

Министерство образования Московской области

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ПО АДАПТАЦИОННОЙ ПРОГРАММЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ
ПМ 04. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА

21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

2018

ОДОБРЕН

Цикловой Комиссией «Технические специальности и профессии»
(*наименование комиссии*)

Протокол № _____

от «__» _____ 20__ г.

Разработан на основе Федерального государственного образовательного стандарта по специальности среднего профессионального образования

21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

код, наименование специальности

Председатель Цикловой комиссии

_____/ **Борисова Н.К.**

Заместитель директора по учебно-
производственной работе

_____/ **Григорьев В. П.**

Подпись Ф.И.О.

Составители: Громов Р. А.. преподаватель ГБПОУ МО «СПК»

ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества разработан согласно требованиям Федерального государственного стандарта специальностей: 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» ФОС созданы для аттестации обучающихся на соответствие их персональных достижений (знания, умения и освоенные компетенции) требованиям адаптационной программы профессионального модуля ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества

Задачи ФОС:

- контроль и управление процессом приобретения обучающимися необходимых знаний, умений, практического опыта и освоения компетенций, определенных ФГОС СПО;
- контроль и управление достижением целей программы, определенных как набор общих и профессиональных компетенций
- оценка достижений обучающихся в процессе обучения с выделением положительных/отрицательных результатов и планирование предупреждающих/корректирующих мероприятий;
- обеспечение соответствия результатов обучения задачам будущей профессиональной деятельности через совершенствование традиционных и внедрение инновационных методов обучения;
- достижение такого уровня контроля и управления качеством образования, который обеспечил бы признание квалификаций выпускников работодателями отрасли.

Фонд оценочных средств включает в себя теоретические вопросы и практические задания по каждому разделу адаптационной программы профессионального модуля ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества, а также вопросы к экзамену для проведения промежуточной аттестации обучающихся.

	Стр.
1. Паспорт комплекта фонда оценочных средств	4
1.1. Результаты освоения адаптированной программы профессионального модуля, подлежащие проверке	4
1.1.1. Вид профессиональной деятельности	4
1.1.2. Профессиональные и общие компетенции	4
1.1.3. Дидактические единицы «иметь практический опыт», «уметь» и «знать»	9
1.1.4. Комплект материалов для оценки сформированности общих и профессиональных компетенций по виду профессиональной деятельности в форме защиты курсового проекта (работы)	13
1.2. Формы промежуточной аттестации по профессиональному модулю	14
2. Оценка освоения междисциплинарного(ых) курса(ов)	15
2.1. Формы и методы оценивания	15
2.2. Перечень заданий для оценки освоения МДК	15
3. Фонд оценочных материалов для экзамена (квалификационного)	17
3.1. Формы проведения экзамена (квалификационного)	17
3.2. Форма оценочной ведомости (заполняется на каждого обучающегося)	17
3.3. Форма комплекта экзаменационных материалов (очной части)	19
Приложение 1. Тематика курсовых работ по профессиональному модулю	
Приложение 2. Задания для оценки освоения МДК	
Приложение 3. Экзаменационные вопросы	

1. Паспорт комплекта фонда оценочных средств

1.1. Результаты освоения программы профессионального модуля, подлежащие проверке

1.1.1. Вид профессиональной деятельности

Результатом освоения профессионального модуля является готовность обучающегося к выполнению вида профессиональной деятельности Определение стоимости объекта недвижимости.

1.1.2. Профессиональные и общие компетенции

В результате освоения программы профессионального модуля у обучающихся должны быть сформированы следующие компетенции.

Таблица 1.

Показатели оценки сформированности ПК

Профессиональные и общие компетенции	Показатели оценки результата	№№ заданий для проверки
<i>ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку достаточной и достоверной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.</i>	<ul style="list-style-type: none">- осуществление сбора и обработки информации об объекте оценки;- скорость ориентации во внешней и внутренней информации об объекте оценки;- подбор адекватных аналогов;- объективность классификации рынка недвижимого имущества, их структуры, особенностей рынков земли;- достаточность и качество анализа ситуации на рынке недвижимого имущества в регионе, городе;- наличие собственной базы по объектам аналогам с последующим использованием ее при расчетах;- точность применения навыков статистического анализа при выборке объектов;- достаточность исследования права собственности на недвижимость, правоустанавливающей документации.	Оценивание практических работ и результатов практики ПП01 Практическая работа № 1, 2, 3, 4

<p><i>ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - произвести расчеты по определению стоимости объекта оценки применяемыми методами и подходами; - точность и скорость оценки рыночной стоимости объекта недвижимости затратным, сравнительным, доходным подходом с применением различных методов оценки; - полнота учета при оценке недвижимости Федерального закона № 195-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 5, ФСО № 6 и стандартов оценки саморегулируемых организаций; - комплектность производимых расчетов на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества. 	<p>Оценивание практических работ и результатов практики ПП01 Практическая работа № 9, 10, 11</p>
<p><i>ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - корректность согласования результатов, полученных различными способами; - точность и обоснованность вывода итоговой стоимости объекта оценки с позиции принципов оценки недвижимости, факторов, влияющие на стоимость; - полнота учета показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки при определении итоговой стоимости; - иметь практический опыт по согласованию (обобщению) результатов, полученных подходами к оценке; - уметь сделать аналитическое заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им рынках 	<p>Оценивание практических работ и результатов практики ПП01 Практическая работа № 9, 10, 11</p>

	<p>недвижимости;</p> <ul style="list-style-type: none"> - уметь составить отчет об оценке, придерживаясь при этом принципов, изложенных в Федеральном стандарте оценки № 3: (принцип существенности, принцип обоснованности, принцип однозначности, принцип проверяемости, принцип достаточности). 	
<p><i>ПК 4.4.</i> <i>Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методами</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - уметь читать и использовать в практической деятельности проектно-сметную документацию; - уметь рассчитать сметную стоимость воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы. 	<p>Оценивание практических работ и результатов практики ППО1 Практическая работа № 9, 10, 11</p>
<p><i>ПК 4.5.</i> <i>Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - уметь классифицировать здания по назначению, по капитальности по объемно-планировочному решению, по функциональному назначению, по типам и видам, по огнестойкости и др. (см. СНиП 11-Л); - использовать на практике строительные нормы и нормативы, установленные для различных типов зданий; - уметь классифицировать основные элементы и конструктивные схемы зданий и сооружений; - уметь профессионально грамотно описать объект недвижимости. 	<p>Оценивание практических работ и результатов практики ППО1 Практическая работа № 5, 6, 7, 8</p>
<p><i>ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - уметь оформить оценочную документацию отчетом об оценке объекта оценки; - уметь оформить отчет 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 	<p>Оценивание практических работ и результатов практики ППО1 Практическая работа № 12, 13, 14, 15</p>

	хранению такой документации.	
--	------------------------------	--

Таблица 2.

Показатели оценки сформированности ОК, (в т.ч. частичной)

Общие компетенции (возможна частичная сформированность)	Показатели оценки результата	№№ заданий для проверки
<i>ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - демонстрация интереса к своей будущей профессии; - участие в работе научно-студенческих обществ; - выступления на научно-практических конференциях; - участие во внеурочной деятельности, связанной с будущей профессией/специальностью (конкурсы профессионального мастерства, выставки и т.п.); - высокие показатели производственной деятельности; - активное посещение учебных занятий. 	Оценивание практических работ и производственной практики
<i>ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - оптимизация методов и способов решения профессиональных задач с учетом анализа социально-экономических процессов; - установление взаимосвязей программ социально-экономического и политического развития территории с потребностью в оценке недвижимости. 	Оценивание практических работ и производственной практики
<i>ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач по оценке недвижимости; - объективность самооценки эффективности и качества выполнения работ. 	Оценивание практических работ и производственной практики

<i>ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.</i>	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценки недвижимости.	Оценивание практических работ и производственной практики
<i>ОК 5. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.</i>	- эффективный поиск необходимой информации в соответствии с поставленными задачами; - использование различных источников, включая электронные; - способность к обобщению, анализу, восприятию, систематизации информации, постановке цели и выбору путей ее достижения.	Оценивание практических работ и производственной практики
<i>ОК 6. Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.</i>	- взаимодействие с обучающимися, преподавателями, мастерами, руководителями практик от предприятия в ходе обучения, при проведении оценочных работ.	Оценивание практических работ и производственной практики
<i>ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.</i>	- организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля.	Оценивание практических работ и производственной практики
<i>ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.</i>	- анализ инноваций в области земельно-имущественных отношений; - анализ и коррекция результатов работы группы при проведении оценочных работ и оформлении их результатов; - организация эффективного взаимодействия участников команды; - демонстрация собственной деятельности в роли руководителя команды в соответствии с заданными	Оценивание практических работ и производственной практики

	условиями.	
<i>ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - знание исторических и культурных традиций страны в целом и места проживания; - отсутствие нетерпимости к представителям других народов и национальностей, их культуре и традициям; - изучение и анализ инноваций в оценочной деятельности, в деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. 	Оценивание практических работ и производственной практики
<i>ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.</i>	- соблюдение техники безопасности при осмотре объекта, при проведении работ по оценке.	Оценивание практических работ и производственной практики

1.1.3. Дидактические единицы «иметь практический опыт», «уметь» и «знать»

В результате освоения адаптированной программы профессионального модуля обучающийся должен иметь практический опыт и обладать следующими умениями и знаниями:

Иметь практический опыт:

ПО.1 – осуществлять сбор и обработку достаточной и достоверной информации об объекте оценки и аналогичным объектам;

ПО.2 – производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

Уметь:

У.1 - согласовывать (обобщать) результаты, полученные подходами к оценке;

У.2 - осуществлять аналитическое заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им рынках недвижимости;

У.3 – выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений;

У.4 – использовать в практической деятельности проектно-сметную документацию;

УД.5 – рассчитать сметную стоимость воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы;

УД.6 – уметь профессионально грамотно описать объект недвижимости;

УД.7 – уметь оформлять отчет 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.

