

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Комарова Светлана Юриевна
Должность: Проректор по образовательной деятельности
Дата подписания: 06.09.2024 07:40:24

Уникальный программный ключ: 43ba42f5deae4116bbfcb9ac98e39108031227e81add207cbee4149f2098d7a
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

**«Омский государственный аграрный университет
имени П.А. Столыпина»**

Университетский колледж агробизнеса

**ООП по специальности
21.02.19 Землеустройство**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по профессиональному модулю**

**«ПМ.03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и
(или) государственной регистрации права на объекты недвижимости, определение
кадастровой стоимости»**

Обеспечивающее преподавание отделение

Биотехнологий и права

Разработчик:

Преподаватель

Л.Г.Ивонина

**Омск
2023**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИЗУЧЕНИЯ
3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ И ТИПОВ ОЦЕНОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ПО ЭЛЕМЕНТАМ ЗНАНИЙ И УМЕНИЙ
4. ПОКАЗАТЕЛИ ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Фонд оценочных средств (далее – ФОС) предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу по *профессиональному модулю ПМ.03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на объекты недвижимости, определение кадастровой стоимости*

2. ФОС включает оценочные материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации в форме:

- *МДК03.01- экзамен*
- *МДК03.02 - дифференцированный зачет*
- *ПМ03 - квалификационный экзамен*

3. ФОС позволяет оценивать знания, умения, навыки направленные на формирование компетенций.

4. ФОС разработан на основании положений основной образовательной программы по специальности *21.02.19 Землеустройство и рабочей программы профессионального модуля ПМ.03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на объекты недвижимости, определение кадастровой стоимости.*

5. ФОС является обязательным обособленным приложением к рабочей программе.

2. ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИЗУЧЕНИЯ

Результаты обучения (освоенные умения, усвоенные знания)	Показатели оценки образовательных результатов
Общие компетенции	
ОК 02. Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации, и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности	Показывает знания номенклатуры информационных источников, применяемых в профессиональной деятельности; приемов структурирования информации; формата оформления результатов поиска информации
ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях	Демонстрирует применение актуальной нормативно-правовой документации; современной научной и профессиональной терминологии; Применение основ предпринимательской деятельности; основ финансовой грамотности.
ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках	Описывает выполнения практических работ, формулировка выводов по результатам выполнения практических и лабораторных работ на основе использования нормативных документов
Профессиональные компетенции	
ПК 3.1. Консультировать по вопросам регистрации прав на объекты недвижимости, и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)	Применяет в работе нормы законодательства Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства и смежных областях знаний.
ПК 3.2. Осуществлять документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости	Правильно использует программные комплексы, применяемые для ведения ЕГРН; Грамотно ведет электронный документооборот; Использует копировально-множительное оборудование; Знает порядок ведения архива и правил хранения документов; Знает геодезическую и картографическую основу ЕГРН и может ее применять в работе профессиональной деятельности.
ПК 3.3. Использовать информационную	Знает ведомственные акты и порядок

систему, предназначенную для ведения ЕГРН	ведения ЕГРН и может его продемонстрировать; Знает порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН и может его продемонстрировать.
ПК 3.4. Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	Правильно проводит сбор и анализ данных для расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости
ПК 3.5. Осуществлять цифровизацию планово-картографических материалов	Может применить информационные системы, предназначенные для создания документации в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Знает основные принципы работы в геоинформационных системах.

3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ И ТИПОВ ОЦЕНОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ПО ЭЛЕМЕНТАМ ЗАНИЙ И УМЕНИЙ

