибирь.

8. В России доля городского населения от всего населения страны составляет:

- А) более 70%;
- Б) около 30%;
- В) менее 50%;
- Г) около 90%.

9. На каждого жителя России (на душу населения) приходится меньше, чем в других развитых странах мира, таких показателей, как:

- А) потребление мяса и витаминов;
- Б) расходование воды;
- В) расходование электроэнергии;
- Г) неосвоенные территории.

10. Найти соответствие между количеством выбросов в атмосферу загрязняющих веществ (в %) от транспорта и промышленности России:

- А) 80 и 6-13
- Б) 95 и 3-5

В) 60 и 30-35

Г) 25 и 2-10

11. Задачей изучения городской экосистемы в общем виде является:

А) изучение возможностей улучшения (оздоровления) среды обитания человека в городе;

Б) исследование действия среды на жизнедеятельность людей;

В) изучение экологических механизмов адаптации к среде;

Г) создание научной основы рациональной эксплуатации природных ресурсов, прогнозирование изменений природы под влиянием деятельности человека и управления процессами, протекающими в биосфере;

Д) прогнозирование и оценка возможных отрицательных последствий в природной среде под влиянием деятельности человека.

12. Для горожанина среда жизнедеятельности – это...

А) жилая среда;

Б) техногенная среда;

В) энергетическая среда;

Г) природная среда;

Д) социальная среда.

13. Окружающая город природная среда - это...

А) среда, качество которой обеспечивает устойчивое функционирование естественных экологических систем;

Б) совокупность условий существования человека, представляющую среду его обитания;

В) естественные природные условия и экологическое состояние определенной местности;

Г) условия, которые окружают живые организмы, способствуя или препятствуя их развитию;

Д) набор условий жизни живых существ.

14. Определяющими признаками города с точки зрения градообразующей функции и его экологии являются?

А) географическое положение, население, административно-политическое деление;

Б) промышленные, транспортные, торговые;

В) энергетические, сельскохозяйственные;

Г) высокая плотность населения, торгово-распределительная функция;

Д) экономические, культурные, административные.

15. Понятие городской среды в экологии

А) совокупность конкретных основополагающих условий, созданных человеком и природой в границах населенного пункта;

Б) совокупность антропогенных объектов и компонентов природной среды, т.е.

природно-антропогенных и природных объектов;

В) совокупность физического (материального) и духовного (нематериального) пространств, включающую сам город и обладающую природными и социально-экономическими

особенностями внутренней структуры, динамики, эволюции;

Г) совокупность компонентов, искусственно созданных человеком;

Д) совокупность огромного числа объектов, которые создают городское хозяйство.

16. Городские экосистемы – это...

А) динамическая природно-техническая система, состоящая из природной, социальной и техногенной составляющих, функционирующих как единое целое;

Б) сложная полиструктурная система, в которую входят две подсистемы – естественная и антропогенная;

В) сложная полиструктурная система, в которую входят две подсистемы – простая и антропогенная;

Г) сложная полиструктурная система, в которую входят две подсистемы – простая и природная;

Д) сложная полиструктурная система, в которую входят две подсистемы – простая и естественная;

17. Экологическое равновесие:

А) динамическое состояние природной среды, при котором она устойчиво функционирует;

Б) взаимодействие живых организмов и их сообществ между собой и с окружающей средой;

В) совокупность процессов и явлений в установившихся природных системах, обеспечивающая их стабильность;

Г) одновременное исследование всех взаимоотношений живого с органическими и неорганическими компонентами окружающей среды;

Д) баланс естественных средообразующих компонентов и природных процессов.

18. Экологическая емкость территории:

А) количественно выраженная способность ландшафта удовлетворять потребности населения данной территории без нарушения экологического равновесия;

Б) это максимальный размер популяции вида, который среда может стабильно поддерживать;

В) количество индивидов, проживание которых в данной среде не ведет к негативному воздействию на организм индивида и среду;

Г) показатель максимальной вместимости количества загрязняющих веществ, которое может быть за единицу времени накоплено, разрушено и выведено за

пределы экосистемы без нарушения ее нормальной деятельности;

Д) объем застройки, который соответствует роли и месту территории в планировочной структуре города.

19. Проблемы пространственной организации территории заключаются в

А) отсутствии четкого функционального зонирования территории и несоблюдении планировочных ограничений;

Б) образовании городов;

В) строительстве крупных промышленных предприятий;

Г) размещении жилой застройки на территории санитарно-защитных зон;

Д) формировании жилых поселках при предприятиях.

20. Самыми распространенными заболеваниями, которые возникают в результате ухудшения экологической обстановки, являются:

А) сердечно-сосудистые и онкологические заболевания;

Б) болезни опорно-двигательной системы;

В) инфекционные болезни;

Г) болезни пищеварительного тракта.

21. Регулирование качества окружающей среды осуществляется:

А) в учете всех видов негативного воздействия;

Б) в степени соответствия антропогенных и техногенных условий;

В) в степени соответствия состояния окружающей среды потребностям человека;

Г) физическими, химическими, биологическими и иными показателями или их совокупностью;

Д) субъективно объективными отношениями.

22. Концепция технического регулирования регламентирует:

А) качество окружающей среды, природных объектов и ресурсов, а также определение возможности и уровня допустимого воздействия на окружающую среду в процессе осуществления хозяйственной и иной деятельности;

Б) сбалансированное решение социально-экономических задач;

В) рациональное использование природных ресурсов;

Г) изучение возможностей улучшения среды обитания человека в городе.

23. Цель закона «Об охране окружающей среды»:

А) обеспечение конституционного права граждан на благоприятную окружающую среду;

Б) укрепление правопорядка в области охраны окружающей среды и обеспечение экологической безопасности;

В) сбалансированное решение социально-экономических задач;

Г) удовлетворение потребностей нынешнего и будущих поколений;

Д) рациональное использование природных ресурсов;

24. Сущность урбоэкологической концепции А.Н. Тетиора заключается:

- А) во взаимодействии мест расселения и окружающей природной среды, а также создании экологических мест расселения с достижением экологического равновесия и роста качества жизни;
- Б) в соответствии состояния окружающей среды потребностям человека;
- В) во взаимодействие живых организмов и их сообществ между собой и с окружающей средой;
- Г) в изучении возможностей улучшения среды обитания человека в городе;
- Д) в способности ландшафта удовлетворять потребности населения данной территории без нарушения экологического равновесия.

25. В основу принципов саморегулирования городских территорий положено:

- А) принятие мер, направленных на сохранение и контролируемое изменение природы в интересах общества;
- Б) нормирование содержания загрязняющих веществ и осуществление мероприятий по охране земель;
- В) размещение жилой застройки на территории санитарно-защитных зон;
- Г) сохранение естественных природных условий и экологического состояния определенной местности;
- Д) совокупность компонентов, искусственно созданных человеком.

26. Мониторинг окружающей среды (экологический мониторинг):

- А) это комплексная система наблюдений за состоянием окружающей среды, оценки и прогноза ее состояния;
- Б) это непрерывный процесс регистрации параметров объекта, в сравнении с заданными критериями;
- В) это систематический сбор и обработка информации;
- Г) это процесс проверки работоспособности и тестирования определенных параметров;
- Д) это деятельность международных организаций по контролю за исполнением государствами своих обязательств.

27. Контроль в области охраны окружающей среды (экологический контроль):

- А) это система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушения законодательства, соблюдение экологических требований и обеспечение экологической безопасности;
- Б) это система мер, направленная на исследование физических, химических, биологических и иных показателей или их совокупности;
- В) это система мер, направленная на контроль строительства крупных промышленных предприятий;
- Г) это система мер, направленная широкое использование новейших малоотходных технологий и производств;
- Д) это система мер, направленная на изучение экологических механизмов адаптации к среде.

28. Нормирование показателей качества ОС как одного из методов

регулирования:

- А) установление показателей и пределов, в которых допускается изменение этих показателей (для воздуха, воды, почвы и т.д.);
- Б) допустимая экологическая нагрузка на окружающую среду;
- В) рациональное использование и воспроизводство природных ресурсов;
- Г) использование природных ресурсов в условиях устойчивого развития хозяйственной деятельности;
- Д) установление показателей и пределов, неизменно обеспечивающих процесс обмена веществ и энергии между природой и человеком.

29. Сущность экологического стимулирования и регулирования природоохранной деятельности заключается в:

- А) плановом централизованном финансировании природоохранной деятельности и повышении эффективности общественного производства, необходимого для охраны окружающей среды;
- Б) материальном поощрении работников предприятий;
- В) введение специального добавочного налогообложения экологически вредной продукции;
- Г) деятельность по повышению эффективности использования ресурсов;
- Д) деятельность, направленная на внедрение замкнутых циклов хозяйственной деятельности, изолированных от биосферы.

30. Эколого-градостроительное законодательство определено:

- А) Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами и актами, Экологической Доктриной РФ;
- Б) генеральными планами;
- В) правила землепользования и застройки;
- Г) проектом межевания территорий;
- Д) архитектурным проектом.

31. Документы территориального планирования:

- А) генеральные планы поселений и генеральные планы городских округов;
- Б) правила землепользования и застройки;
- В) проект межевания территорий;
- Г) архитектурный проект;
- Д) учет результатов инженерных изысканий.

