

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Макаров Алексей Владимирович  
Должность: И.о. директора технологического колледжа  
Дата подписания: 17.01.2024 10:30:51  
Уникальный идентификатор:  
7f14295cc243663512787ff1135f9c1203eca75d

Приложение к ППССЗ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«Российский государственный аграрный университет –  
МСХА имени К.А. Тимирязева»  
(ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева)  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ

## **КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА**

**ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

**МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества**

**специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

форма обучения: очная

Москва, 2022

## Содержание

1	Общие положения.....	3
2.	Результаты освоения дисциплины, подлежащие проверке.....	3
3.	Контрольно-оценочные материалы для текущего контроля и промежуточной аттестации.....	8

## 1. Общие положения

**1.1** Комплект оценочных средств (КОС) предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»

**1.2** КОС включает контрольные материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации в форме дифференциального зачета по междисциплинарному курсу МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества», дифференцированного зачета по производственной практике (по профилю специальности) и квалификационного экзамена по модулю.

**1.3** КОС разработаны на основании положений:

- ФГОС СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»;
- Основной профессиональной образовательной программы по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

## 2. Результаты освоения модуля, подлежащие проверке

### 2.1. Профессиональные и общие компетенции

В результате оценки осуществляется проверка следующих объектов:

Таблица 1

Проверка объектов оценивания

Объекты оценивания	Показатели оценки результата	Критерии
ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	- приобретение практического опыта сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах; -умение собирать и анализировать сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки; -умение производить сбор и систематизировать данные о физических свойствах объектов; -приобретение практического опыта по определению износа и устаревания объектов; -умение собирать и анализировать информацию о текущем использовании объектов; -умение характеризовать количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов и определить их, влияние на результаты оценки	-сбор и систематизировать данные о физических свойствах объектов; - определению износа и устаревания объектов; - количественная и качественная характеристика элементов, входящих в состав объектов и определить их, влияние на результаты оценки
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	-демонстрация навыков (если использовать модель деятельности): -умения правильно определить методы оценки и обосновать их выбор для применения их в рамках используемых подходов к оценке	- определение метода оценки и его обоснование для применения в рамках используемых подходов к оценке; - произведение расчета по определению стоимости объекта оценки применяемыми методами

	- умения производить расчеты по определению стоимости объекта оценки применяемыми методами и подходами	и подходами
ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	- согласование (обобщение) результатов, полученных подходами к оценке; - аналитическое заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им рынках недвижимости; - составление отчета об оценке, придерживаясь при этом принципов, изложенных в Федеральном стандарте оценки № 3: (принцип существенности, принцип обоснованности, принцип однозначности, принцип проверяемости, принцип достаточности)	- составление аналитического заключения об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им рынках недвижимости; - составление отчета об оценке, придерживаясь при этом принципов, изложенных в Федеральном стандарте оценки № 3: (принцип существенности, принцип обоснованности, принцип однозначности, принцип проверяемости, принцип достаточности)
ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	- чтение и использование в практической деятельности проектно-сметной документации; - расчет сметной стоимости воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы	- проведение расчета сметной стоимости воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы
ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	- классификация зданий по назначению, по капитальности по объемно-планировочному решению, по функциональному назначению, по типам и видам, по огнестойкости и др.(см. СНИП 11-Л); -использование на практике строительных норм и нормативов установленных для различных типов зданий; -классификация основных элементов и конструктивны схем зданий и сооружений; -профессиональное и грамотное описание объекта недвижимости	- классификация зданий по назначению, по капитальности по объемно-планировочному решению, по функциональному назначению, по типам и видам, по огнестойкости и др.(см. СНИП 11-Л); - профессиональное и грамотное описание объекта недвижимости

ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	-оформление оценочной документации отчетом об оценкеобъекта оценки; -оформление отчета об оценке с соблюдением требований к отчету Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, требований делопроизводства к оформлению и хранению такой документации.	- оформление отчета об оценке с соблюдением требований к отчету Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, требований делопроизводства к оформлению и хранению такой документации.
--	--	--