Знать:

3.1 – механизм регулирования оценочной деятельности;

3.2 – признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

3.3 – права собственности на недвижимость;

3.4 – принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

3.5 – рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;

3.6 – подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

3Д.7 – типологию объектов оценки;

3Д.8 – проектно-сметное дело;

3Д.9 – показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;

3Д.10 – права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков

Таблица 3.

Перечень дидактических единиц в МДК и заданий для проверки

Коды	Наименования	Показатели оценки результата	№№ заданий для проверки
Иметь практический опыт:			
ПО.1	Осуществлять сбор и обработку достаточной и достоверной информации об объекте оценки и аналогичным объектам	Правильность подбора необходимой информации и документации; Правильность обработки собранной информации и подготовленных документов; Своевременность подготовки документации	УП. 01, ПП.01, Практические работы №№ 3-6
ПО.2	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	Правильность расчетов по оценке объекта оценки; Правильность составления отчета об оценке объекта оценки;	УП.01, ПП.01, Практические работы №№ 8-15

		Правильность согласования результатов оценки;	
Уметь:			
У.1	Согласовывать (обобщать) результаты, полученные подходами к оценке	Соответствие оформления договора с заказчиком и задания на оценку объекта; Соблюдение ФЗ «Об оценочной деятельности» и федеральных стандартов оценки	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 3, 4, 5, 6, 14, 15
У.2	Осуществлять аналитическое заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им рынках недвижимости	Точность применения навыков статистического анализа при выборке объектов; Достаточность исследования права собственности на недвижимость	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 1, 2, 6, 12, 13, 14
У.3	Выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений	Точность и скорость оценки рыночной стоимости объекта недвижимости тремя подходами оценки; Соблюдение последовательности операций при расчёте стоимости объекта оценки	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 9, 10, 11, 15
У.4	Использовать в практической деятельности проектно-сметную документацию	Точность определения стоимости объекта; Полнота владения основами проектно-сметного дела	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 9, 10, 11,
УД.5	Рассчитать сметную стоимость воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы	Точность и обоснованность выведения итоговой стоимости объекта оценки; Корректность согласования результатов, полученных различными способами	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 7, 8, 13, 14

УД.6	Уметь профессионально грамотно описать объект недвижимости	Полнота учёта прав и обязанностей оценщиков; Качество и скорость оформления отчёта об оценке; Полнота формирования приложений к отчёту	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 2, 3, 4, 7, 8
УД.7	Уметь оформлять отчет 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.	Соблюдение требований ФЗ и стандартов оценки	УП.01, ПП.01, Практическая работа №№ 1-5
Знать:			
3.1	Механизм регулирования оценочной деятельности	Правильность раскрытия механизма регулирования оценочной деятельности.	ПП01, Практическая работа № 1-6
3.2	Признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества	Формулирование основных признаков и видов стоимости недвижимого имущества.	ПП01, Практическая работа № 1, 2
3.3	Права собственности на недвижимость	Перечисление прав собственности на недвижимость	УП.01, ПП01, Практическая работа № 2
3.4	Принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость	Грамотность описания принципов оценки недвижимости и факторов, влияющих на стоимость; Правильность раскрытия основ теории стоимости денег во времени	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 1
3.5	Рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли	Описание сущности рынка недвижимого имущества и его структуры	ПП01, Практическая работа № 3, 10

3.6	Подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Изложение сущности подходов и методов, применяемых при оценке недвижимого имущества	ПП.01, Практическая работа № 8, 12, 13, 14, 15
ЗД.7	Типологию объектов оценки	Правильность раскрытия типологии объектов оценки, эксплуатационных свойств и качеств зданий; Описание способов определения износа и устаревания	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 2, 4, 7, 8, 9
ЗД.8	Проектно-сметное дело	Описание процесса составления и формирования инвентарного дела; Изложение порядка использования материалов технической инвентаризации при оценке недвижимости	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 9, 10, 11
ЗД.9	Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки	Правильность классификации показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 2, 11, 15
ЗД.10	Права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	Точность раскрытия прав и обязанностей при оценке объектов недвижимости; Грамотность описания обязательности страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности	УП.01, ПП.01, Практическая работа № 5, 6

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

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

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

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

По завершению написания студентом курсовой работы руководитель в пятидневный срок проверяет и подписывает ее и вместе с рецензией передает студенту для ознакомления.

Проверка курсовой работы, составление рецензии и прием работы осуществляет руководитель курсовой работы вне расписания учебных занятий. На выполнение этой работы отводится один час на каждую курсовую работу.

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

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

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

Перечень тем курсовых работ прилагается.

1.2. Формы промежуточной аттестации по профессиональному модулю

Обязательной формой аттестации по итогам освоения программы профессионального модуля является экзамен (квалификационный). Результатом этого экзамена является однозначное решение: «вид профессиональной деятельности освоен / не освоен».

Для составных элементов профессионального модуля в соответствии с учебным планом предусмотрена промежуточная аттестация.

Таблица 4.

Запланированные формы промежуточной аттестации

Элементы модуля, профессиональный модуль	Формы промежуточной аттестации
МДК 04.01	<i>Экзамен</i>
УП.04	<i>Дифференцированный зачет</i>
ПП.04	
ПМ.04	<i>Экзамен (квалификационный)</i>

2. Оценка освоения междисциплинарного курса

2.1. Формы и методы оценивания

Предметом оценки освоения МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества являются умения и знания.

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

- оценивание практических работ;
- тестирование;
- оценивание устных ответов на экзамене.

Оценка освоения МДК предусматривает использование сочетания накопительной системы оценивания (оценивание практических работ и теоретических знаний путем тестирования) и проведения экзамена по МДК.

2.2. Перечень заданий для оценки освоения МДК

Таблица 5.

Перечень заданий в МДК

№№ заданий	Проверяемые результаты обучения (У и З)	Тип задания	Возможности использования
ПР 1	У.1, У.2, УД.7	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 2	У.2, УД.6, УД.7	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 3	У.1, УД.6, УД.7	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 4	У.1, УД.6, УД.7	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 5	У.1, УД.7	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 6	У.1, У.2	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 7	УД.5, УД.6	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 8	УД.5, УД.6	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 9	У.3, У.4,	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 10	У.3, У.4,	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 11	У.3, У.4,	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 12	У.2	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 13	У.2, УД.5	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 14	У.1, У.2, УД.5	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 15	У.1, У.3	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
Тесты	У.1-УД.7	<i>тестирование</i>	<i>рубежный контроль</i>
экзаменационные билеты	У.1-УД.7	<i>устные экзаменационные вопросы</i>	<i>промежуточная аттестация</i>
ПР 1	3.1, 3.2, 3.4	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 2	3.1, 3.2, 3.3,	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>

ПР 3	ЗД.7, ЗД.9	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 4	3.1, 3.5	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 5	3.1, ЗД.7	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 6	3.1, ЗД.10	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 7	ЗД.7	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 8	3.6, ЗД.7	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 9	ЗД.7, ЗД.8	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 10	3.5, ЗД.8	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 11	ЗД.8, ЗД.9	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 12	3.6	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 13	3.6	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 14	3.6	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
ПР 15	3.6, ЗД.9	<i>практические работы</i>	<i>текущий контроль</i>
Тесты	3.1- ЗД.10	<i>тестирование</i>	<i>рубежный контроль</i>
экзаменационные билеты	3.1- ЗД.10	<i>устные экзаменационные вопросы</i>	<i>промежуточная аттестация</i>

3. Фонд оценочных материалов для экзамена (квалификационного)

3.1. Формы проведения экзамена (квалификационного)

Для обучающихся с нарушениями слуха должно быть :

- организована безбарьерная среда,
- мультимедийное оборудование в кабинете для индивидуальных/групповых занятий(SMART-доска/SMART- столик/интерактивная плазменная панель с программным обеспечением к ним).
- Мультимедийный компьютер с необходимыми периферическими устройствами (колонки, микрофон, наушники, миди-синтезатор и т.д.) и выходом в Internet в кабинете для индивидуальных/групповых занятий.
- Средства для хранения и переноса информации (USB накопители), принтер, сканер в кабинете для индивидуальных/групповых занятий.
- Беспроводные системы (FM-система) для индивидуальной и групповой работы (в условиях класса, зала, кабинета учителя-дефектолога(сурдопедагога)).
- Специальные аудиовизуальные приборы и компьютерные программы для работы над произношением и развитием слухового восприятия (например, индикатор звучания ИНЗ, программы Hear the World, Speech W и др., сурдологopedический тренажер «Дэльфа142» и др)

Информационное обеспечение обучения

Экзамен (квалификационный) представляет собой решение кейс-стади.