32. Документы градостроительного зонирования:

- А) правила землепользования и застройки;
- Б) генеральные планы поселений и генеральные планы городских округов;
- В) проект межевания территорий;
- Г) архитектурный проект;
- Д) учет результатов инженерных изысканий.

33. Экоцентрический подход заключается в тезисе:

- А) человек как биологический вид в значительной мере остается под контролем главных экологических законов и в своих взаимоотношениях с природой вынужден и должен принимать ее условия;
- Б) антропогенные нарушения регуляторных функций биосферы;
- В) рост численности населения Земли и ограниченности ресурсов;
- Г) внедрение замкнутых циклов хозяйственной деятельности, изолированных от биосферы;
- Д) изучение экологических механизмов адаптации к среде.

34. Экотехнологии - это...

- А) технологии, не наносящие вред окружающей среде и используемые в качестве ресурса развития;
- Б) технологии, применяемые с целью сохранения окружающей среды и ресурсов планеты, а также управление негативным воздействием человечества на природу;
- В) технологии применяемые, с целью систематического сбора и обработки информации;

35. Экологический след:

- А) мера воздействия человека на среду обитания, которая позволяет рассчитать размеры прилегающей территории, необходимой для производства потребляемых нами ресурсов и хранения отходов;
- Б) мера неблагоприятного воздействия человека на среду обитания;
- В) мера благоприятного воздействия человека на среду обитания;
- Г) потребление человечеством ресурсов Земли;
- Д) возможность биосферы Земли производить возобновляемые ресурсы.

36. Принципы биосферной совместимости базируются на:

- А) установке гармоничных пропорций между различными частями биосферы, включая население;
- Б) системе стратегического планирования города и управления им, на основе которой разрабатываются генеральные планы и другие градостроительные документы;
- В) изъятие ресурсов из биосферы (воздух, вода, ископаемые, минеральные и энергоресурсы и пр.) и сбрасывание в нее отходов жизнедеятельности;
- Г) удовлетворении потребностей нынешнего и будущих поколений.

37. Инженерные изыскания:

- А) изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий, их планировки и архитектурно-строительного проектирования;
- Б) изучение систем водоснабжения и систем теплоснабжения;
- В) изучение систем, обеспечивающих жизнедеятельность населенных пунктов, различных сооружений и жилых домов;
- Г) изучение факторов техногенного воздействия для разработки, организацией

того или иного производственного процесса;

Д) изучение программ для проектирования и расчетов элементов строительных конструкций.

38. Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС):

А) вид деятельности по выявлению, анализу и учету прямых, а также косвенных последствий воздействия на окружающую среду в целях принятия решения о возможности ее существования;

Б) выявления характера, интенсивности и степени опасности влияния любого вида планируемой хозяйственной деятельности на здоровье населения;

В) мера благоприятного воздействия человека на среду обитания;

Г) возможность биосферы Земли производить возобновляемые ресурсы;

Д) деятельность по повышению эффективности использования ресурсов.

39. Нормирование допустимых воздействий на окружающую среду:

А) установлены в соответствии с показателями воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и рассчитаны на соблюдение нормативов качества окружающей среды;

Б) установлены в соответствии с изучением природных условий;

В) установлены в соответствии с применением науки об окружающей среде, с целью сохранения окружающей среды и ресурсов планеты

Г) установлены в соответствии с изучением систем, обеспечивающих жизнедеятельность населенных пунктов, различных сооружений и жилых домов;

Д) установлены в соответствии с деятельностью, направленной на внедрение замкнутых циклов хозяйственной деятельности, изолированных от биосферы.

40. Лимиты на выбросы и сбросы:

А) ограничение выбросов и сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду, установленных на основе разрешений, действующих только в период проведения мероприятий по охране окружающей среды, в том числе внедрения наилучших существующих технологий;

Б) ограничение выбросов и сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду, из-за значительного их превышения в природной среде;

В) ограничения выбросов и сбросов загрязняющих веществ, до предельно допустимых значений;

Г) ограничения выбросов и сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду до момента внедрения наилучших существующих технологий;

41. Световое загрязнение ОС возникает в результате:

А) действия искусственных источников света, которое может приводить к аномалиям в жизни растений и животных;

Б) засвечивание ночного неба искусственными источниками освещения, свет которых рассеивается в нижних слоях атмосферы;

В) неоптимальной и неэффективной конструкцией многих систем освещения,

ведущей к расточительству энергии;

Г) лучистой энергии солнца, идущей к поверхности земного шара.

42. Видеоэкология:

А) наука, изучающая влияние визуальной окружающей городской среды на человека;

Б) наука, заключающая, что зрительный ряд телевизионных передач не всегда соответствует нормам зрения (частота кадров, частота строк иные, чем в природе);

В) наука, изучающая влияние осветительной техники (ламп дневного света, импульсных ламп, лазерных источников) на человека;

Г) наука, заключающая, что водитель автомобиля получает дополнительную зрительную нагрузку, когда смотрит на перемещающиеся объекты.

43. Регулирование качества окружающей среды, в первую очередь осуществляется:

А) законом ООС, учитывающим все виды негативного воздействия на ОС;

Б) законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

В) Градостроительным Кодексом РФ;

Г) СНиПами и нормативно-техническими документами.

44. Загрязнение водных объектов осуществляется:

А) сбросом или поступлением в водные объекты предметов или взвешенных частиц, ухудшающих состояние и затрудняющих использование водных объектов;

Б) сбросом и образованием вредных веществ, которые ухудшают качество поверхностных и подземных вод, негативно влияют на состояние дна и берегов;

В) сбросом или поступлением в водные объекты предметов или взвешенных частиц, из-за которых происходит сокращение запасов и ухудшение качества поверхностных и подземных вод;

Г) сбросом или поступлением в водные объекты предметов или взвешенных частиц, из-за которых происходит пересыхание водных объектов.

45. Регулирование состояния городских земель:

А) обеспечивается проведением мониторинга ОС города;

Б) обеспечивается проведением контроля ОС города;

В) обеспечивается государственным санитарно-эпидемиологическим контролем;

Г) обеспечивается ограничением источников загрязнения.

46. Отходы производства и потребления - это...

А) остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, которые образовались в процессе производства или потребления, а также товары (продукция), утратившие свои потребительские свойства;

Б) вещества (или смеси веществ), признанные непригодными для дальнейшего

использования в рамках имеющихся технологий, или после бытового использования продукции;

В) твёрдые, жидкие и газообразные отходы производства, полученные в результате химических, термических, механических и других преобразований материалов природного и антропогенного происхождения;

Г) твердые отходы, образованные в результате бытовой деятельности человека.

47. Отходы строительного производства и производства строительных материалов:

А) отходы (брак, бой и т.д.), образующиеся при производстве строительных материалов;

Б) отходы, к которым не относят отходы (брак, бой и т.д.), образующиеся при производстве строительных материалов;

В) вещества (или смеси веществ), признанные непригодными для дальнейшего использования в рамках имеющихся технологий, или после бытового использования продукции;

Г) твёрдые, жидкие и газообразные отходы производства, полученные в результате химических, термических, механических и других преобразований материалов природного и антропогенного происхождения.

48. Выбор земельного участка для строительства производится:

А) на основании Земельного кодекса РФ, соблюдении градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических правил и нормативов;

Б) государственными органами, органами местного самоуправления;

В) при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы;

Г) в соответствии с проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка.

49. Требования по охране ОС к осуществлению градостроительной деятельности приводят к:

А) санитарной очистке и озеленению территорий, восстановлению природной среды, рекультивации земель;

Б) соблюдению утвержденных технологий и требований в области охраны окружающей среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов;

В) осуществлению зонирования территорий;

Г) современным достижениям в науке и технике.

50. Какие основные направления по охране ОС определены Градостроительным кодексом РФ?

А) создание зеленых зон и зон особо охраняемых территорий;

Б) регулирование вопросов планировки территорий;

В) регулирование вопросов архитектурно-строительного проектирования;

Г) регулирование вопросов полномочий органов государственной власти России.

51. Что учитывают климатические условия:

А) влияние на организацию планировочной структуры города, систему застройки, ориентацию зданий, характер озеленения, а также экологическую обстановку территории города;

Б) мгновенное состояние некоторых характеристик (температура, влажность, атмосферное давление);

В) влияние на организацию планировочной структуры города, климат территорий планетарного масштаба;

Г) влияние на организацию планировочной структуры города, климат относительно небольших территорий со сравнительно однородными условиями;

Д) влияние на организацию планировочной структуры города, климат приземного слоя воздуха, обусловленный различиями внутри местного климата, в том числе микроклимат помещений.

52. Что составляют микроклиматические условия различных территорий:

А) микроклиматическая изменчивость радиационного, температурного и ветрового режимов, влажность воздуха, показатели количества и качества осадков;

Б) микроклиматическая изменчивость радиационного, температурного и ветрового режимов, содержание в воздухе твердых частиц (пыли), количество аэроионов;

В) влажность воздуха, показатели количества и качества осадков, содержание в воздухе твердых частиц (пыли);

Г) влажность воздуха, показатели количества и качества осадков, количество аэроионов в воздухе.

53. Особые микроклиматические условия города:

А) условия, создаваемые городской застройкой, функционированием автотранспорта, теплоэлектростанций, промышленных и других предприятий;

Б) условия, создаваемые оптимальными и допустимыми значениями температуры, относительной влажностью и скоростью движения воздуха;

В) условия, создаваемые допустимыми температурами внутренних поверхностей помещения (стены, потолок, пол) и наружными поверхностями технологического оборудования;

Г) условия, создаваемые искусственными потоками тепла, снижением испарения из-за асфальтовых покрытий и зарегулированности стока атмосферных осадков.