Таблица 2

<b>Общие компетенции</b>	<b>Показатели оценки результата</b>	<b>Критерии</b>
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес	- демонстрация интереса к своей будущей специальности; - участие в научно-исследовательской работе; - участие в профессиональных конкурсах	Стабильные, результаты по освоению профессиональных компетенций
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	- оптимизация методов и способов решения профессиональных задач с учетом анализа социально-экономических и политических проблем как факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости;	Соответствие выбранных методов выполнения работ в области оценочной деятельности
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	- выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в области оценочной деятельности; - оценка эффективности и качества выполнения работ по определению стоимости объекта оценки;	Соответствие самооценки результатам и собственной деятельности
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценочной деятельности;	Соответствие самооценки результатам и собственной деятельности
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	- эффективный поиск необходимой информации; - использование различных источников, включая электронные -- работа в профессиональных информационных программах Credo Dat	Активный компьютерный пользователь; пользователь библиотечного фонда; пользователь информационных программ Credo Dat

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	- взаимодействие с обучающимися, преподавателями-руководителями практик от предприятия в ходе обучения;	Активное участие в составе студенческого коллектива (спортивной команды), наличие опыта успешной реализации проекта
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	- организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля;	Успешная работа в качестве организатора, активного члена учебной фирмы ОУ, лидера выборных органов и общественных объединений
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	- анализ инноваций в сфере оценочной деятельности;	Проявляется инициатива в собственном образовании, обучается по программам дополнительного образования
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	- демонстрация знани исторических и культурных традиций страны в целом и места проживания - бережное отношение к отечественной культуре и культуре и традициям других народов; - отсутствие нетерпимости к представителям других народов и национальностей, их культуре и традициям	Фиксируется многоразовое обращение в библиотеку и читальный зал за периодическими профессиональными изданиями, аргументированные выступления с рационализаторскими предложениями
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	- демонстрация знаний и соблюдение правил техники безопасности.	Самоконтроль и контроль при работе в коллективе выполнения правил техники безопасности .

## 2.2. В результате изучения профессионального модуля обучающийся должен:

Код и наименование элемента практического опыта	Код и наименование элемента умений	Код и наименование элемента знаний
ПО1 - оценки недвижимого имущества	У1 оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки	31 механизм регулирования оценочной деятельности
	У2 собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах	32 признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества
	У3 производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки	33 права собственности на недвижимость;

	недвижимого имущества	
–	У4 обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки	34 принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;
	У5 подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;	35 рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли
	У6 определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;	36 подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;
	У7 руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;	37 типологию объектов оценки;
		38 проектно-сметное дело
		39 показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;
		310 права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков

### 2.3 Формы промежуточной и итоговой аттестации по профессиональному модулю

Элемент модуля	Формы промежуточной аттестации
МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»	Дифференцированный зачет
МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»	Защита курсовой работы
ПП.04.01 Производственная практика (по профилю специальности).	Дифференцированный зачет по предъявлению результатов производственной деятельности
ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»	Экзамен (квалификационный)

### 2.4. Типовые задания для оценки освоения МДК при текущей аттестации

Функциональный признак оценочного средства (тип контрольного задания)	Метод/форма контроля	Код контрольного задания
Проектное задание	Учебный проект (курсовой, исследовательский, обучающий, творческий)	1
Расчетная задача	Контрольная работа, индивидуальное домашнее задание, лабораторная работа, практические занятия, письменный экзамен	2
Поисковая задача	Контрольная работа, индивидуальное домашнее задание	3
Аналитическая задача	Контрольная работа, индивидуальное домашнее задание	4
Тест, тестовое задание	Тестирование, письменный экзамен	5
Практическое задание	Лабораторная работа, практические занятия, практический экзамен	7

### 2.5 Типовые задания для оценки освоения ПМ 01:

№ Раздела	Содержание теоретического материала по программе ПМ	Профессиональные компетенции	Код элемента практического опыта, умений и знаний	Код контрольного задания
1	Экономика недвижимости	ПК 4.1. ПК 4.2. ПК 4.3. ПК 4.4. ПК 4.6.	ПО1, У1, -7, 31-10	3,2,5,6
2	Методология оценки недвижимости	ПК 4.1. ПК 4.2. ПК 4.3. ПК 4.4. ПК 4.5. ПК 4.6.	ПО1, У1, -7, 31-10	3,2,5
3	Организация процесса оценки	ПК 4.1. ПК 4.2. ПК 4.3. ПК 4.4. ПК 4.5. ПК 4.6.	ПО1, У1, -7, 31-10	1,2,3,4,5,6