3.2. Форма оценочной ведомости (заполняется на каждого обучающегося)

ОЦЕНОЧНАЯ ВЕДОМОСТЬ ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ

ПМ. 04. Определение стоимости недвижимого имущества

ФИО Иванов Иван Иванович

Студента 3 курса по специальности (профессии) 21.02.05.

«Земельно-имущественные отношения»

Освоил(а) программу профессионального модуля ПМ 01 «Управление земельно-имущественным комплексом» в объеме 417 часов

с « 08 » 06 2019 г. по « 21 » 06 2019 г.

Результаты промежуточной аттестации по элементам профессионального модуля
(если предусмотрено учебным планом).

Элементы модуля (код и наименование МДК, код практик)	Формы промежуточной аттестации	Оценка
МДК.01.01. Управление территориями и недвижимым имуществом	Экзамен	5(отлично)
УП. 01. Учебная практика	Дифференцированный зачет	5 (отлично)

ПП.01. Производственная практика		
----------------------------------	--	--

Оценка сформированности общих компетенций по виду профессиональной деятельности (оценка освоения общих компетенций производится на основании представленных отчетов о ранее достигнутых результатов, дополнительных сертификатов, свидетельств (дипломов) олимпиад, конкурсов, творческих работ по специальности, характеристик с мест прохождения практик, для юношей предусматривается оценка результатов освоения основ военной службы)

Коды проверяемых компетенций	Показатели оценки результата	Оценка (зачет / незачет)
ОК1	ОК1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	ОСВОИЛ
ОК2	ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	ОСВОИЛ
ОК3	ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	ОСВОИЛ
ОК4	ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	ОСВОИЛ
ОК5	ОК 5. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	ОСВОИЛ
ОК6	ОК 6. Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	ОСВОИЛ
ОК7	ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	ОСВОИЛ
ОК8	ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	ОСВОИЛ
ОК9	ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	ОСВОИЛ
ОК10	ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	ОСВОИЛ

Председатель комиссии

Начальник отдела имущественных и арендных
отношений Администрации г.Пересвет

(место работы, должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Состав комиссии:

«СПК» Зам.директора по УР

(место работы, должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

«СПК» Зам.директора по УПР

(место работы, должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

<u>«СПК» Преподаватель спец.дисциплин</u>		
(место работы, должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
<u>«СПК» мастер производственного обучения</u>		
(место работы, должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

3.3. Комплект экзаменационных материалов (очной части)

Состав

- I. Паспорт.
- II. Задание для экзаменуемого.
- III. Пакет экзаменатора.
- III а. Условия.
- III б. Критерии оценки.

ПАСПОРТ

Назначение:

КОМ предназначен для контроля и оценки результатов освоения профессионального модуля «Управление земельно-имущественным комплексом» по специальности СПО **«Земельно-имущественные отношения»** код специальности **21.02.05**

Оцениваемые компетенции:

ПК.1 Осуществлять сбор и обработку достаточной и достоверной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.

ПК.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ОК.1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК.2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК.3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК.4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК.5. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК.6. Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК.7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК.8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК.9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

ОК.10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

ЗАДАНИЕ ДЛЯ ЭКЗАМЕНУЮЩЕГОСЯ

Оцениваемые компетенции: ПК1, ПК.2, ОК.2, ОК.4, ОК.5, ОК.7, ОК.10

Текст задания: *изучить объект недвижимости.*

Указать:

- 1. Рассмотреть рынок недвижимости.*
- 2. Собрать информацию об объекте недвижимости.*
- 3. Рассчитать оценку объекта недвижимости одним из подходов.*

Инструкция

1. Внимательно прочитайте задание.
2. Выполните все пункты задания.
3. Продолжительность ответа по выполненному заданию 5-7 минут.
4. Ответьте на вопросы комиссии (должны быть четкими и краткими).

Вы можете воспользоваться литературой:

1. Оценка недвижимости: учебное пособие. Т.Г. Касьяненко. КНОРУС, 2012.
2. Слюсаренко В.А. Определение стоимости недвижимого имущества. – М.: Издательский центр «Академия», 2015.
3. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013.
4. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А.

Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2013.

5. Луков, А.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости / А.В. Луков. - М.: АСВ, 2006.

Максимальное время выполнения задания – 40 минут

Раздаточные и дополнительные материалы:

Материал объекта недвижимости

ПАКЕТ ЭКЗАМЕНАТОРА

а. Условия выполнения заданий

Количество вариантов заданий для экзаменуемых: 2

Время выполнения каждого задания и максимальное время на экзамен (квалификационный):

максимальное время выполнения задания - 40 мин.

Всего на экзамен - 1 час

Условия выполнения заданий

1. В качестве задания используются материалы объекта недвижимости

2. Литература для экзаменуемого:

2.1. Оценка недвижимости: учебное пособие. Т.Г. Касьяненко. КНОРУС, 2012.

2.2. Слюсаренко В.А. Определение стоимости недвижимого имущества. – М.: Издательский центр «Академия», 2015.

2.3. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013.

2.4. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2013.

2.5. Луков, А.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости / А.В. Луков. - М.: АСВ, 2006.

3. Дополнительная литература для экзаменатора:

3.1. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв. Минэкономразвития России.

3.2. Материалы объекта недвижимости.

4. Инструкция:

4.1. Ознакомьтесь с заданиями для экзаменуемых

4.2. Требования к ответу студента: продолжительность ответа – 5-7 мин.; четкость формулировок, грамотность изложения, обоснованность выводов.

**Показатели оценки результатов освоения программы
профессионального модуля**

Оцениваемые компетенции	Показатели оценки результата
ПК. 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	<ul style="list-style-type: none"> - осуществление сбора и обработки информации об объекте оценки; - скорость ориентации во внешней и внутренней информации об объекте оценки; - подбор адекватных аналогов; - объективность классификации рынка недвижимого имущества, их структуры, особенностей рынков земли; - достаточность и качество анализа ситуации на рынке недвижимого имущества в регионе, городе; - наличие собственной базы по объектам аналогам с последующим использованием ее при расчетах; - точность применения навыков статистического анализа при выборке объектов; - достаточность исследования права собственности на недвижимость, правоустанавливающей документации.
ПК. 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	<ul style="list-style-type: none"> - произвести расчеты по определению стоимости объекта оценки применяемыми методами и подходами; - точность и скорость оценки рыночной стоимости объекта недвижимости затратным, сравнительным, доходным подходом с применением различных методов оценки; - полнота учета при оценке недвижимости Федерального закона № 195-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 5, ФСО № 6 и стандартов оценки саморегулируемых организаций; - комплектность производимых расчетов на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.
ПК. 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - корректность согласования результатов, полученных различными способами; - точность и обоснованность вывода итоговой стоимости объекта оценки с позиции принципов оценки недвижимости, факторов, влияющие на стоимость; - полнота учета показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки при определении итоговой стоимости; - иметь практический опыт по согласованию (обобщению) результатов, полученных подходами к оценке; - уметь сделать аналитическое заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им

	<p>рынках недвижимости;</p> <ul style="list-style-type: none"> - уметь составить отчет 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	<ul style="list-style-type: none"> - уметь читать и использовать в практической деятельности проектно-сметную документацию; - уметь рассчитать сметную стоимость воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы.
ПК. 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	<ul style="list-style-type: none"> - уметь классифицировать здания по назначению, по капитальности по объемно-планировочному решению, по функциональному назначению, по типам и видам, по огнестойкости и др. (см. СНиП 11-Л); - использовать на практике строительные нормы и нормативы, установленные для различных типов зданий; - уметь классифицировать основные элементы и конструктивные схемы зданий и сооружений; - уметь профессионально грамотно описать объект недвижимости.
ПК. 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правонарушения в этой области	<ul style="list-style-type: none"> - уметь оформить оценочную документацию отчетом об оценке объекта оценки; - уметь оформить отчет 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.
ОК1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	<ul style="list-style-type: none"> - демонстрация интереса к своей будущей профессии; - участие в работе научно-студенческих обществ; - выступления на научно-практических конференциях; - участие во внеурочной деятельности, связанной с будущей профессией/специальностью (конкурсы профессионального мастерства, выставки и т.п.); - высокие показатели производственной деятельности; - активное посещение учебных занятий.