54. Радиационный режим микроклимата города:

А) блокирование солнечной радиации вследствие загрязнения атмосферного воздуха твердыми и жидкими взвешенными частицами;

- Б) повышение уровня радиации на территории города;
- В) алгебраическая сумма потоков радиации в определённом объёме или на определённой поверхности;
- Г) разность между поглощённой суммарной солнечной радиацией и эффективным излучением земной поверхности;
- Д) радиационный баланс земной поверхности, определяющий теплообмен на нижней границе атмосферы.

55. Инсоляционный режим микроклимата города:

- А) режим облучения городских территорий и помещений здания прямыми солнечными лучами;
- Б) количество солнечной энергии, излучаемой на квадратный сантиметр земной поверхности в единицу времени;
- В) повышение уровня солнечной энергии на территории города;
- Г) разность между поглощённой суммарной солнечной радиацией и эффективным излучением земной поверхности;
- Д) радиационный баланс земной поверхности, определяющий теплообмен на нижней границе атмосферы.

56. Температурный режим микроклимата города:

- А) количество солнечного тепла, излучаемой на квадратный сантиметр земной поверхности в единицу времени;
- Б) превышение температуры воздуха в городе за счет нагрева элементов застройки по сравнению с его окрестностями;
- В) повышение уровня солнечной энергии на территории города;
- Г) разность между поглощённой суммарной солнечной радиацией и эффективным излучением земной поверхности;
- Д) радиационный баланс земной поверхности, определяющий теплообмен на нижней границе атмосферы.

57. Ветровой режим микроклимата города:

- А) ветровой режим приземного слоя воздуха в условиях городской застройки принято называть аэрационным режимом;
- Б) ветровой режим приземного слоя воздуха в условиях городской застройки принято называть эколого-микроклиматическим режимом;
- В) ветровой режим приземного слоя воздуха в условиях городской застройки принято называть климатическим режимом;
- Г) ветровой режим приземного слоя воздуха в условиях городской застройки принято называть атмосферным режимом.

58. Потенциал загрязнения атмосферы:

- А) сочетание метеорологических условий, определяющих возможный уровень загрязнения атмосферы при заданных выбросах загрязняющих веществ;
- Б) блокирование солнечной радиации вследствие загрязнения атмосферного воздуха;

- В) сочетание метеорологических факторов, определяющих минимальный уровень загрязнения атмосферы;
- Г) сочетание метеорологических условий, определяющих разность между поглощённой суммарной солнечной радиацией и эффективным излучением при заданных выбросах загрязняющих веществ;
- Д) сочетание метеорологических условий в данном географическом районе.

59. Ранжирование микроклимата города осуществляется по:

- А) степени комфортности и потенциальным условиям рассеяния примесей;
- Б) степени нейтральности и потенциальным условиям рассеяния примесей;
- В) степени комфортности и скорости движения воздуха;
- Г) степени нейтральности и тепловому излучению окружающей среды.

60. Метод эколого-микроклиматического районирования:

- А) наиболее полная экологическая оценка микроклиматических условий;
- Б) мгновенная оценка состояния некоторых характеристик (температура, влажность, атмосферное давление);
- В) сочетание метеорологических условий в данном географическом районе;
- Г) оценка влияния климата на организацию планировочной структуры города;
- Д) оценка системы застройки, характера озеленения, а также экологической обстановки территории города.

61. Суть концепции устойчивого развития заключается:

- А) в достижении глобальной устойчивости, не подвергая риску способности окружающей среды поддерживать жизнь в будущем;
- Б) в достижении глобальной устойчивости направленной на удовлетворение потребностей человечества;
- В) в достижении глобальной устойчивости и степени соответствия антропогенных и техногенных условий;
- Г) в достижении глобальной устойчивости и сочетании метеорологических условий, определяющих возможный уровень загрязнения атмосферы при заданных выбросах загрязняющих веществ.

62. Развитие городских поселений – это:

- А) долговременный планомерный процесс, который должен решаться всеми жителями и руководством города, чтобы обеспечить высокое качество городской среды, высокое качество жизни, равновесие города и природной среды;
- Б) процесс создания здоровой, красивой, экологичной, устойчивой городской среды
- В) среда предоставляющая человеку высокое качество жизни, широкие возможности его совершенствования и развития;
- Г) оценка качества социальной жизни и существующих экономических условий для формирования и реализации потенциалов человека в трудовой или иной общественно признаваемой деятельности.

63. Принцип сбалансированного развития отрасли экономики заключается в:

- А) сохранении роста возможностей удовлетворения потребностей, изменении эксплуатации ресурсов, технологическом совершенствовании;
- Б) устойчивом развитии как экономическом росте, стабильном социально-экономическом развитии;
- В) социально-экономическом и экологическом развитии;
- Г) наличии и состоянии факторов природных, производственных и трудовых ресурсов.

64. Устойчивое развитие городских поселений – это:

- А) это долговременный планомерный процесс, который должен решаться всеми жителями и руководством города, чтобы обеспечить высокое качество городской среды, высокое качество жизни, равновесие города и природной среды;
- Б) это процесс создания здоровой, красивой, экологичной, устойчивой городской среды
- В) среда предоставляющая человеку высокое качество жизни, широкие возможности его совершенствования и развития;
- Г) оценка качества социальной жизни и существующих экономических условий для формирования и реализации потенций человека в трудовой или иной общественно признаваемой деятельности.

65. Человеческий потенциал развития - это

- А) это совокупность качеств конкретного индивида, сформировавшаяся в конкретных условиях городской среды;
- Б) это совокупность всех трудовых возможностей, как отдельного человека, так и различных групп работников общества в целом;
- В) это физические и психологические качества трудовых ресурсов, зависящие от здоровья людей;
- Г) это восприимчивость трудовых ресурсов к факторам социальной сферы.

66. Принцип тройственного гуманитарного баланса:

- А) установление гармоничных пропорций между различными частями биосферы, включая население, а также перечень и количество изымаемых ресурсов в единицу времени с привязкой к территории города;
- Б) стратегическое планирование жизнедеятельности города – создание развернутых во времени и пространстве программ градостроительства, с акцентом на самоорганизацию города и формирование в нем биосферо-совместимой социо-природной безопасной среды, стержнем которой является единство города, природы и сознания человека;
- В) базируется на знаниях и включает в себя элементы: профессионализм, интеллект, достоверная информация, подготовка новых мероприятий и разработка программ по совершенствованию биотехносферы, рекомендации по

устранению негативных факторов;

Г) предусматривает мероприятия и расходы, необходимые для реализации программ прогрессивного развития: людей, технологий и организаций.

67. Тенденции устойчивого развития городов в экологическом аспекте:

А) экологизация всех направлений деятельности человека, экореставрация и экореконструкция естественной природы и искусственной среды;

Б) разработка человечеством новых технологий, которые позволят не только не разрушать природу, но и восстановить нарушенную ранее среду, осуществить экологичную реставрацию ландшафтов;

В) создание развернутых во времени и пространстве программ градостроительства, с акцентом на формирование в нем биосферосовместимой социо-природной безопасной среды;

Г) социально-экономические индикаторы, характеризующие конечный результат экономической и социальной политики в областях, затрагивающих различные аспекты человеческого развития.

68. Социальный аспект устойчивого развития городов:

А) создание развернутых во времени и пространстве программ градостроительства, с акцентом на формирование в нем биосферо-совместимой социо-природной безопасной среды, стержнем которой является единство города, природы и сознания человека;

Б) разработка человечеством новых технологий, которые позволят не только не разрушать природу, но и восстановить нарушенную ранее среду, осуществить экологичную реставрацию ландшафтов

В) возможность всеобщего улучшения человеческих качеств – воспитания общества и его членов в духе любви, дружбы, понимания, солидарности, общительности, альтруизма;

Г) использование социальных индикаторов, расчет сводного индекса;

69. Экологические приоритеты в градостроительстве – это...

А) новые технологии, которые позволят не только не разрушать природу, но и восстановить нарушенную ранее среду, осуществить экологичную реставрацию ландшафтов;

Б) социальные приоритеты повышения ценности человеческой жизни и здоровья;

В) позитивное воздействие городской среды на жителей и создание ею образа красивого и мирного города.

70. Биосферно-аналитические расчеты Н.Н. Моисеева

А) сыграли колоссальную историческую роль, способствовав стремительному росту населения (удвоение каждые 20-30 лет), промышленного производства (в 8 раз за полвека), истощению минеральных ресурсов, возрастающему, приближающемуся к необратимой стадии загрязнения окружающей среды – прогнозированию неизбежной гибели человечества в ближайшие полвека.

- Б) сыграли колоссальную историческую роль, способствуя обоснованию учения о ноосфере («сфере разума»);
- В) сыграли колоссальную историческую роль, способствуя качественному обоснованию перспективы развития численности человечества;
- Г) сыграли колоссальную историческую роль, способствуя окончательному отказу человечества от планов ядерной войны;

71. Благоприятные условия проживания населения с точки зрения архитектурно-градостроительных решений:

- А) выразительность и современность архитектурных решений, возможность окружения человека природной средой, извлечение из территории материальной выгоды;
- Б) соответствующее качество воды, воздуха, почв, климатических условий, от которых зависит состояние здоровья человека, его трудоспособность и долголетие.
- В) состояние среды обитания, при котором отсутствует вредное воздействие ее факторов на человека (безвредные условия) и имеются возможности для восстановления нарушенных функций организма человека;
- Г) разработка человечеством новых экологических, замкнутых (природоподобных) технологий.