### 3. Контрольно-оценочные материалы для текущего контроля и промежуточной аттестации

### 3.1 Текст задания промежуточной аттестации по МДК.04.01

#### Текст задания

1. Верно ли утверждение, что оценочная деятельность - это:
  - а) вид бизнеса, сфера самостоятельного предпринимательства;
  - б) раздел экономической науки – прикладной экономической анализ;
  - в) искусство;
  - д) а,б,в;
  - е) а,в.
2. Оценочная деятельность – это:
  - а) деятельность по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них;
  - б) деятельность по расчету доходов от объектов оценки;
  - в) деятельность по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
  - г) анализ объекта оценки с целью его продажи.
3. Предметом оценочной деятельности является установление а) ликвидационной стоимости объекта;
  - б) рыночной стоимости объекта;
  - в) одного из видов стоимости в зависимости от цели оценки;
  - г) инвестиционной стоимости объекта.
4. Объекты оценки – это:
  - а) природные ресурсы;
  - б) финансовые активы;
  - в) недвижимость;
  - г) земля;
  - д) все объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте;
  - е) а-г;
  - ж) б-д.
5. Верно ли утверждение, что оценочная деятельность это одно из направлений риэлтерской деятельности:
  - а) верно;
  - б) неверно.
6. Рыночная стоимость объекта оценки - это:
  - а) действительная стоимость;
  - б) эквивалентная стоимость;
  - в) разумная стоимость;
  - г) стоимость на открытом рынке в условиях конкуренции;
  - е) реальная стоимость.
7. Чистая сделка характеризуется следующими условиями:
  - а) осведомленностью сторон о предмете сделки при соблюдении своих интересов;
  - б) объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
  - в) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
  - г) мотивация у сторон типичная, а цена сделки разумная;
  - е) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
  - ж) а-в ;
  - з) а-е ;
  - и) а,б,г,е.
8. Субъектами оценочной деятельности являются:
  - а) предприятия, учреждения, организации;
  - б) российские и иностранные юридические и физические лица;

- в) заказчики;
- г) юридические и физические лица - оценщики и потребители их услуг – заказчики;
- д) индивидуальные предприниматели без образования юридического лица; е) нет

правильного ответа

9. Обязательные требования к договору об оценке следующие:

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

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

- а) да;
- б) нет.

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

- а) да;
- б) нет.

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

- а) да;
- б) нет.

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

- а) да;
- б) нет.

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

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

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

- а) дата составления отчета;
- б) указание на основания проведения оценки;
- в) сведения о лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;

г) точное описание объекта оценки;

д) стандарты оценки, используемые данные с указанием источников их получения, принятые допущения;

- е) последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина;
- ж) дата определения стоимости объекта оценки;
- з) а-г; и) б, в, г, з, е, к) а-ж – все являются обязательными;

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

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

17. Оценщик несет ответственность за точность расчетов стоимости:

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

18. Стандарты по оценке имущества определяют требования:

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

19. Отчет по оценке является:

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

20. Цель оценки недвижимости - это:

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

21. Рынок недвижимости – это:

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

22. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

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

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

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

24. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это одно и то же:

- а) да;
- б) нет.

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

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

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

- а) объективная стоимость,
- б) наиболее вероятная цена,
- в) инвестиционная стоимость,
- г) ликвидационная стоимость.

27. Подходы к оценке недвижимости – это:

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

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

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

29. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость – это:

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

30. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае рассчитывает на получение:

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

31. Чем благоприятнее условия кредита при финансировании недвижимости, тем более высокую цену будет стремиться получить продавец:

- а) верно;
- б) неверно.

32. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из:

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

33. При приобретении объекта недвижимости инвестор планирует для себя отдачу на уровне 10%. Ипотечная постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор:

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

34. Ипотечная постоянная определяется:

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

35. Верно или неверно утверждение, что коэффициент капитализации собственного капитала инвестора включает норму возврата капитала и ставку дохода на инвестиции:

- а) верно;
- б) неверно.