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	<ul style="list-style-type: none"> - оптимизация методов и способов решения профессиональных задач с учетом анализа социально-экономических процессов; - установление взаимосвязей программ социально-экономического и политического развития территории с потребностью в оценке недвижимости.
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	<ul style="list-style-type: none"> - выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач по оценке недвижимости; - объективность самооценки эффективности и качества выполнения работ.
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	<ul style="list-style-type: none"> - решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценки недвижимости.
ОК 5. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	<ul style="list-style-type: none"> - эффективный поиск необходимой информации в соответствии с поставленными задачами; - использование различных источников, включая электронные; - способность к обобщению, анализу, восприятию, систематизации информации, постановке цели и выбору путей ее достижения.
ОК 6. Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	<ul style="list-style-type: none"> - взаимодействие с обучающимися, преподавателями, мастерами, руководителями практик от предприятия в ходе обучения, при проведении оценочных работ.
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	<ul style="list-style-type: none"> - организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля.
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	<ul style="list-style-type: none"> - анализ инноваций в области земельно-имущественных отношений; - анализ и коррекция результатов работы группы при проведении оценочных работ и оформлении их результатов; - организация эффективного взаимодействия участников команды; - демонстрация собственной деятельности в роли руководителя команды в соответствии с заданными условиями.
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	<ul style="list-style-type: none"> - знание исторических и культурных традиций страны в целом и места проживания; - отсутствие нетерпимости к представителям других народов и национальностей, их культуре и традициям; - изучение и анализ инноваций в оценочной деятельности, в деятельности саморегулируемых организаций оценщиков.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	- соблюдение техники безопасности при осмотре объекта, при проведении работ по оценке.
--	--

6. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ

Выполнение задания Экспертный лист

Освоенные ПК	Показатель оценки результата	Оценка (1-показатель выполнен, 0-показатель не выполнен)
ПК. 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	<ul style="list-style-type: none"> - осуществление сбора и обработки информации об объекте оценки; - скорость ориентации во внешней и внутренней информации об объекте оценки; - подбор адекватных аналогов; - объективность классификации рынка недвижимого имущества, их структуры, особенностей рынков земли; - достаточность и качество анализа ситуации на рынке недвижимого имущества в регионе, городе; - наличие собственной базы по объектам аналогам с последующим использованием ее при расчетах; - точность применения навыков статистического анализа при выборке объектов; - достаточность исследования права собственности на недвижимость, правоустанавливающей документации. 	
ПК. 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	<ul style="list-style-type: none"> - произвести расчеты по определению стоимости объекта оценки применяемыми методами и подходами; - точность и скорость оценки рыночной стоимости объекта недвижимости затратным, сравнительным, доходным подходом с применением различных методов оценки; - полнота учета при оценке недвижимости Федерального закона № 195-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 5, ФСО № 6 и стандартов оценки саморегулируемых организаций; - комплектность производимых расчетов на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества. 	
ПК. 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать	<ul style="list-style-type: none"> - корректность согласования результатов, полученных различными способами; - точность и обоснованность вывода 	

обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	<p>итоговой стоимости объекта оценки с позиции принципов оценки недвижимости, факторов, влияющие на стоимость;</p> <ul style="list-style-type: none"> - полнота учета показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки при определении итоговой стоимости; - иметь практический опыт по согласованию (обобщению) результатов, полученных подходами к оценке; - уметь сделать аналитическое заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им рынках недвижимости; - уметь составить отчет 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	<ul style="list-style-type: none"> - уметь читать и использовать в практической деятельности проектно-сметную документацию; - уметь рассчитать сметную стоимость воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы. 	
ПК. 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	<ul style="list-style-type: none"> - уметь классифицировать здания по назначению, по капитальности по объемно-планировочному решению, по функциональному назначению, по типам и видам, по огнестойкости и др. (см. СНиП 11-Л); - использовать на практике строительные нормы и нормативы, установленные для различных типов зданий; - уметь классифицировать основные элементы и конструктивные схемы зданий и сооружений; - уметь профессионально грамотно описать объект недвижимости. 	
ПК. 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правонарушения в этой области	<ul style="list-style-type: none"> - уметь оформить оценочную документацию отчетом об оценке объекта оценки; - уметь оформить отчет 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. 	
ОК1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии,	<ul style="list-style-type: none"> - демонстрация интереса к своей будущей профессии; - участие в работе научно-студенческих 	

проявлять к ней устойчивый интерес.	обществ; - выступления на научно-практических конференциях; - участие во внеурочной деятельности, связанной с будущей профессией/специальностью (конкурсы профессионального мастерства, выставки и т.п.); - высокие показатели производственной деятельности; - активное посещение учебных занятий.	
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 процессов; - установление взаимосвязей программ социально-экономического и политического развития территории с потребностью в оценке недвижимости.	
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 по оценке недвижимости; - объективность самооценки эффективности и качества выполнения работ.	
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценки недвижимости.	
ОК 5. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	- эффективный поиск необходимой информации в соответствии с поставленными задачами; - использование различных источников, включая электронные; - способность к обобщению, анализу, восприятию, систематизации информации, постановке цели и выбору путей ее достижения.	
ОК 6. Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	- взаимодействие с обучающимися, преподавателями, мастерами, руководителями практик от предприятия в ходе обучения, при проведении оценочных работ.	
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	- организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля.	

ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	<ul style="list-style-type: none"> - анализ инноваций в области земельно-имущественных отношений; - анализ и коррекция результатов работы группы при проведении оценочных работ и оформлении их результатов; - организация эффективного взаимодействия участников команды; - демонстрация собственной деятельности в роли руководителя команды в соответствии с заданными условиями. 	
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	<ul style="list-style-type: none"> - знание исторических и культурных традиций страны в целом и места проживания; - отсутствие нетерпимости к представителям других народов и национальностей, их культуре и традициям; - изучение и анализ инноваций в оценочной деятельности, в деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. 	
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	- соблюдение техники безопасности при осмотре объекта, при проведении работ по оценке.	

Приложение 1.

Тематика курсовых работ по профессиональному модулю «Определение стоимости недвижимого имущества» для студентов специальности 12.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

1. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере административно-офисного здания с земельным участком.
2. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере коттеджа с земельным участком.
3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания детского сад-ясли с земельным участком.
4. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере многоквартирного жилого дома с земельным участком.
5. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания типографии с земельным участком.
6. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания гостиницы с земельным участком.
7. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания Шиномонтажа с земельным участком.
8. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания Кинотеатра с земельным участком.

9. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере лечебного корпуса санатория с земельным участком.
10. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания магазина стройматериалов с земельным участком.
11. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере административного здания с земельным участком.
12. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания магазина с земельным участком.
13. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания торгово-офисного центра с земельным участком.
14. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания ресторана с земельным участком.
15. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере офисного здания с земельным участком.
16. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания торгового центра с земельным участком.
17. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания аптеки с земельным участком.
18. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания бани с земельным участком.
19. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания клуба санатория с земельным участком.
20. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания столовой санатория с земельным участком.
21. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания спортивного корпуса санатория с земельным участком.
22. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания Автосервиса с земельным участком.
23. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания спального корпуса санатория с земельным участком.
24. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания Автомойки с земельным участком.
25. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания крытого бассейна с земельным участком.
26. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания столовой с земельным участком.
27. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания склада с земельным участком.
28. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере административного здания органов местного самоуправления с земельным участком.

29. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания кафе с земельным участком.

30. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания прачечной с земельным участком.

Приложение 2.

Задания для оценки освоения МДК

Общие положения

Основной целью оценки теоретического курса профессионального модуля является оценка умений и знаний.

Оценка теоретического курса профессионального модуля осуществляется с использованием следующих форм и методов контроля:

- практические задания по демонстрации профессиональных компетенций;
- ответы на письменные и устные вопросы.

Типовые задания для оценки освоения МДК 04.01.

Оценка недвижимого имущества Задания тестового контроля представлены 25 вопросами.

Тестовые вопросы могут быть использованы как для проведения автоматизированного контроля знаний с использованием соответствующих компьютерных программ, так и неавтоматизированного контроля путем заполнения бланка ответов вручную.

Для выполнения тестовых заданий следует внимательно прочитать вопросы и выбрать правильный ответ. При этом некоторые вопросы имеют только один

правильный вариант ответа, а некоторые - несколько. Каждый правильный ответ оценивается в 1 балл, максимальное количество баллов - 25.

Оценки выставляются по количеству набранных студентами баллов в соответствии с таблицей.

Количество баллов	Оценка
22-25	Отлично
17-21	Хорошо
13-16	Удовлетворительно
Ниже 13	Неудовлетворительно

Вопросы тестовых заданий сформулированы в понятной и доступной форме, имеют 1-2 уровень сложности и позволяют оценить степень усвоения материала. Составленные тестовые задания рассчитаны на работу студентов в течение 45 минут. В помощь экспертам правильные ответы в тестовых заданиях выделены жирным шрифтом.

Проверяемые результаты обучения:

- П.1 – П.2
- У.1 – УД.7
- З.1 – ЗД.10

Тестовые задания к квалификационному экзамену по профессиональному модулю ПМ 04.