72. Принцип создания "нулевых зданий" заключается в:

- А) здании с "нулевым" поступлением отходов в окружающую среду;
- Б) здании с минимальным потреблением энергии;
- В) здании с нетрадиционным источником энергии;
- Г) здании с сохранением ландшафтов.

73. Расчет индекса устойчивого развития города включает:

- А) отношение фактического уровня загрязнения ОС к нормативным значениям;
- Б) отношение уровня среднедушевого дохода населения к уровню ВВП
- В) средняя продолжительность жизни
- Г) уровень заболеваемости населения

74. Отношение средней продолжительности жизни к нормативу (величина показателя в цивилизованных странах):

- А) +1;
- Б) 0,9
- В) 2,1
- Г) 0,01

75. выявленных инфекционных больных и бактерионосителей инфекционных болезней в общей численности населения:

- А) 0,01
- Б) 0,9
- В) 2,1

Г) 1

76. Суммарный коэффициент рождаемости:

А) 2,1...2,2

Б) 1,1...1,2

В) 1,7....1,8

Г) 1,9....2,0

77. Понятие экологической инфраструктуры включает:

А) взаимодействующие между собой освоенные и естественные территории, в т.ч. экологический каркас и экологические коридоры

Б) крупные технологические территории

В) система мониторинга

Г) экологичные здания

78. экологический каркас - это...

А) максимальное сохранение и восстановление естественных природных ландшафтов и территорий с их биоразнообразием;

Б) максимальное сохранение, в т.ч. и для будущих поколений

В) создание всесторонне обоснованной схемы расселения на территории РФ

79. Для искусственных экосистем в качестве единого критерия оценки их состояния предлагается использовать:

А) показатели качества жизни и экологической безопасности урбанизированных территорий;

Б) нерушимость естественного биотопа и основного биоценоза для экосистемы

В) скорость использования возобновляемых природных ресурсов

80. экологический риск - это...

А) возможность возникновения неблагоприятных экологических последствий, вызванных опасными природными или антропогенными факторами - факторами риска

Б) важнейшая правовая мера обеспечения рационального природопользования и охраны окружающей среды от вредных воздействий, функция государственного управления и правовой институт права окружающей среды.

В) проверку экологического состояния объекта.

81. Одно из главных экологических требований градостроительного проектирования:

А) сохранение природного ландшафта: естественного рельефа и растительного покрова;

Б) улучшения среды обитания человека в городе;

В) совокупность огромного числа объектов, которые создают городское хозяйство;

Г) мероприятий по улучшению природной среды города;

Д) оздоровления среды в центральных районах сложившихся городов.

82. Для обоснования возможности и условий размещения новых и развитие действующих народнохозяйственных объектов в существующих населенных пунктах должна быть проведена гигиеническая оценка перспективности развития последних. На каких показателях она основывается?

А) Все варианты верны

Б) величины (численности населения) населенного пункта

В) обеспеченности резервными территориями для промышленного, гражданского строительства и организации отдыха населения, их качества

Г) состояния атмосферного воздуха, водных объектов, почв

83. К зонам экологического бедствия относят зоны:

А) с признаками глубоких необратимых изменений окружающей среды, существенным ухудшением здоровья населения и разрушением естественных экосистем;

Б) с признаками загрязнения атмосферного воздуха твердыми и жидкими взвешенными частицами;

В) с признаками устойчивых отрицательных изменений окружающей среды, угрозой здоровью населения и устойчивыми отрицательными изменениями состояния экосистем;

Г) где в результате хозяйственной либо иной деятельности произошли изменения окружающей природной среды с незначительным ухудшением здоровья населения;

Д) достаточно пострадавшие и требующие дополнительной представляемой помощи и материальных ресурсов.

84. К зонам чрезвычайной экологической ситуации относятся территории:

А) с признаками глубоких необратимых изменений окружающей среды, существенным ухудшением здоровья населения и разрушением естественных экосистем;

Б) с признаками устойчивых отрицательных изменений окружающей среды, угрозой здоровью населения и устойчивыми отрицательными изменениями состояния экосистем;

В) с признаками загрязнения атмосферного воздуха твердыми и жидкими взвешенными частицами;

Г) достаточно пострадавшие и требующие дополнительной представляемой помощи и материальных ресурсов.

Д) где в результате хозяйственной либо иной деятельности произошли изменения окружающей природной среды с незначительным ухудшением здоровья населения;

85. При установлении санитарно-защитных зон предприятий и других объектов:

А) проводятся расчеты приземных концентраций вредных веществ;

- Б) проводятся расчеты инсоляции;
- В) проводятся расчеты температурного режима;
- Г) проводятся расчеты радиационного режима;
- Д) проводятся остаточные расчеты естественного рельефа и растительного покрова.

86. При разработке проектов планировки и проектов застройки учитываются:

- А) данные об инсоляционном и ветровом режимах местности;
- Б) данные о температурном режиме местности;
- В) данные о приземных концентрациях вредных веществ местности;
- Г) данные о радиационном режиме местности;
- Д) данные о естественном рельефе и растительном покрове местности.

87. Основные технико-экологические показатели проекта планировки и проекта застройки:

- А) все варианты верны
- Б) население
- В) жилищный фонд
- Г) объекты социального и культурно-бытового обслуживания
- Д) территория

88. Контроль за загрязнением городской среды за выбросами и сбросами предприятий осуществляют:

- А) служба государственного контроля;
- Б) государственный санитарно-эпидемиологический надзор;
- В) по ГОСТ 17.2.2.03-87;
- Г) по ГОСТ 21393-75;

89. Контроль за загрязнением атмосферного воздуха на границе с СЗЗ и жилой зоны города осуществляют на основании норм:

- А) по СанПиН 2.1.6.1032-01;
- Б) по ГОСТ 21393-75;
- В) по ГОСТ 17.2.2.03-87;
- Г) служба государственного контроля;
- Д) государственный санитарно-эпидемиологический надзор;

90. Контроль за выбросами автотранспорта осуществляют:

- А) служба государственного контроля;
- Б) ГИБДД;
- В) по ГОСТ 17.2.2.03-87;
- Г) по ГОСТ 21393-75;
- Д) по СанПиН 2.1.6.1032-01;

91. Под экономическим ущербом, наносимым ОС, следует понимать:

- А) выраженные в стоимостной форме фактические и возможные убытки, причиняемые загрязнением окружающей среды, или дополнительные затраты

на компенсацию этих убытков;

Б) материальные потери и затраты, связанные с повреждениями (разрушениями) объектов производственной и непроизводственной сферы экономики, ее инфраструктуры и нарушениями производственно-кооперационных связей;

В) ущерб, измеряемый в стоимостном выражении, который наносится хозяйственному объекту, государству в целом, отдельному человеку;

Г) ущерб, состоящий из: стоимости валового внутреннего продукта или чистой продукции отдельных предприятий или отраслей, которые не были произведены пораженными (больными) при чрезвычайной ситуации в связи с временной утратой их трудоспособности.

92. Предотвращенный ущерб от загрязнений ОС:

А) оценка в денежной форме возможных отрицательных последствий, которых в рассматриваемый период удалось избежать в результате природоохранной деятельности, реализации природоохранных программ;

Б) оценка в денежной форме числа объектов животного и растительного мира, сохранных либо приумноженных в результате проведенных природоохранных мероприятий;

В) оценка в денежной форме отрицательных последствий, связанных с ухудшением и разрушением почвенного покрова;

Г) оценка в денежной форме возможных (расчетных) отрицательных последствий водным ресурсам.

93. Санация застройки:

А) создание оптимальных санитарно-гигиенических условий жизни населения;

Б) создание оптимальных финансовых условий жизни населения;

В) создание оптимальных экономических условий жизни населения;

Г) создание оптимальных природных условий жизни населения.

94. Экологическая реконструкция городской территории (технико-технологические методы):

А) применение экологически безопасных технологий и технических устройств, очистка промышленных и автотранспортных газовых выбросов с использованием наилучших существующих технологий;

Б) проведение экологического контроля, осуществление санитарно-эпидемиологического контроля, организация и управление улично-дорожным движением автотранспорта, контроль и управление природоохранной деятельности;

В) методы экономического стимулирования и регулирования мероприятий по охране внутренней среды зданий, экологически безопасных систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха;

Г) разработка региональной законодательной базы по нормированию качества строительных и отделочных материалов, контролю окружающей среды

95. Экологическая экспертиза:

А) установление соответствия намечаемой хозяйственной и иной деятельности экологическим требованиям и определение допустимости реализации объекта в целях предупреждения возможных неблагоприятных воздействий этой деятельности на окружающую природную среду и связанных с ними социальных, экономических и иных последствий;

Б) работа, направленная не на получение новых знаний, а на применение уже имеющихся знаний для подготовки и принятия решений в самых различных сферах практики;

В) исследование специалистом (экспертом) вопросов, решение которых требует специальных познаний в области экологии;

Г) независимое исследование проектно-планового характера с оценкой вероятных результатов осуществления экологического проекта и его альтернатив на базе модельных натурных проработок.