36. Коэффициент ипотечной задолженности – это:

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

37. Коэффициент покрытия долга – это

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

38. Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли:

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

39. Основным критерием в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования является

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

40. Ретроспективный анализ – анализ будущих доходов и расходов, так ли это:

- а) нет
- б) да
- в) отчасти

41. Метод капитализации – метод такого подхода:

- а) приходного
- б) доходного
- в) отходного

42. Составляет период времени от даты оценки до окончания экономической жизни здания:

- а) производственный процесс
- б) оставшийся срок физической жизни
- в) оставшийся срок экономической жизни

43. Метод срока жизни – способ определения ... износа без учета реальных условий эксплуатации:

- а) физического
- б) химического
- в) экономического

44. Организационные расходы – затраты, связанные с образованием ... лица:

- а) частного
- б) физического
- в) юридического

45. Как называется деятельность, основной задачей которой является получение прибыли:

- а) создание ассоциаций
- б) бизнес
- в) приватизация

46. Принцип замещения используется при определении стоимости:

- а) сравнительным подходом

- б) доходным подходом
  - в) сравнительным и затратным подходом
47. Что предполагает рыночная стоимость:
- а) наличие открытого рынка
  - б) закрытость информации
  - в) возможность оплаты по бартеру
48. Достоверная информация об объектах-аналогах – единственное условие применимости рыночного подхода, так ли это:
- а) отчасти
  - б) да
  - в) нет
49. Отсутствие материально-вещественной формы – признак, присущий движимому имуществу, так ли это:
- а) да
  - б) нет
  - в) отчасти
50. Как называется вероятность получения в будущем дохода, совпадающего с прогнозной величиной:
- а) риск
  - б) экономия
  - в) ожидание
51. Образуется за счет переоценки основных средств по решению правительства в сторону увеличения их стоимости, а также за счет разницы от продажи собственных ценных бумаг:
- а) уставный капитал
  - б) добавочный капитал
  - в) пассив баланса
52. Какое название носит метод доходного подхода, применимый для оценки стоимости фирм с постоянным и неизменным денежным потоком:
- а) капитализации
  - б) дисконтирования
  - в) кредитования
53. Стоимость воспроизводства – стоимость объекта, имеющего аналогичные потребительские свойства с оцениваемым, но построенного по современным технологиям и из современных материалов, так ли это:
- а) да
  - б) отчасти
  - в) нет
54. Как называются объекты долгосрочного вложения, имеющие стоимостную оценку, но не являющиеся вещественными ценностями:
- а) нематериальные активы
  - б) оборотные средства
  - в) основные средства
55. В деятельности АО исключительную важность имеет вопрос об определении:
- а) экономической ситуации в стране
  - б) рыночной стоимости имущества и акций
  - в) социального кризиса в стране
56. Что включает группа принципов, связанных с рыночной средой:
- а) полезность
  - б) остаточную продуктивность
  - в) зависимость
57. Для оценки бизнеса используется метод:
- а) изымания активов

б) ликвидационной стоимости

в) освобождения от гудвилла

58. Для количественного выражения возврата инвестиций применяются показатели, называемые:

а) общими показателями

б) инвестированными

в) нормами возврата

59. Как называются денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности:

а) бюллетени

б) денежный поток

в) доход на инвестиции

60. Неисключительная лицензия – лицензия, дающая лицензиату право на согласованных условиях и территории и в течение оговоренного срока использовать предмет лицензии монопольным образом, так ли это:

а) нет

б) да

в) отчасти

## ЭТАЛОН К ТЕСТАМ

1	д	31	а
2	в	32	д
3	в	33	б
4	д	34	б
5	б	35	а
6	г	36	в
7	з	37	б
8	г	38	г
9	и	39	в
10	а	40	а
11	б	41	б
12	а	42	в
13	а	43	а
14	а	44	в
15	в	45	б
16	а	46	в
17	б	47	а
18	б	48	в
19	г	49	б
20	г	50	а
21	б	51	б
22	в	52	а
23	д	53	в
24	б	54	а
25	г	55	б
26	в	56	в
27	ж	57	б
28	б	58	в
29	б	59	б
30	з	60	а

### 3.2 Оценка по производственной практике

#### Общие положения

Целью оценки по учебной и (или) производственной практике является оценка:

- 1) профессиональных и общих компетенций;
- 2) практического опыта и умений.