Тест на тему: «Механизм регулирования оценочной деятельности»

1. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность:

- +: субъектов оценочной деятельности
- : клиентов оценочных компаний
- : лиц, имеющих высшее образование
- : эксплуатационных служб предприятия, отвечающих за правильную эксплуатацию оцениваемого имущества
- : лиц, имеющих опыт работы со сделками купли-продажи

2. Проведение оценки начинается с:

- : сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки
- : применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

+: заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

-: направления задания на оценку

3. Задание на оценку не содержит следующую информацию:

- : имущественные права на объект оценки
- : цель оценки
- +: сумму вознаграждения оценщика
- : предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения
- : вид стоимости

- : дата оценки
- : срок проведения оценки

4. Основание для проведения оценки:

- +: договор, заключенный в простой письменной форме
- : устное соглашение
- : официальное письмо Заказчика
- : требование бухучета

5. Оценка рыночной стоимости помогает принять правильное решение

при:

- +: принятии управленческого решения
- +: совершении сделки купли-продажи
- : подписании договора на оценку
- : составлении отчета об оценке
- : осмотре объекта оценки
- : эксплуатации объекта оценки

6. В соответствии с действующим законодательством, Оценщик имеет права осуществлять оценочную деятельность:

- +: занимаясь частной практикой
- +: на основании трудового договора между Оценщиком и юридическим лицом
- : на основании рекомендации саморегулируемой организации
- : после заключения договора со страховой компанией
- : не имея частной практики
- : после заключения трудового договора с некоммерческой организацией

7. Согласно Федеральным стандартам оценки при проведении оценки

Оценщик обязан использовать:

- : методы оценки, перечисленные в Международных стандартах оценки
- : по своему усмотрению один из трех подходов - затратный, сравнительный или доходный, руководствуясь при выборе экспертным суждением и профессиональными навыками
- +: затратный, сравнительный и доходный подходы (или обосновать отказ от использования)
- : затратный и доходный подход

8. Согласно Федеральным стандартам оценки, срок экспозиции объекта оценки – это период времени с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) до даты:

- : постановки на баланс
- +: совершения сделки с ним
- : определения стоимости
- : составления отчета об оценке
- : подписания договора на оценку

9. В настоящее время в России контроль за оценочной деятельностью осуществляется с использованием:

- : лицензирования
- +: саморегулирования
- : регулирующих органов
- : заказчиков оценочных услуг
- : оценочных компаний

10. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» договор на проведение оценки должен содержать сведения о:

- + : виде стоимости имущества
- + : размере денежного вознаграждения за проведение оценки
- + : объекте оценки
- : размере денежного вознаграждения привлекаемых экспертов
- : юридическом лице, при котором оценщик имеет аккредитацию
- : личных достижениях Оценщика

11. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, если он является:

- : учредителем
- : собственником
- : акционером
- : должностным лицом Заказчика
- + : независимым лицом
- : родственником Заказчика

12. Договор на проведение оценочных работ по оценке заключается:

- : в устной форме
- + : в письменной форме и не требует нотариального удостоверения
- : заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения
- : на усмотрение сторон

13. Цель оценки это:

- + : определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку
- : итоговая величина стоимости объекта оценки
- : дата оценки
- : дата составления отчета об оценке
- : согласование результата оценки с Заказчиком

14. Целью оценки является:

- : определение рыночной стоимости объекта оценки
- + : определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку
- : подготовка отчета об оценке
- : выполнение всех работ, оговоренных в договоре на проведение оценки
- : получение стоимостной оценки, удовлетворяющей требованиям заказчика

15. Оценщик одновременно может быть членом саморегулируемых организаций:

- : нескольких
- : не более двух
- + : одной
- : нескольких, но не более одной для каждого вида оцениваемого имущества
- : данный вопрос не регулируется нормативными документами

16. Может ли оценщик при проведении оценки привлекать экспертов:

- : нет
- : по согласованию с заказчиком
- : в отдельных, оговоренных в законодательстве случаях

+ : при условии, если оценщик укажет в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обоснует необходимость их привлечения

- : при условии, что привлекаемые эксперты состоят в той же СРО, что и оценщик

17. Может ли оценщик при проведении оценки использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки:

+ : нет

- : может по согласованию с заказчиком

- : может, предварительно уведомив заказчика и СРО

- : может при условии, если эти события оказывают существенное влияние на результаты оценки

- : подобный случай не регулируется ФСО

18. Проведение оценки является обязательным:

+ : при национализации имущества

+ : при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки

+ : при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд

- : в связи с передачей находящихся в федеральной собственности земельных участков для формирования имущества Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства

19. Результат оценки может использоваться при:

+ : при передаче в аренду или залог

+ : при внесении в уставный капитал

+ : при реорганизации предприятий

20. Оценщик вправе отказаться от проведения оценки, если:

+ : заказчик не предоставил необходимую информацию об объекте оценки

+ : заказчик нарушил условия договора

+ : заказчик не обеспечил соответствующие договору условия работы

- : заключив договор на проведение оценки, оценщик не вправе отказываться от проведения оценки

21. Оценка бизнеса осуществляется с целью:

+ : повышения эффективности текущего управления предприятием

+ : купли-продажи акций

+ : принятия управленческого решения

+ : купли-продажи предприятия ее владельцем целиком или по частям

+ : реструктуризации предприятия

- : какой-либо части активов предприятия

22. Оценка стоимости отдельных элементов имущества предприятия проводится с целью:

+ : продажи какой-либо части недвижимости

+ : получения кредита под залог части недвижимости

+ : страхование недвижимого имущества и определение в связи с этим стоимости страхуемого имущества

+ : передача недвижимости в аренду

+ : оформление части недвижимости в качестве вклада в уставный капитал другого создаваемого предприятия

- : определения стоимости пакета акций предприятия

23. Оценка стоимости оборудования проводится с целью:

- + : продажи некоторых единиц оборудования по ряду причин
- + : оформление залога для обеспечения сделки по кредиту
- + : страхования
- + : передаче машин и оборудования в аренду
- + : передачи машин и оборудования в качестве вклада в уставный капитал другого

предприятия

- : определения величины кадастровой стоимости

24. Оценка стоимости фирменного знака с целью:

- + : совершения сделки купли-продажи
- + : предоставление франшизы новым компаньонам
- + : определение ущерба нанесенного деловой репутации предприятия незаконными

действиями со стороны других предприятий

- + : использование их в качестве вклада в уставный капитал

+ : определение стоимости нематериальных активов, гудвилла для общей оценки стоимости предприятия

- : определения морального устаревания

25. Возрождение современной оценки в России:

- + : 1992-1993 г.

- : 1990 г.

- : 1995 г.

- : 1998 г.

- : 2001-2002г.

26. Создание первой общероссийской организации оценщиков:

- + : 1993 г.

- : 1990 г.

- : 1995 г.

- : 2001 г.

- : 2004 г.

27. Изначально, регулирование оценочной деятельностью осуществлялось:

- + : Государством

- : оценщиками

- : заказчиками на оценку

- : риелторами

- : банками

28. Лицензирование оценочной деятельности в России отменено с:

- + : первого июля 2006 года

- : двадцать седьмого июля 2006 года

- : двадцатого июля 2007 года

- : первого января 2008 года

29. Национальный совет по оценочной деятельности образуется:

- : оценщиками

- : оценочными компаниями

- : государственными органами

- : заказчиками услуг по оценке

- : экспертами

- + : саморегулируемыми организациями

30. Национальный совет по оценочной деятельности образован для целей:

- + : формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности
- + : выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности
- + : координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков
- + : взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти
- : взаимодействия заказчиков оценочных услуг

31. Национальный совет-это организация:

- + : некоммерческая, созданная саморегулируемыми организациями оценщиков
- : коммерческая, регулирующая взаимоотношения оценщиков с заказчиками
- : некоммерческая, регулирующая компенсационный фонд оценщиков
- : некоммерческая, созданная заказчиками услуг по оценке

32. Учредителями национального совета являются:

- + : саморегулируемые организации оценщиков
- : оценщики, осуществляющие свою деятельность на основании трудовых договоров с юридическими лицами
- : кредитные организации
- : образовательные учреждения
- : клиенты оценочных компаний

33. Международные стандарты оценки разрабатываются:

- + : международным комитетом по стандартам оценки (IVSC)
- + : международной организацией, объединяющей профессиональные организации оценщиков более 50 стран мира
- : министерством экономического развития РФ
- : саморегулируемыми организациями оценщиков
- : Российским обществом оценщиков

34. Одной из основных задач международного комитета по стандартам оценки является достижение согласованности между:

- + : национальными стандартами оценки и стандартами международного сообщества
- : стандартами оценки Европы и стандартами США
- : Федеральными стандартами оценки и стандартами США
- : Федеральными стандартами оценки и стандартами Европы

35. Федеральные стандарты оценки разработаны с учетом:

- + : международных стандартов оценки
- : только стандартов оценки США
- : стандартов оценки Европы
- : требований саморегулируемых организаций оценщиков
- : требований заказчиков услуг по оценке

36. Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ:

- + : Федеральные стандарты оценки
- + : Федеральный закон об оценочной деятельности
- : Международные стандарты оценки
- : Государственные стандарты оценки
- : Международные стандарты оценки
- : Международные стандарты финансовой отчетности

37. На территории Российской Федерации обязательными стандартами к осуществлению оценочной деятельности являются:

- : международные

- : европейские
- +: федеральные
- : муниципальные

38. Федеральный стандарт оценки (ФСО №2) определяет:

- +: цель оценки и виды стоимости
- : подходы и требования для проведения оценки
- : требования к отчету об оценке
- : этику оценщика

39. Федеральный стандарт оценки (ФСО №3) определяет:

- : цель оценки и виды стоимости
- : подходы и требования для проведения оценки
- +: требования к отчету об оценке
- : этику оценщика

40. Федеральный стандарт оценки, регулирующий требования к отчету об оценке:

- : ФСО №1
- : ФСО №2
- +: ФСО №3
- : ФСО №4

41. Федеральный стандарт оценки (ФСО №4) определяет:

- : цель оценки и виды стоимости
- : подходы и требования для проведения оценки
- : требования к отчету об оценке
- : этику оценщика
- +: кадастровую стоимость объектов недвижимости

42. Какие перечисленные сведения соответствуют понятию кадастровая стоимость:

- +: рассчитанная методами массовой оценки рыночной стоимости
- : рассчитанная для целей залога
- : являющаяся базой для формирования реестра недвижимости предприятия
- : подтвержденная кадастровым инспектором
- : совокупности земельных участков, сходных с друг другом по площади и назначению

43. Какие сведения, соответствующие понятию инвестиционная стоимость:

- : рассчитанные на основе реализации активов предприятия по отдельности
- : разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации

- +: учитывающие индивидуальные требования конкретного инвестора
- : с учетом требуемых реинвестиций
- : рассчитанные для предприятия, которое находится в состоянии банкротства

44. Ликвидационная стоимость- это стоимость:

- : объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования
- : суммы затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки
- +: объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов

-: суммы затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

45. Если в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит:

- +: рыночная стоимость
- : рыночная и инвестиционная стоимость
- : инвестиционная стоимость
- : какой-либо специальный вид стоимости
- : стоимость по выбору Оценщика

46. Вид стоимости объекта оценки определяется по утверждённым методическим рекомендациям для целей налогообложения:

- : ликвидационная стоимость
- : инвестиционная стоимость
- : рыночная стоимость
- : фискальная стоимость
- +: кадастровая стоимость

47. Согласно Стандартам оценки, рыночная стоимость - это:

- : наиболее вероятная стоимость
- : стоимость отчуждения объекта оценки на открытом рынке
- : цена фактической сделки, по которой объект был отчужден на рынке
- +: наиболее вероятная цена

48. Для совершения сделок купли-продажи может определяться:

- +: рыночная стоимость
- : залоговая стоимость
- : страховая стоимость
- : справедливая стоимость
- +: инвестиционная стоимость

49. Инвестиционная стоимость определяется:

- : при переоценке основных фондов предприятия
- : для целей купли-продажи
- +: для реализации инвестиционной программы
- : для вклада в уставный капитал

50. Инвестиционная стоимость определяется для целей:

- : переоценке основных фондов предприятия
- : купли-продажи
- +: реализации инвестиционной программы
- : вклада в уставный капитал

51. Инвестиционная стоимость - это:

-: стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования

-: наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно

+: стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях

-: сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами

52. При получении кредита определяется:

- + : рыночная стоимость
- : залоговая стоимость
- : справедливая стоимость
- : инвестиционная стоимость
- : ничего из вышеперечисленного

53. При выкупе акций у миноритарных акционеров должна определяться

- + : рыночная стоимость
- : залоговая стоимость
- : ликвидационная стоимость
- : налоговая стоимость
- : инвестиционная стоимость

54. При реструктуризации компании может определяться:

- + : рыночная стоимость
- + : ликвидационная стоимость
- : справедливая стоимость
- + : инвестиционная стоимость
- : ничего из вышеперечисленного

55. Перед первичным размещением акций (IPO) определяется их:

- + : рыночная стоимость
- : залоговая стоимость
- : ликвидационная стоимость
- : справедливая стоимость
- : кадастровая стоимость

56. Федеральными стандартами оценки предусмотрены требования к:

- + : отчету об оценке
- : этике оценщика
- + : целям оценки и видам стоимости
- + : подходам и требованиям к проведению оценки
- + : определению кадастровой стоимости к оценке недвижимости
- : саморегулируемым организациям оценщиков
- : оценщикам

57. Виды стоимости, предусмотренные Федеральными стандартами оценки:

- + : рыночная
- + : ликвидационная
- + : кадастровая
- + : инвестиционная
- : справедливая
- : страховая
- : залоговая

58. Виды стоимостей, включающие Федеральные стандарты оценки:

- : справедливая
- + : рыночная залоговая
- + : инвестиционная страховая
- + : кадастровая
- : таможенная
- + : ликвидационная

59. Расчёт стоимости объекта собственности производится в период времени, значительно меньший, типичного срока экспозиции, то результатом оценки является ... стоимость.

- + : ликвидационная
- : инвестиционная
- : рыночная
- : кадастровая
- : балансовая

60. Справедливая стоимость - это стоимость:

- : объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования

- : суммы затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки

- : объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях

+ : суммы, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами

61. Согласно МСО выделяют следующие виды стоимости:

- + : инвестиционная
- : кадастровая
- + : рыночная
- : действительная
- : скраповая
- : ликвидационная

62. Особенность европейских стандартов оценки (ЕСО) ориентация на оценки, выполняемые для целей составления финансовой бухгалтерской отчетности:

- + : в соответствии с принятым европейским законодательством
- : с законодательством США
- : с законодательством РФ
- : в соответствии с международным законодательством

63. К правовым документам, регулирующим оценочную деятельность РФ относятся:

- : лицензии на осуществление оценочной деятельности
- + : Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ»
- : стандарты оценки обязательные к применению
- + : Федеральные стандарты оценки
- : стандарты общественных организаций
- : международные стандарты оценки
- : европейские стандарты оценки

64. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется:

- + : федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации
- : общественными организациями
- : региональными органами исполнительной власти

-: органами местного самоуправления

65. Основные понятия оценочной деятельности прописаны в:

+: ФЗ «Об оценочной деятельности»

-: Федеральных стандартах оценки

-: Гражданском кодексе РФ

-: Постановлении Правительства РФ №519

66. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» регулирует следующие функции:

+: основания для осуществления оценочной деятельности

-: гражданские правоотношения

-: сделки купли-продажи

-: взаимоотношения саморегулируемых организаций

67. Объектами оценочной деятельности являются:

+: отдельные материальные объекты (вещи)

+: имущество лица (движимое или недвижимое имущество)

+: право собственности или иные вещные права

+: права требования

+: обязательства (долги)

+: работы, услуги, информация

68. Имущество предприятия может быть ... частью:

+: активной

+: пассивной

-: функциональной

-: хозяйственной

-: вспомогательной

-: рабочей

69. Субъектами оценочной деятельности являются:

-: физические лица, имеющие специализированное оценочное образование

+: физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавших свою ответственность

-: физические лица, осуществляющие частную оценочную практику

-: физические лица, работающие в оценочных компаниях

-: органы исполнительной власти РФ, субъектов РФ, муниципальных образований

-: клиенты оценочных компаний

70. Освобождение члена саморегулируемой организации оценщиков от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд:

-: допускается

-: допускается только в зачет требований оценщика к саморегулируемой организации оценщиков

-: допускается по согласованию с саморегулируемой организации оценщиков

+: не допускается

-: допускается, но на период не более 12 месяцев

71. Оценщик имеет право:

+: применять самостоятельно методы проведения оценки

+: требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки

-: разглашать информацию об объекте оценке третьим лицам

+ : запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки

+ : привлекать по мере необходимости к участию в проведении оценки экспертов

+ : отказаться от проведения оценки объекта оценки

- : требовать от Заказчика информацию об объекте оценки не касающуюся оценки

72. Оценщик обязан:

+ : быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков

+ : обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки

- : сохранять экземпляр отчета об оценке в течение 5 лет

- : проводить оценку на основании устной договоренности

- : привлекать к процедурам оценки экспертов

- : иметь лицензию на осуществление оценочной деятельности

73. Процедуры оценки состоят из следующих этапов:

+ : заключение договора на оценку

+ : сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки

- : обязательного выезда к заказчику услуг по оценке

+ : применения подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

+ : определение итоговой величины стоимости объекта оценки

- : обязательного согласования величины полученной стоимости

- : передачи информации о проведенной оценке в национальный совет по оценочной деятельности

74. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретено другое предприятие с эквивалентной полезностью, называется:

+ : замещения

- : соответствия потребностям рынка

- : ожидания

- : остаточной производительности

- : предельной производительности

75. Методообразующий принцип, заложенный при определении стоимости в рамках доходного подхода:

- : доходности

- : экономической целесообразности использования

- : замещения

- : сравнения

- : воспроизводства

+ : ожидания

76. Экономический принцип, когда чистая отдача увеличивается быстрее роста затрат, называется:

- : факторов производства

- : пропорциональности

- : предельной производительности

+ : спроса и предложения

- : конкуренции

77. К принципам, основанным на представлениях собственника, относятся принципы:

- : конкуренции

- + : замещения
- : вклада
- : ожидания

78. Принцип, подразумевающий определение текущей стоимости дохода, который может быть получен в будущем:

- : альтернативности
- : замещения
- + : ожидания
- : сбалансированности

79. Подход, к оценке стоимости предприятий, основанный на принципе ожидания:

- : сравнительный
- : затратный
- + : доходный
- : сравнительный, затратный и доходный

80. Саморегулируемая организация оценщиков – это организация, созданная в целях регулирования и контроля:

- + : оценочной деятельности, объединяющая оценщиков на условиях членства
- : оценочной деятельности, объединяющая заказчиков оценочных услуг
- : деятельности, связанной с экспертизой отчетов об оценке
- : национального совета оценочной деятельности

81. Дата оценки это:

- : любая в течение года
- + : на конкретный день
- : на конкретный день в течение 6 месяцев
- : подписания отчета об оценке

82. При оценке стоимости наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости:

- : усреднение показателей стоимости, полученных тремя подходами к оценке
- : принятие в качестве окончательной величины стоимость максимального значения
- + : принятие во внимание степень достоверности и уместности использования каждого из подходов