96. Экологическое страхование:

А) добровольное и обязательное государственное страхование юридических лиц и граждан, объектов их собственности и доходов на случай экологического и стихийного бедствия, аварий и катастроф;

Б) общепризнанные и закрепленные в законодательстве права, обеспечивающие удовлетворение разнообразных потребностей индивида на случай экологического и стихийного бедствия, аварий и катастроф;

В) системы официальных взглядов и положений, вырабатываемых политическим руководством государства и провозглашающих основные цели, принципы, направления и формы его деятельности по обеспечению рационального взаимодействия между обществом и природой на случай экологического и стихийного бедствия, аварий и катастроф;

Г) вероятность возникновения отрицательных изменений в окружающей природной среде, или отдалённых неблагоприятных последствий этих изменений, возникающих вследствие отрицательного воздействия на окружающую среду.

97. Экологическая стандартизация:

А) это нормативно-технические документы, устанавливающие комплекс обязательных к исполнению требований, правил, норм по охране окружающей среды и природопользования;

Б) специализированная деятельность по подтверждению соответствия готовой продукции или объекта предъявляемым к нему требованиям технических регламентов, положениям стандартов или условиям договоров;

В) средство подтверждения экологически значимых показателей качества продукции, заявленных изготовителем, содействует потребителям в правильном выборе продукции;

Г) специализированная деятельность по выполнению функций контроля за безопасностью продукции для окружающей среды, здоровья и имущества, защиты потребителя от недобросовестного изготовителя продукции.

98. Экологическая сертификация промышленных предприятий, технологических процессов и отходов производства:

А) деятельность по оценке опасности продукции для здоровья населения и окружающей среды, а также по оценке соответствия экологическим требованиям применяемой техники и технологий;

Б) это нормативно-технические документы, устанавливающие комплекс обязательных к исполнению требований, правил, норм по охране окружающей среды и природопользования;

В) определение влияния предприятий на окружающую среду, соблюдение ими природоохранных норм и правил в процессе хозяйственной деятельности;

Г) направление управленческой деятельности в сфере охраны окружающей природной среды для достижения поставленных целей и задач.

99. Административные механизмы природоохранной политики в градостроительстве:

А) мероприятия по проведению экологического контроля, осуществлению санитарно-эпидемиологического надзора, санитарной очистке территорий, мероприятия по организации, контролю и управлению природоохранной деятельностью;

Б) применение экологически безопасных технологий и технических устройств, очистка промышленных и автотранспортных газовых выбросов с использованием наилучших существующих технологий;

В) методы экономического стимулирования и регулирования мероприятий по охране внутренней среды зданий, экологически безопасных систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха;

Г) разработка региональной законодательной базы по нормированию качества строительных и отделочных материалов, контролю окружающей среды.

100. Сущность экономического механизма «загрязнитель - платит»:

А) направлено на создание механизма экономической ответственности субъекта хозяйственной деятельности за негативное воздействие на окружающую среду и заинтересованности в осуществлении природоохранной деятельности;

Б) направлено на применение экологически безопасных технологий и технических устройств, очистка промышленных и автотранспортных газовых выбросов с использованием наилучших существующих технологий;

В) направлено на проведение мероприятий по экологическому контролю, осуществлению санитарно-эпидемиологического надзора, санитарной очистке территорий, мероприятия по организации, контролю и управлению природоохранной деятельностью;

Г) специализированная деятельность по выполнению функций контроля за безопасностью продукции для окружающей среды, здоровья и имущества, защиты потребителя от недобросовестного изготовителя продукции.

Критерии оценивания:

Результативность (правильных ответов)	Качественная оценка индивидуальных образовательных достижений	
	оценка	вербальный аналог
Выполнено 85-100%	5	отлично
Выполнено 65-84%	4	хорошо
Выполнено 50-64%	3	удовлетворительно
Выполнено менее 50%	2	неудовлетворительно

2.2.1.3. Темы рефератов

1. Пространственное развитие и планировочная организация города.
2. Основные принципы планировочной организации города.
3. Градообразующие и градоформирующие факторы.
4. Влияние природных факторов на развитие городского плана.
5. Зонирование города. Функциональное зонирование.
6. Основные принципы функциональной организации города.
7. Поясное зонирование. Градостроительное зонирование.
8. Назначение и виды градостроительной документации.
9. Градостроительная документация для территорий городских и сельских поселений.
10. Картографическая основа градостроительной документации.
11. Условия разработки и утверждения документации.
12. Генеральные планы городских и сельских поселений.
13. Пространственная и земельно-ресурсная основа городских и сельских поселений.
14. Границы города, застройки, пригородные зоны.
15. Градостроительное зонирование территорий поселений.
16. Факторы, влияющие на градостроительное зонирование.
17. Зоны особого и специального использования.
18. Влияние природно-климатических условий на характер размещения и планировочную организацию жилой застройки.
19. Социально-экономические характеристики жилой застройки различной этажности
20. Центр города. Функции и размещение общественного центра.
21. Освоение подземного пространства.

Критерии оценки:

Изложенное понимание реферата как целостного авторского текста определяет критерии его оценки:

Новизна текста:

- а) актуальность темы исследования;
- б) новизна и самостоятельность в постановке проблемы, формулирование нового аспекта известной проблемы в установлении новых связей

(межпредметных, внутрипредметных, интеграционных);

в) умение работать с исследованиями, критической литературой, систематизировать и структурировать материал;

г) наличие авторской позиции, самостоятельность оценок и суждений; д) стилевое единство текста, единство жанровых черт.

Степень раскрытия сущности вопроса:

а) соответствие плана теме реферата;

б) соответствие содержания теме и плану реферата;

в) полнота и глубина знаний по теме;

г) обоснованность способов и методов работы с материалом;

е) умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме).

Обоснованность выбора источников:

а) оценка использованной литературы: привлечены ли наиболее известные работы по теме исследования (в т.ч. журнальные публикации последних лет, последние статистические данные, сводки, справки и т.д.).

Соблюдение требований к оформлению:

а) насколько верно оформлены ссылки на используемую литературу, список литературы;

б) оценка грамотности и культуры изложения (в т.ч. орфографической, пунктуационной, стилистической культуры), владение терминологией;

в) соблюдение требований к объёму реферата.

- оценка 5 «отлично» ставится, если выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

- оценка 4 «хорошо» – основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы.

- оценка 3 «удовлетворительно» – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; во время защиты отсутствует вывод.

- оценка 2 «неудовлетворительно», продвинутый уровень не достигнут – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

2.2.2 Промежуточная аттестация (экзамен)

Вопросы для подготовки к экзамену:

1. Дайте определение градостроительной деятельности.

2. Цели, задачи, участники градостроительной деятельности?
3. Понятие расселения?
4. Типы и формы расселения?
5. Классификация поселений?
6. Содержание схемы территориального планирования?
7. Порядок разработки, согласования и утверждения схемы территориального планирования?
8. Правила землепользования и застройки?
9. Порядок установления территориальных зон?
10. Экологическое пространство: сущность, особенности функционирования?
11. Анализ экологических проблем урбанизированных территорий?
12. Система технико-экологических показателей?
13. Понятие генерального плана?
14. Градостроительный регламент?
15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства?
16. Основные принципы проектирования поселений?
17. Инженерные изыскания для градостроительства?
18. Определение перспектив и численности поселения?
19. Составление опорного плана?
20. Планировочная структура населенного пункта?
21. Предварительный баланс территорий. Выбор места для строительства населенного пункта?
22. Общественные центры населенных мест. Размещение жилой застройки?
23. Жилая группа и жилой квартал.
24. Структура, функции, размещение городских центров?
25. Требования к размещению и планировке производственной зоны в сельском поселении. Структура производственной зоны?

Критерии оценивания:

- оценка «5» (отлично) ставится, если обучающийся показал полное знание и понимание всего материала, смог составить полный и правильный ответ, сформулировал точное определение и истолкование основных понятий, аргументировано утверждал суждение.

- оценка «4» (хорошо) ставится, если обучающийся показал знания всего изученного программного материала. Дал полный и правильный ответ на основе изученных теорий; допустил незначительные ошибки и недочеты при воспроизведении изученного материала.

- оценка «3» (удовлетворительно) ставится, если обучающийся усвоил основное содержание учебного материала, имеет пробелы в усвоении материала, не препятствующие дальнейшему усвоению программного материала; материал излагает несистематизированно, фрагментарно, не всегда последовательно.

- оценка «2» (неудовлетворительно) ставится, если обучающийся не усвоил и не раскрыл основное содержание материала; не делает выводов и обобщений. Не знает и не понимает значительную или основную часть программного

материала в пределах поставленных вопросов или имеет слабо сформированные и неполные знания и не умеет применять их к решению конкретных вопросов.

3. Порядок оценки учебной практики (УП.02) и производственной практики (ПП.02).

3.1. Формы и методы оценивания УП.02, ПП.02

Предметом оценки по практике являются дидактические единицы «иметь практический опыт», «уметь», «знать».

Контроль и оценка этих дидактических единиц осуществляются с использованием следующих форм и методов:

- 1) выполнение практических заданий по практике;
- 2) наблюдение за выполнением работ и интерпретация результатов собеседования;
- 3) защита отчета по практике в форме собеседования;
- 4) заполнение дневника с указанием видов работ, выполненных обучающимся во время практики, их объема, качества выполнения в соответствии с технологией и требованиями организации.