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

#### Виды работ практики и проверяемые результаты обучения по профессиональному модулю

##### 1. Производственная практика :

Виды работ	Коды проверяемых результатов (ПК, ОК, ПО, У)
1. Вводный инструктаж. Общие сведения о предприятии и подразделении – месте прохождения практики. Ознакомление с должностной инструкцией. Освоение рабочего места. Инструктаж по технике безопасности	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
2. Ознакомление с федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации оценщиков, правилами деловой и профессиональной этики.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
3. Изучение договоров и заданий на оценку различных объектов оценки.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7

4. Изучение информации и порядка ее обработки по объектам оценки и аналогичным объектам, требуемой при использовании доходного, сравнительного и затратного подходов, участие в процессе сбора и обработки информации.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
5. Ознакомление с порядком расчетов по оценке объектов недвижимости на основе применимых подходов и методов оценки, участие в осуществлении расчетов.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
6. Изучение применяемых организацией методов получения итоговой величины стоимости объектов недвижимости на основе результатов оценки, полученных в доходном, сравнительном и затратном подходах.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
7. Изучение содержания отчетов об оценке и анализ их на предмет соответствия требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, участие в составлении отчетов	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7

### 4.3 Контрольно-оценочные материалы для экзамена (квалификационного)

#### Общие положения

Экзамен (квалификационный) предназначен для контроля и оценки результатов освоения профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (базовая подготовка).

Экзамен включает выполнение практического задания. Итогом экзамена является однозначное решение: «вид профессиональной деятельности освоен / не освоен».

При выставлении оценки учитывается роль оцениваемых показателей для выполнения вида профессиональной деятельности, освоение которого проверяется. При отрицательном заключении хотя бы по одному показателю оценки результата освоения профессиональных компетенций принимается решение «вид профессиональной деятельности не освоен». При наличии противоречивых оценок по одному тому же показателю при выполнении разных видов работ, решение принимается в пользу студента.

#### Вопросы по квалификационному экзамену ПМ 04

1. Опишите правовое обеспечение и систему государственного регулирования оценочной деятельности в РФ
2. Сформулируйте цель, основание и случаи проведения оценки
3. Выделите субъекты оценочной деятельности. Дайте характеристику.
4. Назовите права оценщика.
5. Недвижимость как объект оценки
6. Дайте характеристику вещным и обязательственным правам.
7. Дайте классификацию стоимости недвижимости применительно к ее оценке
8. Отрадите факторы, влияющие на стоимость. Характер влияния.
9. Назовите принципы, основанные на представлениях собственника
10. Назовите принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости
11. Назовите принципы, связанные с рыночной средой
12. Охарактеризуйте принцип ЛНЭИ
13. Выделите особенности функционирования рынка недвижимости
14. Классификация рынка для целей оценки. Особенности рынка земли.
15. Опишите систему показателей инвестиционной привлекательности недвижимости.
16. Отрадите основные методы расчета показателей.