Содержание курса	Форма контроля	Знания	Умения
Текущий контроль			
МДК03.01			
Раздел 1 Документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.			
Тема 1.1 Государственный реестр недвижимости: роль и значение учётной деятельности. История развития кадастровых работ	Вопросы самоконтроля, составление эссе, написание реферата, составление глоссария, тесты, составление презентации	НЗ.1.01, 33.1.01, 3о09.01 - 3о09.05	Уо02.01-Уо02.06, Уо03.01-Уо03.04, Уо09.01 Уо09.05
Тема 1.2 Законодательство в сфере земельно-имущественных отношений	Вопросы самоконтроля, составление эссе, написание реферата, тесты, составление презентации	НЗ.1.01, 33.1.01, 33.1.02, 3о02.01-3о02.04, 3о09.01 - 3о09.05	Уо02.01-Уо02.06, Уо03.01-Уо03.03, Уо09.01 Уо09.05,
Тема 1.3 Субъекты и объекты земельных отношений	Вопросы самоконтроля, составление эссе, написание реферата, тесты, составление презентации	НЗ.1.01, 33.1.01, 33.1.02, 3о09.01 - 3о09.05	Уо02.01-Уо02.06, Уо03.01-Уо03.03, Уо09.01 - Уо09.05,
Тема 1.4 Ведение единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)	Вопросы самоконтроля, составление эссе, написание реферата, тесты, составление презентации	НЗ.1.01, 33.1.01, 33.1.02, НЗ.2.01, 33.2.01, 33.2.02, НЗ.3.01, 33.3.01, 33.3.02, 3о02.01-3о02.04, 3о09.01 - 3о09.05	УЗ.1.01, УЗ.1.02, УЗ.2.01, УЗ.2.02, УЗ.3.01, УЗ.3.02, Уо02.01-Уо02.06, Уо03.01-Уо03.03, Уо09.01 - Уо09.05
Тема 1.5 Землеустроительная экспертиза	Вопросы самоконтроля, составление эссе, написание реферата, тесты, составление презентации	НЗ.1.01, 33.1.01, 33.1.02, НЗ.2.01, 33.2.01, 33.2.02, НЗ.3.01, 33.3.01, 33.3.02, 3о02.01-3о02.04, 3о09.01 - 3о09.05	УЗ.1.01, УЗ.1.02, УЗ.2.01, УЗ.2.02, УЗ.3.01, УЗ.3.02, Уо02.01-Уо02.06, Уо03.01-Уо03.03, Уо09.01 - Уо09.05,
Тема 1.6 Деятельность федеральной службы государственной	Вопросы самоконтроля, составление эссе, написание реферата, тесты, составление	НЗ.3.01, 33.3.01, 33.3.02,	УЗ.3.01, УЗ.3.02, Уо02.01-

регистрации кадастра и картографии	презентации	З002.01- З002.04, З009.01 - З009.05	У002.06, У003.01- У003.03, У009.01 - У009.05
Тема 1.7. Постановка объекта недвижимости на государственный кадастровый учет	Вопросы самоконтроля, составление эссе, написание реферата, тесты, составление презентации	НЗ.1.01, ЗЗ.1.01, ЗЗ.1.02, НЗ.2.01, ЗЗ.2.01, ЗЗ.2.02, НЗ.3.01, ЗЗ.3.01, ЗЗ.3.02, З002.01- З002.04, З009.01 - З009.05	УЗ.1.01, УЗ.1.02, УЗ.2.01, УЗ.2.02, УЗ.3.01, УЗ.3.02, У002.01- У002.06, У003.01- У003.03, У009.01 - У009.05,
Промежуточный контроль			
экзамен	Подготовка электронного портфолио по МДК03.01, ответна экзаменационный билет. Проведение экзамена предусмотрено в устной (письменной) форме	З 3.1.01 З 3.1.02 З 3.2.01 З 3.2.02 З 3.3.01 З 3.3.02 З 3.4.01 З 3.4.02 З 3.5.01 З 3.5.02	У 3.1.01 У 3.1.02 У 3.2.01 У 3.3.01 У 3.3.02 У 3.4.01 У 3.4.02 У 3.5.01 У 3.5.02
МДК03.02			
Раздел 2 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости			
Тема 2.1. Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность	Проведение анализа нормативно-правовой базы кадастровой оценки объектов недвижимости, федеральных стандартов оценщика. Процедура заключения договора на оценку объекта недвижимости.	НЗ.3.01, НЗ.4.01, ЗЗ.4.01, ЗЗ.4.02, НЗ.5.01, ЗЗ.5.01, ЗЗ.5.02	УЗ.3.01, УЗ.3.02, УЗ.4.01, У 3.4.02, УЗ.5.01, УЗ.5.02,
Тема 2.2. Этапы проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	Решение задач по определению земельной ренты (методом прямой капитализации земельного дохода) Решение задач по определению земельной ренты (методом остатка). Этапы определения стоимости единого объекта недвижимости Решение задач по определению земельной ренты (методом дисконтирования). Определению баллов бонитета (определение	НЗ.3.01, НЗ.4.01, ЗЗ.4.01, ЗЗ.4.02, НЗ.5.01, ЗЗ.5.01, ЗЗ.5.02	УЗ.3.01, УЗ.3.02, УЗ.4.01, У 3.4.02, УЗ.5.01, УЗ.5.02,