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

Итоговая оценка рассчитывается по трем показателям (из аттестационного листа, дневника по практике):

$$\text{итоговая оценка} = \text{Ср. балл } 5.1.1. + \text{Ср. балл } 5.1.2. + \text{Ср. балл } 5.1.3.$$

ср. балл 5.1.1. – Средний балл оценки качества выполнения работ

ср. балл 5.1.2. – Средний балл оценки работы обучающегося на практике

ср. балл 5.1.3. – Средний балл оценки дневника-отчета по практике

Полученный результат округляется с точностью до целых по правилам округления, применяемым в математике.

Качество выполнения работ оценивается по 5-балльной шкале, в соответствии с технологией и (или) требованиями организации, в которой проходила практика.

3.2. Результаты освоения учебной (УП.02) и производственной (ПП.02) практики:

Результатом освоения рабочей программы УП.02 и ПП.02 по ПМ.02 «Проведение технической инвентаризации и технической оценки объектов недвижимости» является овладение обучающимися видом деятельности (ВД) «Проведение технической инвентаризации и технической оценки объектов недвижимости», в том числе общими (ОК) и профессиональными (ПК) компетенциями:

Код и наименование компетенции	Оцениваемые знания и умения	Методы и критерии оценки
ПК 2.1. Проводить техническую инвентаризацию объектов недвижимости;	<u>Практический опыт:</u> сбора и подготовки исходной документации, состав которой определяется целями и типом объекта технической оценки (инвентаризации) <u>Умения:</u> составлять проект выполнения обмерных работ; проводить инвентаризацию объекта в целях установления наличия изменения в планировке и техническом состоянии объекта <u>Знания:</u> состав и содержание программ технического обследования в зависимости от целей оценки технического состояния зданий и сооружений	Оценка в дневнике практики Отчет по практике Наблюдения за деятельностью студента в процессе выполнения работ. Характеристика Аттестационный лист Дифференцированный зачет
ПК 2.2. Выполнять градостроительную оценку территории поселения;	<u>Практический опыт:</u> проведения натурных обследований конструкций; проведения обмерных работ, с использованием оптимальных приемов их выполнения <u>Умения:</u> выполнять комплекс обмерных работ; оценивать техническое состояние конструкций <u>Знания:</u> технологии проведения обмеров зданий; технологии проведения натурных обследований конструкций и оценки технического состояния объекта	Оценка в дневнике практики Отчет по практике Наблюдения за деятельностью студента в процессе выполнения работ. Характеристика Аттестационный лист Дифференцированный зачет
ПК 2.3. Составлять технический план объектов капитального строительства с применением аппаратно-программных средств;	<u>Практический опыт:</u> подготовки и оформления технического плана, акта обследования на объект капитального строительства. <u>Умения:</u> составлять технический план на объект капитального строительства; составлять акт обследования на объект капитального строительства <u>Знания:</u> технологии проведения технической инвентаризации объекта недвижимости;	Оценка в дневнике практики Отчет по практике Наблюдения за деятельностью студента в процессе выполнения работ. Характеристика Аттестационный лист Дифференцированный зачет

ПК 2.4. Вносить данные в реестры информационных систем различного назначения.	<u>Практический опыт:</u> формирования отчетной документации по оценке технического состояния и определению износа конструкций	Оценка в дневнике практики Отчет по практике Наблюдения за деятельностью студента в процессе выполнения работ. Характеристика Аттестационный лист Дифференцированный зачет
	<u>Умения:</u> формировать и оформлять отчетную документацию по комплексу обмерных работ; проводить паспортизацию объекта недвижимости	
	<u>Знания:</u> состав отчетной документации по комплексу выполненных работ	
ОК 1 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности, применительно к различным контекстам	Распознает задачу и/или проблему в профессиональном контексте. Анализирует задачу и/или проблему и выделять её составные части. Определяет этапы решения задачи. Выявляет и эффективно ищет информацию, необходимую для решения задачи и/или проблемы. Составляет план действия. Определяет необходимые ресурсы. Оценивает результат и последствия своих действий (самостоятельно или с помощью наставника)	Экспертное наблюдение выполнения практических работ
ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности	Определяет задачи для поиска информации. Оценивает практическую значимость результатов поиска. Оформляет результаты поиска, применяет средства информационных технологий для решения профессиональных задач. Использует современное программное обеспечение, различные цифровые средства для решения профессиональных задач.	Экспертное наблюдение выполнения практических работ
ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде	Организует работу коллектива и команды. Взаимодействует с коллегами, руководством, клиентами в ходе профессиональной деятельности.	Экспертное наблюдение выполнения практических работ
ОК 08 Использовать средства физической культуры для сохранения и укрепления здоровья в процессе профессиональной деятельности и поддержания необходимого уровня физической подготовленности	Демонстрирует навыки использования средств физической культуры для сохранения и укрепления здоровья в процессе профессиональной деятельности и поддержания необходимого уровня физической подготовленности	Экспертное наблюдение выполнения практических работ

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранных языках	Демонстрирует навыки пользования профессиональной документацией на государственном и иностранном языках	Экспертное наблюдение выполнения практических работ
---	---	---

3.3. Требования к дифференцированному зачету по учебной и производственной практике

Дифференцированный зачет по учебной практике выставляется на основании результатов выполнения практической работы и данных аттестационного листа (характеристики профессиональной деятельности обучающегося на практике) с указанием видов работ, выполненных обучающимся во время практики, их объема, качества выполнения в соответствии с технологией и требованиями организации, в которой проходила практика.

Дифференцированный зачет по производственной практике выставляется на основании данных аттестационного листа (характеристики профессиональной деятельности обучающегося на практике) с указанием видов работ, выполненных обучающимся во время практики, их объема, качества выполнения в соответствии с технологией и требованиями организации, в которой проходила практика.

3.3.1. Характеристика работы студента на практике

Показатели	Граничные критерии оценки		Оценка показателей по 5-бальной шкале
	отлично	неудовлетворительно	
Отношение к работе	Ответственно относится к выполнению полученного задания, не допускал опозданий и пропусков, все материалы предоставлены	Регулярные опоздания и пропуски. Отношение к работе крайне безответственное, материалы практик к указанному сроку не предоставлены	
Взаимоотношения и эффективность работы как члена команды	Коммуникабелен, быстро адаптируется к выполнению различных ролей в команде	Отношения с коллегами напряженные, указания бригадира не выполняет, любую работу, порученную как члену бригады пытается переложить на других	
Умение использовать полученные ранее знания и навыки для решения конкретных профессиональных	Без дополнительных пояснений (указаний) использует знания и умения, полученные при изучении смежных дисциплин	Не способен использовать знания из разделов смежных дисциплин при решении задач	

задач			
-------	--	--	--

3.3.2. Оценка дневника-отчета по практике

Показатели	Граничные критерии оценки		Оценка показателей по 5-бальной шкале
	отлично	неудовлетворительно	
Оформление работы	Все материалы оформлены аккуратно согласно инструкциям	Работа оформлена в высшей степени небрежно	
Умение отвечать на вопросы, пользоваться профессиональной и общей лексикой при сдаче (защите), выбрать рациональные способы выполнения работ	Грамотно отвечает на поставленные вопросы, используя профессиональную лексику. Может обосновать свою точку зрения по проблеме	Показывает незнание при ответе на вопросы, низкий интеллект, узкий кругозор, ограниченный словарный запас. Чётко выраженная неуверенность в ответах и действиях	
Оформление графических, аудио-, фото-, видео-, материалов, наглядные образцы изделий, подтверждающие практический опыт, полученный на практике.	Все материалы оформлены аккуратно согласно инструкциям	Материалы отсутствуют. Работа оформлена в высшей степени небрежно	

3.4.1. Промежуточная аттестация по учебной практике (УП.02) (дифференцированный зачет)

Вариант 1

1. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки располагают всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства – это:

- а) рыночная стоимость
- б) ликвидационная стоимость
- в) кадастровая стоимость

2. Какой из указанных ниже групп принципов оценки нет в теории оценки недвижимости:

- а) Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника
- б) принципы, связанные с управлением недвижимостью
- в) Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями
- г) Принципы оценки, связанных с рыночной средой

3. ... - это профессиональная деятельность, направленная на установление в

отношении

объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости

Эталон: оценочная деятельность.

4. Что из нижеперечисленного не является подходом к оценке недвижимости :

а) доходный

б) восстановительный

в) замещения

г) с учетом износа

д) затратный

5. При стабильном потоке доходов основным методом оценки недвижимости является:

а) метод прямой капитализации

б) метод дисконтирования денежных потоков

в) ни один из этих методов

6. Условно постоянные расходы при оценке недвижимости – это:

а) расходы, зависящие от степени загруженности объекта;

б) расходы, ежегодно отчисляемые в фонд замещения;

в) расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта

7. Известно, что безрисковая ставка дохода равна 8%, премия за риск вложения в недвижимость 3,5%, премия за низкую ликвидность недвижимости 5%, премия за инвестиционный менеджмент 9%. Определить величину ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.