- : в зависимости от объекта оценки

83. Оценка стоимости уникальных объектов осуществляется при помощи более трех подходов к оценке:

- : да
- + : нет
- : только к объектам военной техники
- : если объекты содержат государственную тайну

84. Услуга по оценке считается исполненной после:

- : подписания договора на оценку
- : согласования результатов оценки с заказчиком
- : предоставления результатов оценки заказчику
- + : после передачи отчета об оценке заказчику

85. Методы, реализуемые в рамках доходного подхода к оценке бизнеса:

- : прямой капитализации
- : дисконтирования денежных потоков

-: равноэффективного аналога

+: прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков

-: прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков и равноэффективного аналога

86. Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

-: стоимость действующего предприятия

+: инвестиционной стоимостью

-: рыночной стоимостью

-: балансовой стоимостью

-: кадастровой стоимостью

87. Метод оценки, основанный на экономическом принципе ожидания:

-: компании-аналога

+: дисконтированных денежных потоков

-: сравнения продаж

-: ликвидационной стоимости

88. Преимущества сравнительного подхода заключаются в том, что:

-: учитывает ожидаемые доходы

-: может быть использован для оценки объектов специального назначения, не имеющих аналогов

+: учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты

-: не требует разносторонней финансовой информации

-: основан на оценке остаточной стоимости существующих активов

89. Для определения стоимости Оценщику удалось реализовать три подхода к оценке, то итоговый результат стоимости принят по:

+: доходному

+: затратному

+: сравнительному

-: дополнительному, на усмотрение профессиональных качеств оценщика

90. Дата оценки это:

-: любая в течение года

+: на конкретный день

-: на конкретный день в течении 6 месяцев

-: подписания отчета об оценки

91. Чем выше коэффициент капитализации при оценке бизнеса, тем выше рыночная стоимость:

-: верно

+: неверно

-: верно, если объект имеет хорошие ретроспективные данные

-: верно, если объект не имеет стабильных показателей хозяйственной деятельности

92. Случаи, применения метода капитализации:

-: когда планируется, что будущие финансовые результаты компании будут отличаться от настоящих

-: при ликвидации компании

+: когда предполагается, что будущий денежный поток будет расти стабильными темпами

+: при оценке стоимости крупного бизнеса

93. Итоговая стоимость объекта оценки:

- : может быть определена как в денежном, так и в натуральном выражении
- +: должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)
- : должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) и в любой другой валюте, формирующей бивалютную корзину
- : в соответствии с заданием на оценку

94. Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется:

- : безрисковой ставкой дохода
- : ставкой дисконтирования
- : нормой возмещения капитала
- +: ставкой капитализации
- : все ответы неверны

95. Ставка дохода на инвестиции - это:

- : процентное отношение цены продажи к доходу
- +: процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу
- : процентное отношение вложенного капитала к цене продажи
- : процентное отношение чистого дохода к заемному капиталу

96. Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется:

- : безрисковой ставкой дохода
- : ставкой дисконтирования
- : нормой возмещения капитала
- +: ставкой капитализации

97. Два экономических показателя имеют наибольшее значение при проведении оценки:

- : уровень безработицы и валовой внутренний продукт
- : индекс DowJones и индекс цен производителей
- +: ВВП и темпы инфляции
- : темпы инфляции и уровень безработицы

98. Ретроспективные данные финансовой отчетности используются для целей проведения:

- +: финансового анализа результатов компании
- : определения уровня рентабельности
- : определения прибыли
- : определения убытков

99. Подход к оценке бизнеса, основанный на принципе ожидания:

- : сравнительный
- : затратный
- +: доходный
- : рыночный

100. Результат оценки от вида определяемой стоимости:

- +: зависит
- : не зависит
- : зависит, если определяется только кадастровая стоимость
- : зависит, если определяется только рыночная стоимость

101. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности заключается на срок

- +: не менее одного года

- : не менее трех лет
- : не менее пяти лет
- : не менее 10 лет
- : на весь срок деятельности оценщика

102. Аббревиатурой «DPP» обозначают:

- : срок окупаемости
- : оборачиваемость дебиторской задолженности
- +: дисконтированный срок окупаемости
- : дисконтированный денежный поток
- : долю долгового финансирования в проекте

103. Индекс прибыльности рассчитывается как:

- : отношение NPV к инвестициям
- +: отношение чистой приведенной стоимости денежных потоков к инвестициям
- : отношение доходов к расходам
- : отношение вложенных средств к прибыли
- : отношение выручки к себестоимости

104. Выбирая один инвестиционный проект из нескольких, в первую очередь следует руководствоваться:

- : IRR
- +: NPV
- : PI
- : PP
- : DPP

105. При расчете NPV:

- : учитываются все доходы и расходы по проекту
- +: не учитываются доходы и расходы по финансовой деятельности
- : учитываются только доходы по операционной деятельности
- : не учитываются доходы и расходы по инвестиционной деятельности
- : в зависимости от специфики проекта учитываются доходы и расходы по разным

видам деятельности

106. Правило NPV гласит:

- +: приступить к реализации проекта стоит при $NPV > 0$
- : приступить к реализации проекта стоит при $NPV \geq 0$
- : приступить к реализации проекта стоит при $NPV < 0$
- : приступить к реализации проекта стоит при NPV, отличном от 0
- : NPV не влияет на принятие решение о начале реализации проекта

107. Инвестиции считаются оправданными при условии, что:

- : $IRR > 0$
- : IRR превышает безрисковую ставку
- +: IRR превышает требуемую норму доходности
- : IRR превышает ставку дисконтирования
- : IRR превышает ставку рефинансирования

108. Вы рассматриваете инвестиционный проект. Предположим, что первоначальные инвестиции и денежные потоки увеличиваются в 2 раза. В этом случае IRR:

- : увеличится вместе с NPV
- : увеличится, а NPV останется тем же
- : увеличится, а NPV уменьшится

+ : останется тем же, а NPV увеличится

- : NPV и IRR не изменятся

109. Вы рассматриваете инвестиционный проект и получаете следующие результаты: период окупаемости -1 год, NPV отрицательный, IRR положительный. Такое возможно:

+ : да

- : нет, так как проект с положительным IRR должен иметь положительный NPV

- : нет, так как проект с отрицательным NPV должен иметь отрицательный срок окупаемости

- : нет, так как проект с такой быстрой окупаемостью должен иметь положительный NPV

110. Если ставка дисконтирования снижается на 2%, IRR:

- : снижается на 2%

- : снижается, менее чем на 2%

- : снижается, более чем на 2%

+ : остается неизменным / повышается

111. Метод Инвуда применяется для определения:

- : ставки дисконтирования

+ : ставки капитализации

- : безрисковой ставки

- : коэффициента β

- : нормы инфляции

112. Для определения ставки доходности используется:

- : модель Блэка-Шоулза

+ : модель оценки капитальных активов

- : теория Марковица

- : коэффициент Шарпа

- : модель Гордона

113. С помощью формулы WACC рассчитывается:

- : средневзвешенная стоимость собственного капитала

- : средневзвешенная стоимость заемного капитала

+ : средневзвешенная стоимость капитала

- : средневзвешенная стоимость финансирования

- : средневзвешенная стоимость активов

114. Показатель Р/Е рассчитывается как:

+ : отношение капитализации к прибыли

- : отношение капитализации к выручке

- : отношение капитала к прибыли

- : отношение капитализации к EBITDA

- : отношение капитала к выручке

115. EBITDA-это:

- : прибыль до уплаты налогов

- : прибыль до уплаты процентов и налогов

+ : прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации

- : выручка до уплаты процентов, налогов и амортизации

- : операционная прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации

116. LBO - это:

- : разновидность облигаций

- + : поглощение бизнеса на заемные средства
- : организационно-правовая форма оффшорной компании
- : банковский продукт, аналогичный овердрафту
- : такой аббревиатуры не существует

117. Затраты на воспроизводство объекта оценки - это затраты:

- + : необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий
- : позволяющие создать похожий объект оценки в сроки, аналогичные срокам создания объекта оценки
- : соответствующие в абсолютном выражении затратам на создание объекта оценки
- : постатейно соответствующие затратам на создание объекта оценки
- : необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

118. К традиционным методам доходного подхода при оценке бизнеса относят метод:

- : чистых активов
- : равноэффективного аналога
- + : DCF
- + : капитализации дохода
- : равноэффективного аналога

119. Согласно ФЗ, проведение оценки объектов оценки является обязательным при:

- + : вовлечении в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям
- : принятии инвестиционных и управленческих решений
- : возникновении спора о стоимости объекта при сделке купли-продажи
- + : возникновении спора о стоимости объекта оценки при ипотечном кредитовании
- + : возникновении спора о стоимости объекта оценки при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов

120. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена:

- : в рублях с указанием границ наиболее вероятного диапазона распределения стоимости
- : в рублях и/или валютном эквиваленте с указанием границ наиболее вероятного диапазона распределения стоимости
- : в рублях в виде единой величины, если договором об оценке не предусмотрено иное
- + : в рублях и валютном эквиваленте в виде единой величины
- : в рублях в виде единой Величины, если используемыми стандартами оценки не предусмотрено иное

121. Подход к оценке представляет собой:

- + : совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
- : последовательность процедур, позволяющая на основе существенной информации определить стоимость объекта оценки
- : расчетную процедуру определения цены объекта оценки
- : расчетную процедуру определения денежной суммы, предлагаемой, запрашиваемой или уплаченной за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

122. К традиционным методам затратного подхода при оценке бизнеса относят методы:

- + : чистых активов
- + : ликвидационной стоимости
- : DCF
- : капитализации дохода
- : равноэффективного аналога

123. Метод компании-аналога отличается от метода рынка капитала тем, что

- : используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг
- : ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом
- : используется большее число мультипликаторов
- : использует более детальную информацию о компании
- + : ничего из вышеперечисленного

124. Метод сделок отличается от метода рынка капитала тем, что:

- : используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг
- + : ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом
- : используется большее число мультипликаторов
- : использует более детальную информацию о компании

125. Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода рынка капитала тем, что:

- : используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг
- : ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом
- : используется большее число мультипликаторов
- : использует более детальную информацию о компании
- + : ничего из вышеперечисленного

126. Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода сделок тем, что:

- : используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг
- : ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом
- : используется большее число мультипликаторов
- : использует более детальную информацию о компании
- + : ничего из вышеперечисленного

127. К методам сравнительного подхода при оценке бизнеса относят:

- + : метод рынка капитала
- : метод равноэффективного аналога
- : метод DCF
- + : метод отраслевых коэффициентов
- + : метод сделок

128. Основанием для проведения оценки является:

- + : договор на проведение оценки

- + : определения суда, арбитражного суда, третейского суда
- : поручение заказчика на проведение оценки
- : трудовой договор оценщика с компанией
- : поручение саморегулируемой организации оценщика
- : требования национального совета по оценочной деятельности

129. К смешанным методам при оценке бизнеса относят:

- : метод чистых активов
- : метод избыточных прибылей
- : метод капитализации дохода
- + : метод EBO

130. К новым методам доходного подхода при оценке бизнеса относят:

- + : метод ROV
- + : метод EVA
- : метод DCF
- : модель EBO
- : ничего из вышеперечисленного

131. Для идентификации объектов оценки, числящихся на балансе предприятия в составе основных средств, используется:

- : государственный номер
- + : инвентарный номер
- : номер завода – изготовителя
- : кадастровый номер

132. Если объектом оценки является движимое имущество, числящееся на балансе предприятия, то основные сведения по нему отражены:

- : в техническом паспорте объекта оценки
- + : в инвентарной карточке
- : акте о приемке-передачи основного средства
- : в перечне основных средств предприятия

133. Показатель снижения стоимости движимого имущества предприятия по отношению к его абсолютно новому аналогу является:

- + : коэффициент износа
- : сумма годовых амортизационных отчислений
- : сумма затрат на обслуживание и ремонт
- : количество ремонтов

134. Услуга по оценке считается выполненная после:

- : подписания договора на оценку
- : согласования результатов оценки с заказчиком
- : предоставления результатов оценки заказчику
- + : передачи отчета об оценке заказчику

135. Отчет об оценке актуален если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом - оценки прошло не более:

- : трёх месяцев
- + : шести месяцев
- : восьми месяцев
- : одного года
- : трёх лет

136. Отчет об оценке стоимости предприятия включает разделы:

- + : основные факты и выводы

- : анализ финансового состояния
- : пояснительную записку к бухгалтерскому балансу
- : расчет ликвидационной стоимости бизнеса

137. Срок действия отчета об оценке начинается с:

- +: даты составления отчета об оценке
- : даты оценки
- : последней отчетной даты
- : даты осмотра объекта оценки
- : даты оплаты услуг оценщика

138. Оценщик обязан хранить копии составленных отчетов в течении:

- +: трех лет
- : пяти лет
- : шести месяцев
- : одного года

139. В соответствии с законодательством РФ отчет об оценке вводить в заблуждение:

- : может
- +: не может
- : может, если оценивается объект, наделенный государственной тайной
- : может, если это предусмотрено техническим заданием на оценку

140. Отчет об оценке актуален, в случае если с даты составления отчета об оценки до даты:

- +: до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев
- : до даты публичной оферты объекта оценки прошло не более 3 месяцев
- : совершения сделки с объектом оценки прошло не более 12 месяцев
- : публичной оферты объекта оценки прошло не более 12 месяцев

141. Виды стоимостей, которые могут быть указаны в отчете об оценке:

- +: рыночная
- +: ликвидационная
- +: кадастровая
- +: инвестиционная
- : справедливая
- : утилизационная
- : страховая
- : залоговая

142. В разделе основных фактов и выводов в Отчете об оценке должны содержаться:

- +: общая информация, идентифицирующая объект оценки
- +: результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
- +: итоговая величина стоимости объекта оценки
- : сведения об саморегулируемой организации оценщиков
- : обоснование привлечения экспертов
- : задание на оценку

143. Основанием составления Отчета об оценки является договор на оценку заключенный в:

- : устной форме
- +: письменной форме и не требующий нотариального удостоверения
- : письменной форме и требующий нотариального удостоверения

-: письменной или устной форме на усмотрение сторон

144. Отчет об оценке должен быть подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку:

+: занимаясь частной практикой

+: заключившие трудовой договор с юридическим лицом, а также с руководителем юридического лица

-: представителем саморегулируемой организации оценщиков

-: руководителем юридического лица

-: представителем заказчика услуг по оценке

-: представителем национального совета по оценочной деятельности

145. Отчет об оценке имущества РФ должен быть составлен в соответствии с:

+: ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

+: Федеральными стандартами оценки

-: Европейским стандартами оценки

-: стандартами оценки США

-: международными стандартами оценки

146. В разделе согласование результатов Отчета об оценке должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных:

+: подходов

-: методов

-: разъяснений

-: представлений

-: пояснений

147. Информация, используемая в Отчете об оценке должна быть заверена:

+: заказчиком услуг по оценке

-: оценщиком

-: представителем саморегулируемой организации оценщиков

-: представителем национального совета по оценочной деятельности

148. Отчет об оценке не должен отражать:

+: итоговое заключение стоимости; полученное не по правилам округления

-: значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке

-: расчеты и пояснения к расчетам

-: обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов

Приложение 3.

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ к экзамену по модулю «Оценка недвижимого имущества»

1. Нормативная и законодательная база оценочной деятельности.
2. Международные стандарты оценки.
3. Российские стандарты оценки.
4. Система стандартов Российского общества оценщиков.
5. Сертификация, аттестация профессиональной деятельности оценщика.
6. Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости.
7. Отличительные признаки недвижимости как объекта инвестирования.
8. Общая классификация недвижимости.
9. Факторы привлекательности инвестирования в недвижимость.
10. Общая характеристика рынка недвижимости.
11. Основные особенности Российского рынка недвижимости.
12. Рынок недвижимости как часть финансового рынка.
13. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости.

14. Первичный и вторичный рынки недвижимости.
15. Цели анализа рынка недвижимости.
16. История и перспективы развития оценки недвижимости в России.
17. Профессиональные участники рынка недвижимости.
18. Классификация инвесторов на рынке недвижимости.
19. Особенности инвестирования в недвижимость.
20. Виды стоимости недвижимости.
21. Взаимосвязь основных целей и стандартов стоимости.
22. Принципы оценки недвижимости.
23. Стадии жизненного цикла недвижимости как товара.
24. Выбор наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков.
25. Статус оценщика, права и обязанности.
26. Независимость оценщика.
27. Страхование профессиональной ответственности оценщика.
28. Национальный кодекс этики оценщика.
29. Оплата услуг эксперта-оценщика. Минимальные тарифы на проведение оценочных работ.
30. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
31. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.
32. Подготовка и подписание договора на оценку.
33. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.
34. Сущность и этапы затратного подхода.
35. Преимущество и недостатки затратного подхода.
36. Способы определения восстановительной стоимости.
37. Различия между стоимостью замещения и восстановительной стоимостью.
38. Применение в расчетах данных сборников УПВС.
39. Виды износа.
40. Методы определения физического износа.
41. Работа по техническому освидетельствованию объекта недвижимости.
42. Определение физического износа экспертным методом.
43. Определение физического износа методом срока жизни.
44. Неравноценность денег во времени.
45. Виды цен, используемые в расчетах, расчетный период, шаг и горизонт расчета.
46. Простые и сложные проценты, основные понятия, формулы.
47. Основы финансовой математики, 6 функций сложного процента.
48. Основы финансовой математики, правило 72, сущность, примеры.
49. Взаимосвязь 6-ти функций сложного процента.
50. Основные положения доходного подхода.
51. Преимущества и недостатки доходного подхода.
52. Виды договоров арендных платежей.
53. Анализ доходов и расходов.
54. Применение метода прямой капитализации в оценке недвижимости.

55. Метод дисконтирования денежных потоков.
56. Состав операционных расходов.
57. Определение ставки дисконтирования.
58. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
59. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.
60. Основные правила внесения корректировок в цены продаж аналогов.
61. Последовательность внесения корректировок.
62. Согласование результатов и заключение рыночной стоимости объекта.
63. Критерии при финансировании недвижимости.
64. Риск при финансировании недвижимости.
65. Источники риска инвестиций в недвижимость.
66. Определение ставки дисконтирования методом инвестиций.
67. Земля как природный ресурс.
68. Земля, земельные отношения, рента.