17. Дайте характеристику основным методам оценки эффективности привлечения заемных средств
18. Опишите технику ипотечно – инвестиционного анализа.
19. Опишите методы сравнительного подхода
21. Охарактеризуйте метод сравнительного анализа продаж
22. Дайте характеристику методу сравнения, основанному на соотношении дохода и цены продажи.
23. Охарактеризуйте затратный подход и его методы
24. Выделите методы определения рыночной стоимости земельных участков
25. Дайте характеристику методам определения восстановительной стоимости улучшений
26. Назовите виды износа строений и методы их расчета
27. Назовите методы расчета физического износа
28. Дайте характеристику временной теории денег
29. Дайте понятие денежного потока.
30. Охарактеризуйте способы расчета денежных потоков
31. Выделите сущность функций сложного процента.
32. Дайте характеристику текущей и будущей стоимости аннуитета.
33. Охарактеризуйте доходный подход и его методы
34. Охарактеризуйте метод прямой капитализации доходов
35. Охарактеризуйте метод дисконтированных денежных потоков (доходов) - МДДП
36. Выделите алгоритм расчета стоимости реверсии.
37. Назовите методы определения итоговой величины стоимости
38. Дайте характеристику методу ранжирования оценки критериев стоимости
39. Дайте характеристику методу распределения весовых коэффициентов
40. Охарактеризуйте метод интерполяции на базе Наегли.
41. Охарактеризуйте систему массовой оценки недвижимости
42. Опишите процесс моделирование массовой оценки недвижимости.
43. Опишите этапы оценочных работ
44. Выделите сущность договора на оценку
45. Выделите сущность задания на оценку
46. выделите компоненты задания на оценку.
47. Сформируйте массив внешней информация для оценки недвижимости
48. Охарактеризуйте процедуру обработки информации об объекте оценки
49. Дайте характеристику внутренней информация для оценки недвижимости
50. Назовите способы определения ЛНЭИ для различных категорий земель
51. Назовите способы определения ЛНЭИ для застроенных земельных участков
52. Дайте определение стоимости недвижимости сравнительным подходом
53. Дайте определение стоимости недвижимости затратным подходом
54. Дайте определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости
55. Охарактеризуйте процесс оценки недвижимости доходным подходом
56. Дайте характеристику процессу согласования результатов оценки
57. Назовите требования к составлению отчета об оценке.
58. Назовите требования к описанию методологии оценки и расчетов в отчете об оценке.
59. Формирование оценочного заключения об итоговой величине стоимости имущества (согласование результатов оценки ОН, полученных с применением трех подходов к оценке).
60. Структура отчета по оценке стоимости объекта недвижимости. Основные требования российского законодательства, включая требования ФСО №3.

### 5.3 Практические задания для экзамена

#### Практическое задание (ПЗ № 1).

##### Текст задания

Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15000 кв.м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв. м, цена продажи 10 млн руб.

Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв. м жилья, цена продажи 15 млн руб.

В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв.м, цена продажи 30 млн руб.

Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 тыс. кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб.

##### Решение

Единица сравнения - цена за 1 га земли.

В качестве аналогов выбираем участки Б и Г - под жилье, т.к. они сопоставимы по назначению. Они отличаются по плотности застройки. Внесем корректировку в стоимость аналогов:

Объект:  $15000 \text{ кв.м.} / 2 \text{ га} = 7500 \text{ кв.м./га}$

Аналог Б: Цена 15 млн.руб./га 5000 кв.м./га.

Корректировка:  $7500/5000=1,5$ . Скорректированная стоимость/га = 15 млн. \* 1,5 = 22,5 млн.р./га

Аналог Г:  $60 \text{ млн.руб.}/2,5 \text{ га} = 24 \text{ млн.руб./га}$   $20000 \text{ кв.м.}/2,5 \text{ га} = 8000 \text{ кв.м./га}$ .

Корректировка:  $7500/8000=0,9375$ . Скорректированная стоимость/га = 24 млн. \* 0,9375 = 22,5 млн.р./га  
Согласованная стоимость  $(22,5+22,5)/2=22,5 \text{ млн.руб./га}$   
Рыночная стоимость объекта =  $22,5 \text{ млн.р./га} * 2 \text{ га} = 45 \text{ млн.руб.}$

#### Практическое задание (ПЗ № 2).

##### Текст задания

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

##### Решение:

Чистый операционный доход (ЧОД), приходящийся на улучшения (формируемый улучшениями):

$500000 \text{ руб.} \times 0,12 = 60000 \text{ руб.}$

ЧОД, приходящийся на земельный участок (формируемый земельным участком):

$100000 \text{ руб.} - 60000 \text{ руб.} = 40000 \text{ руб.}$

Рыночная стоимость земельного участка:  $40000 \text{ руб.} / 0,10 = 400000 \text{ руб.}$

Рыночная стоимость единого объекта:  $400000 \text{ руб.} + 500000 \text{ руб.} = 900000 \text{ руб.}$  (где 0,12 и 0,10 - выраженные в долях единицы значения 12% и 10%).