а) 25,5%

б) 26%

в) 17%

эталон: а

8. Расположите документы в порядке возрастания от первичного к более общим:

а) объектная смета

б) сводный сметный расчет

в) локальная смета

эталон: в, а, б

9. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должен в обязательном порядке содержаться следующий раздел:

а) описание дополнительной ответственности оценщика;

б) согласование результатов анализа рынка объекта оценки;

в) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

10. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и

отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет

2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

- а) 12 500 000 руб.;
- б) 13 000 000 руб.;
- в) 23 500 000 руб.

11. Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях – это:

- а) рыночная стоимость
- б) ликвидационная стоимость
- в) инвестиционная стоимость

12. Принцип полезности относится к группе принципов, связанных с :

- а) представлениями потенциального собственника
- б) управлением недвижимостью
- в) землей, зданиями и сооружениями
- г) рыночной средой

13. ... оценочной деятельности - это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями федерального закона об оценочной деятельности

эталон: субъект.

14. Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы:

- а) доходный
- б) сравнительный
- в) затратный

15. В какой последовательности проводится внесения поправок при сравнительном подходе:

- а) процентные поправки
- б) стоимостные корректировки, вносимые к цене аналога в целом
- в) стоимостные поправки, вносимые к единице сравнения аналога

эталон: б,а,в

16. Объект недвижимости имеет функциональный износ:

- а) когда он изношен в процессе эксплуатации и потерял стоимость;
- б) когда он не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость;
- в) когда он находится в приспособленном помещении и не отвечает

функциональным требованиям по прямому назначению

17. Здание площадью 500 кв.м. сдается в аренду за 1200 руб./кв.м., коэффициент потерь от недозагрузки составляет 0,11, операционные расходы – 200 тыс. руб. Определить чистый операционный доход.

- а) 266 тыс. руб.;
- б) 400 тыс. руб.;
- в) 334 тыс. руб.

18. Первичный сметный документ, который составляется на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям, а также по общеплощадочным работам на основе разработанной рабочей документации — это:

- а) объектная смета
- б) сводный сметный расчет
- в) локальная смета

19. НЭИ определяется как использование недвижимости, которое:

- а) является законодательно разрешенным,
- б) физически осуществимо,
- в) финансово обосновано;
- г) обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости;
- д) а, б, г;
- е) а, б, в, г

20. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 10 500 000 рублей. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?

- а) 500 тыс. руб.;
- б) 1 500 тыс. руб.;
- в) 2 000 тыс. руб.

Вариант 2

1. Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов — это:

- а) рыночная стоимость
- б) ликвидационная стоимость
- в) кадастровая стоимость

2. Принцип остаточной продуктивности относится к группе принципов, связанных с :

- а) представлениями потенциального собственника

- б) управлением недвижимостью
- в) земель, зданиями и сооружениями
- г) рыночной средой

3. ... - это итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости
эталон: отчет об оценке

4. Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта незавершенного строительства:

- а) доходный
- б) сравнительный
- в) затратный

5. Какие виды износа учитываются при определении суммарного износа объекта недвижимости:

- а) функциональный
- б) внешний
- в) физический
- г) а, б и в
- д) а и б
- е) а и в
- ж) б и в

6. При анализе продаж при сравнительном подходе оценки недвижимости проводится:

- а) выявление недавно проданных сопоставимых объектов;
- б) проверка правовых отношений оцениваемого объекта;
- в) проверка достоверности информации о сделке

7. Расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих — это:

- а) ресурсный метод;
- б) базисно-индексный метод;
- в) ресурсно-индексный метод

8. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка может быть:

- а) как свободного;
- б) с учетом улучшений;
- в) а, б

9. Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 12%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

а) 10 000 000 руб.;

б) 14 400 000 руб.;

в) 12 000 000 руб

10. Стоимость объекта оценки, определяемая методами массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке – это:

а) рыночная стоимость

б) ликвидационная стоимость

в) кадастровая стоимость

11. Принцип сбалансированности гласит, что :

а) любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли

б) что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой

в) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и

соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта

12. ... на проведение оценки является основанием для проведения оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком

эталон: договор

13. При оценке стоимости недвижимости могут при меняться следующие подходы:

а) рыночный, доходный и расчетный;

б) имущественный, сравнительный и доходный;

в) сравнительный, затратный и доходный

14. Затратный подход определяет стоимость недвижимости :

а) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений и износа

б) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений

в) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа

15. Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) представляет собой:

- а) сумму, полученную в ходе успешного осуществления проекта
- б) процент от цены продажи объекта недвижимости
- в) вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта

16. Суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства — это:

- а) базисно-компенсационный метод;
- б) базисно-индексный метод;
- в) ресурсно-индексный метод

17. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям:

- а) достаточности;
- б) достоверности;
- в) доступности

18. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а суммарный накопленный износ здания составляет 20%. Чему равна стоимость воспроизводства здания?

- а) 12 000 000 руб;
- б) 10 000 000 руб.;
- в) 8 000 000 руб

19. Рыночная стоимость — это:

- а) стоимость объекта оценки, определяемая методами массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке;
- б) наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки располагают всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;
- в) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

20. Принцип спроса и предложения относится к группе принципов, связанных с:

- а) представлениями потенциального собственника
- б) управлением недвижимостью
- в) землей, зданиями и сооружениями
- г) рыночной средой

Критерии оценивания:

Результативность (правильных ответов)	Качественная оценка индивидуальных образовательных достижений	
	оценка	вербальный аналог
Выполнено 85-100%	5	отлично
Выполнено 65-84%	4	хорошо
Выполнено 50-64%	3	удовлетворительно
Выполнено менее 50%	2	неудовлетворительно

3.4.2. Дифференцированный зачет на основании аттестации по итогам учебной практики на предприятии/организации

Критерии оценки	
Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если выполнены следующие условия:	- наличие положительного аттестационного листа; - наличие положительного отзыва от руководителя организации по месту прохождения практики; - высокий уровень теоретического осмысления студентом своей практической деятельности (ее целей, задач, содержания, методов); высокая степень и качество приобретенных студентом за время прохождения практики практического опыта и профессиональных знаний, умений; - высокий уровень его профессиональной подготовки.
Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если выполнены следующие условия:	- наличие положительного аттестационного листа; - наличие положительного отзыва от руководителя организации по месту прохождения практики; - хороший уровень теоретического осмысления студентом своей практической деятельности (ее целей, задач, содержания, методов); хорошая степень и качество приобретенных студентом за время прохождения практики практического опыта и профессиональных знаний, умений; - хороший уровень его профессиональной подготовки.
Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если выполнены следующие условия:	- наличие положительного аттестационного листа; - удовлетворительный отзыв от руководителя организации по месту прохождения практики; - удовлетворительный уровень теоретического осмысления студентом своей практической деятельности (ее целей, задач, содержания, методов); степень и качество приобретенных студентом за время прохождения практики практического опыта и профессиональных знаний, умений;

	- удовлетворительный уровень его профессиональной подготовки.
Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, при условиях:	- отсутствие аттестационного листа; - отрицательный отзыв от руководителя организации по месту прохождения практики; - низкий уровень теоретического осмысления студентом своей практической деятельности (ее целей, задач, содержания, методов); низкая степень и качество приобретенных студентом за время прохождения практики практического опыта и профессиональных знаний, умений; - низкий уровень его профессиональной подготовки.

4.5.1. Промежуточная аттестация по производственной практике (ПП.02) (дифференцированный зачет)

Текущий контроль результатов прохождения производственной практики происходит при использовании следующих обязательных форм контроля:

- ежедневный контроль посещаемости практики;
- наблюдением за выполнением видов работ на практике, предусмотренных программой практики;
- контроль качества выполнения видов работ по практике (уровень овладения ПК и ОК при выполнении работ оценивается в аттестационном листе руководителя практики от предприятия);
- контроль ведения дневника практики;
- контроль сбора материала для отчета по практике, в соответствии с заданием на практику.

Практика завершается дифференцированным зачетом. Оценка за дифференцированный зачет выставляется на основании

- положительного аттестационного листа по практике руководителя практики - работника предприятия, закрепленного в качестве руководителя об уровне освоения общих и профессиональных компетенций в период прохождения практики;
- наличия положительной производственной характеристики (отзыва) на обучающегося руководителя практики - работника предприятия, закрепленного в качестве руководителя;
- полноты и своевременности представления дневника прохождения производственной практики и отчета по производственной практике в соответствии с заданием на практику.