	признаков и свойств почв, определение основных диагностических признаков) Решение задач по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Решение задач по определению кадастровой стоимости земель поселений		
Тема 2.3. Рынок объектов недвижимости	Работа с сайтами риелторских компаний. Выполнение курсовой работы	НЗ.3.01, НЗ.4.01, ЗЗ.4.01, ЗЗ.4.02, НЗ.5.01, ЗЗ.5.01, ЗЗ.5.02	УЗ.3.01, УЗ.3.02, УЗ.4.01, УЗ.4.02, УЗ.5.01, УЗ.5.02,
Тема 2.4. Кадастровая оценка и инвентаризация объектов недвижимости	Выполнение курсовой работы	НЗ.3.01, НЗ.4.01, ЗЗ.4.01, ЗЗ.4.02, НЗ.5.01, ЗЗ.5.01, ЗЗ.5.02	УЗ.3.01, УЗ.3.02, УЗ.4.01, УЗ.4.02, УЗ.5.01, УЗ.5.02,
Тема 2.5 ГКО земель	Выполнение курсовой работы	НЗ.3.01, НЗ.4.01, ЗЗ.4.01, ЗЗ.4.02, НЗ.5.01, ЗЗ.5.01, ЗЗ.5.02	УЗ.3.01, УЗ.3.02, УЗ.4.01, УЗ.4.02, НЗ.5.01, УЗ.5.01, УЗ.5.02

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ

4.1. Оценочные средства, применяемые для текущего контроля

4.1.1. Оценочные средства, применяемые для текущего контроля по МДК03.01.

Раздел 1 Документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости).

1. Составление опорного конспекта на тему: «Изучение нормативно-правовой документации «О государственной регистрации недвижимости».
2. Составление опорного конспекта на тему: «Сроки выполнения кадастровых и регистрационных услуг».
3. Составление опорного конспекта на тему: «Государственная пошлина за выполнения регистрационной процедуры».
4. Формирование глоссария терминов, применяемых при кадастровой деятельности.
5. Составление опорного конспекта на тему: «Описание границ земельного участка, акт согласования местоположения».
6. Формирование эссе на тему: «Кадастровое деление Омской области».
7. Составление опорного конспекта на тему: «Возможности портала Росреестра».
8. Формирование эссе на тему: «Публичная кадастровая карта».
9. Формирование эссе на тему: «Личный кабинет кадастрового инженера на портале Росреестра».
10. Формирование эссе на тему: «Проблемы кадастровых инженеров».
11. Изучение тематики, анализ изученного материала на тему «Сайты СРО кадастровых инженеров».
12. Формирование эссе на тему: «Особенности МП различных способов образования ЗУ».
13. Формирование запроса в ЕГРН через портал Росреестра.
14. Работа с порталом Росреестра (часто задаваемые вопросы). Формирование эссе.
15. Составление эссе на тему: «Организация выполнения работ по выявлению земельного правонарушения (захват земельного участка) органами Росреестра».
16. Составление эссе на тему: «Организация выполнения работ по выявлению земельного правонарушения (нецелевое использование ЗУ) органами Росреестра».

4.1.2. Оценочные средства, применяемые для текущего контроля по МДК03.02.

Раздел 2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

1. Составление опорного конспекта на тему: «Изучение нормативно-правовой документации «О государственной регистрации недвижимости».
2. Составление опорного конспекта на тему: «Сроки выполнения кадастровых и регистрационных услуг».
3. Составление опорного конспекта на тему: «Государственная пошлина за выполнения регистрационной процедуры».
4. Формирование глоссария терминов, применяемых при кадастровой деятельности.
5. Составление опорного конспекта на тему: «Описание границ земельного участка, акт согласования местоположения».
6. Формирование эссе на тему: «Кадастровое деление Омской области».
7. Составление опорного конспекта на тему: «Возможности портала Росреестра».
8. Формирование эссе на тему: «Публичная кадастровая карта».
9. Формирование эссе на тему: «Личный кабинет кадастрового инженера на портале

Росреестра».