#### Практическое задание (ПЗ № 3).

##### Текст задания

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв.м., среднерыночные цены на подобные объекты в

районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

**Решение:**

Так как среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта, корректировка на местоположение для объекта должна составить:

$$1/1,2 = 0,833.$$

Тогда стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта с учетом ремонта составит:  
 $50\,000 * 0,833 = 41\,667$  руб./кв.м.

Так как в оцениваемом объекте не проведен ремонт, вносим понижающую денежную корректировку на ремонт, которая составляет: 5 000 руб./кв. м.  
 $41\,667 - 5\,000 = 36\,667$  руб./кв.м

Стоимость объекта оценки с учетом площади здания:  
 $36\,667$  руб./кв.м \* 100 кв.м = 3 666 700 руб.

Такого ответа нет, так как составители задачи ошибочно посчитали корректировку на местоположение равной не 0,833, а 0,8 (по формуле 1-0,2). Эта формула могла быть применена, если бы было сказано, что среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения объекта на 20% ниже, чем в районе расположения аналога. Однако задача сформулирована иначе, и проведение знака равенства между двумя этими формулировками является грубейшей ошибкой.

Принимая логику составителей, «правильный» ответ составляет  $((50\,000 * 0,8) - 5\,000) * 100 = 3\,500\,000$  руб.

**Практическое задание (ПЗ № 4).**

**Текст задания**

Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

**Решение:**

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который способен приносить объект при сдаче его или его элементов в аренду и получении арендной платы в полном объеме. Операционные расходы - расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости, в том числе налог на имущество, земельные платежи (земельный налог или арендная плата) и расходы на страхование, управление, коммунальные услуги и электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр.

$$\text{ПВД} = 100\,000 \text{ руб./мес.} * 12 = 1\,200\,000 \text{ руб./год}$$

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Кпотерь от недозагрузки}) = 1\,200\,000 * (1 - 0,1) = 1\,080\,000 \text{ руб./год}$$

$$\text{ОР} = 500 \text{ руб./кв.м в год} * 100 \text{ кв.м} = 50\,000 \text{ руб./год}$$

$$\text{ЧОД} = 1\,080\,000 - 50\,000 = 1\,030\,000 \text{ руб./год}$$

$$C = 1\,030\,000 / 0,1 = 10\,300\,000.$$

**Практическое задание (ПЗ № 5).**

**Текст задания**

Рассчитать коэффициент капитализации для объекта недвижимости. Срок жизни здания – 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1957 г., дата оценки – октябрь 2017 г. Возврат инвестиций осуществляется по методу Хоскольда. Требуемая норма доходности инвестиций – 12%, в том числе безрисковая ставка – 6%. Эффективный возраст соответствует хронологическому возрасту. Результат округлить до сотых долей процента.

**Решение:**

Метод Хоскольда -Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.  
 Эффективный возраст=хронологический возраст=10.2017-10.1957= 60 лет.  
 Оставшийся срок экономической жизни = 80-60=20 лет.  
 Норма возврата капитала по Хоскольду =  $0,06/((1,06 \text{ степен} 20)-1)=0,02718$   
 Ставка капитализации =  $0,12+0,02718=0,1472=14,72\%$

**Критерии оценки теоретического задания**

Максимальное количество баллов за выполнение задания «Собеседование по вопросам» – 2 балла.

Оценка за задание «Собеседование по вопросам» определяется суммированием баллов в соответствии с результатами собеседования по 2 вопросам. Верный ответ на один вопрос оценивается в 1 балл.

Критерии оценки ответа на теоретический вопрос		Баллы за критерии оценки
		Максимальный балл -1,0
<b>1</b>	демонстрирует глубокое, полное знание и понимание программного материала; последовательно, самостоятельно раскрывает основное содержание вопроса; выводы полностью аргументированные, в обобщениях прослеживается собственное наблюдение и опыт; четко и верно даны определения понятий и научных терминов дает верные, самостоятельные ответы на сопутствующие вопросы	<b>1,0</b>
<b>2</b>	демонстрирует недостаточно глубокое, полное знание и понимание программного материала; недостаточно последовательно, но самостоятельно раскрывает основное содержание вопроса; выводы недостаточно аргументированные, в обобщениях прослеживается собственное наблюдение и опыт; недостаточно четко и верно даны определения понятий и научных терминов; при ответе на сопутствующие вопросы допускает несущественные ошибки, которые может исправить самостоятельно	<b>0,5</b>
<b>3</b>	демонстрирует неглубокое, неполное, с существенными пробелами знание и понимание программного материала; излагает программный материал фрагментарно, не всегда последовательно, раскрывает содержание материала, опираясь на помощь преподавателя; допущены ошибки и неточности в использовании научной терминологии; при ответе на сопутствующие вопросы допускает существенные ошибки, при исправлении которых испытывает трудности	<b>0,25</b>
<b>4</b>	студент демонстрирует незнание и непонимание программного	<b>0</b>