Виды работ и проверяемые результаты производственной практики

Виды работ	Результаты (сформированные компетенции, приобретенные умения и	Формы и методы контроля для оценки результатов обучения

	первоначальный практический опыт)	
Анализ структуры предприятия Сбор и подготовка исходной документации по объекту технической инвентаризации Проведение натурных обследований конструкций Проведение обмерных работ, с использованием оптимальных приемов их выполнения Оформление кадастрового паспорта на объект недвижимости Оформление технического паспорта на объект недвижимости Формирование отчетной документации по оценке технического состояния и определению износа конструкций Подготовка и оформление технического плана на объект недвижимости Изучение градостроительной документации: схемы территориального планирования, генеральный план, правила землепользования и застройки Разработка градостроительного регламента территории Анализ ограничений градостроительного развития Подготовка справочных материалов, необходимых для выполнения оценки экологического состояния городской среды Знакомство с современным программным обеспечением в сфере градостроительства и территориального планирования Оформление дневника практики. Составление и оформление отчёта	первоначальный <u>практический опыт</u>: - сбора и подготовки исходной документации, состав которой определяется целями и типом объекта технической оценки (инвентаризации); - проведения натурных обследований конструкций; - проведения обмерных работ, с использованием оптимальных приемов их выполнения; - формирования отчетной документации по оценке технического состояния и определению износа конструкций; - подготовки и оформления технического плана, акта обследования на объект капитального строительства - <u>компетенции</u>: ОК 01; ОК 02; ОК 04; ОК 06; ОК 09; ПК 2.1; ПК 2.2; ПК 2.3; ПК 2.4.	Наличие положительного аттестационного листа по практике руководителя практики - работника предприятия, закрепленного в качестве руководителя, об уровне освоения общих и профессиональных компетенций в период прохождения практики. Наличие положительной производственной характеристики (отзыва) на обучающегося руководителя практики - работника предприятия, закрепленного в качестве руководителя; Полнота и своевременность представления дневника прохождения производственной практики и отчета по производственной практике в соответствии с заданием на практику

Оценка компетенций

Перечень компетенций	Показатели компетенций		
	Освоены	Частично освоены	Не освоены
ОК 01. Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к	Демонстрирует полное понимание способов решения задач профессиональной деятельности	Демонстрирует значительное понимание способов решения задач профессиональной	Нет понимания о способах решения задач профессиональной деятельности применительно к

различным контекстам	применительно к различным контекстам	деятельности применительно к различным контекстам проявления интереса.	различным контекстам
ОК 02. Осуществлять поиск, анализ и интерпретацию информации, необходимой для выполнения задач профессиональной деятельности	Демонстрирует полное понимание про поиск, анализ и интерпретацию информации, необходимой для выполнения задач профессиональной деятельности	Демонстрирует значительное умение осуществлять поиск, анализ и интерпретацию информации необходимой для выполнения задач профессиональной деятельности	Нет понимания о поиске, анализе и интерпретации информации, необходимой для выполнения задач профессиональной деятельности
ОК 04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде	Демонстрирует полное умение работать в коллективе и команде, эффективно взаимодействовать с коллегами, руководством, клиентами	Демонстрирует значительное умение работать в коллективе и команде, эффективно взаимодействовать с коллегами, руководством, клиентами;	Нет умения работать в коллективе и команде, эффективно взаимодействовать с коллегами, руководством, клиентами
ОК 06. Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения	Демонстрирует полное умение проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей	Демонстрирует значительное умение проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей	Нет умений проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей
ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранных языках	Демонстрирует полное умение пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках	Демонстрирует значительное умение пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках	Не демонстрирует умение пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках

ПК 2.1. Проводить техническую инвентаризацию объектов недвижимости	Демонстрирует полное умение проводить техническую инвентаризацию объектов недвижимости	Демонстрирует значительное умение проводить техническую инвентаризацию объектов недвижимости	Не сформировано умение проводить техническую инвентаризацию объектов недвижимости
ПК 2.2. Выполнять градостроительную оценку территории поселения	Демонстрирует полное умение выполнять градостроительную оценку территории поселения	Демонстрирует значительное умение выполнять градостроительную оценку территории поселения	Не сформировано умение выполнять градостроительную оценку территории поселения
ПК 2.3. Составлять технический план объектов капитального строительства с применением аппаратно-программных средств	Демонстрирует полное умение составлять технический план объектов капитального строительства с применением аппаратно-программных средств	Демонстрирует значительное умение составлять технический план объектов капитального строительства с применением аппаратно-программных средств	Не сформировано умение составлять технический план объектов капитального строительства с применением аппаратно-программных средств
ПК 2.4. Вносить данные в реестры информационных систем различного назначения	Демонстрирует полное умение вносить данные в реестры информационных систем различного назначения	Демонстрирует значительное умение вносить данные в реестры информационных систем различного назначения	Не сформировано умение вносить данные в реестры информационных систем различного назначения

Критерии оценки результатов производственной практики при проведении промежуточной аттестации:

оценка 5 «отлично» ставится, если обучающийся:

- своевременно выполнил все виды работ, предусмотренные программой практики;
- предоставил заполненный в соответствии с требованиями, подписанный руководителем практики от предприятия дневник;
- предоставил аттестационный лист, подписанный руководителем практики от предприятия о достаточном уровне освоения общих и профессиональных компетенций;
- предоставил положительную производственную характеристику (отзыв) руководителя практики от предприятия, а также подписанный руководителем практики от предприятия отчет, выполненный в полном объеме и в соответствии с требованиями и с оценками 5 «отлично» текущего контроля;

оценка 4 «хорошо» ставится, если обучающийся:

- своевременно выполнил все виды работ, предусмотренные программой практики;
- предоставил заполненный в соответствии с требованиями, подписанный руководителем практики от предприятия дневник;
- предоставил аттестационный лист, подписанный руководителем практики от

предприятия о достаточном уровне освоения общих и профессиональных компетенций;

- предоставил положительную производственную характеристику (отзыв) руководителя практики от предприятия, а также подписанный руководителем практики от предприятия отчет, выполненный в полном объеме и в соответствии с требованиями и с оценками 4 «хорошо» текущего контроля;

оценка 3 «удовлетворительно» ставится, если обучающийся:

- своевременно выполнил все виды работ, предусмотренные программой практики;

- предоставил заполненный в соответствии с требованиями, подписанный руководителем практики от предприятия дневник;

- предоставил аттестационный лист, подписанный руководителем практики от предприятия о значительном уровне освоения общих и профессиональных компетенций;

- предоставил положительную производственную характеристику (отзыв) руководителя практики от предприятия, а также подписанный руководителем практики от предприятия отчет, выполненный в полном объеме и в соответствии с требованиями и с оценками 3 «удовлетворительно» текущего контроля;

оценка 2 «неудовлетворительно» ставится, если обучающийся:

- выполнил не в полном объеме и с нарушением сроков виды работ, предусмотренные программой практики;

- предоставил заполненный с нарушением требований, подписанный руководителем практики от предприятия дневник;

- предоставил аттестационный лист, подписанный руководителем практики от предприятия о низком уровне освоения общих и профессиональных компетенций, производственную характеристику (отзыв) руководителя практики от предприятия, имеющую существенные критические замечания руководителя практики, а также подписанный руководителем практики от предприятия отчет, составленный не в полном

объеме и с нарушением требований.

4. Промежуточная аттестация по ПМ.02 Проведение технической инвентаризации и технической оценки объектов недвижимости (экзамен)

Билет 1

1. Определение недвижимости как объекта оценки, особенности.

2. Виды износа. Определение общего накопленного износа.

Билет 2

1. Определение рыночной стоимости, виды стоимости.

2. Определение износа методом срока жизни.

Билет 3

1. Принципы, используемые в процессе оценки недвижимости.

2. Определение износа методом разбienia.

Билет 4

1. Понятие рынка недвижимости. Особенности рынка недвижимости.

2. Оценка стоимости земельных участков.

Билет 5

1. Субъекты рынка недвижимости.

2. Методы определения стоимости земельных участков.

Билет 6

1. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
2. Основания для проведения оценочных работ.

Билет 7

1. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя
2. Требования к отчету об оценке.

Билет 8

1. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости.
2. Требования, предъявляемые к оценщику.

Билет 9

1. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой.
2. Обследование объекта оценки и планирование оценочных работ

Билет 10

1. Процесс оценки недвижимости и его этапы.
2. Действующая система ценообразования в строительстве.

Билет 11

1. Доходный подход к оценке недвижимости.
2. Состав и структура сметной стоимости строительной продукции.

Билет 12

1. Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации.
2. Методы расчета сметной стоимости строительной продукции.

Билет 13

1. Сущность и понятие чистого операционного дохода.
2. Порядок и правила составления сметной документации на строительство.

Билет 14

1. Методы определения ставки капитализации.
2. Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации.

Билет 15

1. Определение стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.
2. Виды смет, их назначение и состав.

Билет 16

1. Методы определения ставки дисконтирования.
2. Правила и порядок исчисления объемов строительных работ.

Билет 17

1. Рыночный подход к оценке недвижимости.
2. Стандарты оценки Российской Федерации

Билет 18

1. Определение стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж.
2. Цели и задачи массовой оценки объектов недвижимости

Билет 19

1. Методы определения поправочных корректировок.
2. Кадастровая оценка: её цели и задачи

Билет 20

1. Затратный подход к оценке недвижимости.
2. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости

Билет 21

1. Методы определения восстановительной стоимости недвижимости.
2. Состав и содержание типового протокола экспертизы отчёта об оценке объекта

Билет 22

1. Методы определения износа.
2. Особенности проведения экспертизы отчётов по массовой оценке объектов

Критерии оценки:

оценка «освоен»/ 5 «отлично» , если задача решена самостоятельно и без ошибок, и если обучающийся свободно излагает изученный материал, даёт точные определения понятий; имеет самостоятельные суждения и излагает материал логически последовательно и грамотно;

оценка «освоен»/ 4 «хорошо» ставится, если при решении задачи допущены 2-3 недочёта;

оценка «освоен»/ 3 «удовлетворительно» ставится, если при решении задачи допущены 1-2 негрубые ошибки;

оценка «не освоен»/ 2 «неудовлетворительно», если задача не решена, и после исправления указанных преподавателем ошибок обучающийся не смог найти верное решение, и если обучающийся обнаруживает незнание большей части материала, допускает ошибки в формулировках терминов, искажающие их смысл.