материала; основное содержание учебного материала не раскрыто; допущены грубые ошибки в определении понятий, при использовании терминологии; не даны ответы на вспомогательные вопросы преподавателя	
<b>ИТОГО</b>	<b>1</b>

Используется пяти бальная шкала для оценивания результатов обучения:

Перевод пяти бальной шкалы учета результатов в пяти бальную оценочную шкалу:

<b>Оценка</b>	<b>Количество баллов, набранных за выполнение теоретического и практического задания, средний балл по итогам аттестации</b>
Оценка 5 «отлично»	4,6-5
Оценка 4 «хорошо»	3,6-4,5
Оценка 3 «удовлетворительно»	3-3,5
Оценка 2 «неудовлетворительно»	≤ 2,9

### **Критерии оценки практического задания**

Оценивание выполнения практического задания осуществляется в соответствии со следующей методикой:

в соответствии с каждым критерием баллы начисляются, если студент дал правильный ответ, или совершил верное действие, в противном случае баллы снижаются;

оценка за выполненное задания складывается из суммы начисленных баллов за выполнение практических задач.

<b>№</b>	<b>Критерии оценки к практическому заданию</b>	<b>Баллы за критерии оценки</b>
<b>1</b>	<b>Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку</b>	<b>Максимальный балл – 2 балла</b>
	- верно, в полной мере определена рыночная стоимость земельного участка под жилую застройку	2
	- при определении рыночной стоимости земельного участка под жилую застройку допущены неточности	1,0
	- рыночная стоимость земельного участка под жилую застройку определена неправильно	0
<b>2</b>	<b>Устное объяснение решения задачи</b>	<b>Максимальный балл – 0,9 балла</b>
	- верно использована терминология, студент грамотно применяет понятия, понимает их смысл; - объяснение решения задания последовательное, связанное, логичное; - правильно и обстоятельно дается ответ (ответы) на сопутствующие вопрос (вопросы)	0,9
	- верно использована терминология, студент грамотно применяет понятия, понимает их смысл; - незначительно нарушена последовательность, логика объяснения решения задания; - студент испытывает незначительные затруднения, отвечая на	0,6

	сопутствующие вопросы	
	- при использовании терминологии обнаруживаются неточности, студент не всегда понимает смысл понятий; - незначительно нарушена последовательность, логика объяснения решения задания; - студент испытывает незначительные затруднения, отвечая на сопутствующие вопросы	0,3
	- неверно использована терминология, студент не понимает смысл понятий; - полностью нарушена последовательность, логика объяснения решения задания (студент не может объяснить, каким образом пришел к решению задания) - студент дает неверные ответы на сопутствующие вопросы	0
<b>3</b>	<b>Логичность изложения решения</b>	<b>Максимальный балл – 0,1 балла</b>
	- решение задачи осуществляется логично: от общего к частному, сформулированы правовые связи	0,1
	- логика изложения нарушена, либо отсутствует	0
	<b>ИТОГО</b>	<b>3</b>

Используется пяти бальная шкала для оценивания результатов обучения:

Перевод пяти бальной шкалы учета результатов в пяти бальную оценочную шкалу:

<b>Оценка</b>	<b>Количество баллов, набранных за выполнение теоретического и практического задания, средний балл по итогам аттестации</b>
Оценка 5 «отлично»	4,6-5
Оценка 4 «хорошо»	3,6-4,5
Оценка 3 «удовлетворительно»	3-3,5
Оценка 2 «неудовлетворительно»	≤ 2,9