10. Формирование эссе на тему: «Проблемы кадастровых инженеров».
11. Изучение тематики, анализ изученного материала на тему «Сайты СРО кадастровых инженеров».
12. Формирование эссе на тему: «Особенности МП различных способов образования ЗУ».
13. Формирование запроса в ЕГРН через портал Росреестра.
14. Работа с порталом Росреестра (часто задаваемые вопросы). Формирование эссе.
15. Составление эссе на тему: «Организация выполнения работ по выявлению земельного правонарушения (захват земельного участка) органами Росреестра».
16. Составление эссе на тему: «Организация выполнения работ по выявлению земельного правонарушения (нецелевое использование ЗУ) органами Росреестра»

4.2. Оценочные средства, применяемые для промежуточной аттестации по итогам изучения профессионального модуля.

4.2.1. Вопросы для подготовки к экзамену по МДК03.01 Документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости

1. Определение, цель, назначение кадастра. Предмет регулирования отношений, связанных с ведением государственного реестра недвижимости. Цели, задачи создания и содержания государственного реестра недвижимости. Состав сведений государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
2. Виды государственных кадастров. Типы классификаций кадастров. Основные виды государственных кадастров в РФ и их характеристики. Кадастр как система налогообложения. Исторические корни развития кадастра: Древний Египет, Греция и Римская империя, средние века. Развитие кадастра в России.
3. Документы государственного фонда данных.
4. Терминология реестра недвижимости.
5. Рассмотрение этапов развития кадастра в России». Особенности ведения кадастровых систем и регистрации прав на землю.
6. Понятие и классификация объектов недвижимости по ГК РФ
7. Административная реформа в Росреестре.
8. Функции, назначения, принцип работы Сайта Госуслуг для ПКК Роскадастр.
9. Принципы земельного права как общеправовая основа землеустроительных и кадастровых работ.
10. Вещные права на объекты недвижимости.
11. Правовое регулирование сделок с землей.
12. Государственный земельный надзор, как звено в системе государственного управления в сфере землепользования. Полномочия органов при проведении надзорных функций. Нормативно-правовая основа проведения надзорных функций.
13. Предоставление земель для государственных и муниципальных нужд.
14. Правовое регулирование охраны и рационального использования земель.
15. Процедура разрешения земельных споров.
16. Нормативно-правовые документы сфере земельно-имущественных отношений.
17. Охрана и рациональное использование земель.
18. Субъекты и объекты земельных правоотношений.
19. Состав земель в Российской Федерации. Земельный участок, как объект недвижимости. Способы образования земельных участков.
20. Градостроительное зонирование: Правила землепользования и застройки, карта градостроительного зонирования, градостроительные регламенты.

21. Правовое регулирование земель сельскохозяйственного назначения.
22. Правовое регулирование земель населенных пунктов, земель промышленности, транспорта и специального назначения и особо охраняемых территорий. Правовое регулирование земель запаса, земель лесного фонда, земель водного фонда.
23. Способы образования земельных участков: объединение, перераспределение, выдел, раздел.
24. Объекты капитального строительства.
25. Градостроительная документация.
26. ПЗЗ. Виды разрешённого использования земельных участков
27. Государственная система учета недвижимого имущества. ППК «Роскадастр», Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).
28. Работа с сайтом Росреестра. Подготовка документов для внесения сведений в ЕГРН.
29. Получение сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН.
30. Поиск объектов недвижимости на публичной кадастровой карте.
31. Единый государственный реестр недвижимости. Правила ведения ЕГРН.
32. Кадастровый номер, как идентификатор объекта недвижимости. Нулевой кадастровый квартал, общероссийский кадастровый квартал.
33. Единый государственный реестр недвижимости. Ошибки, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.
34. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества: основные понятия и основания проведения процедур.
35. Правовые и теоретические основы государственного кадастра недвижимости. (Федеральный закон №218-ФЗ).
36. Осуществление ГКУ и государственной регистрации прав на объекты недвижимости.
37. Правовые основы судебной землеустроительной экспертизы (задачи, виды и принципы судебно-экспертной деятельности). Становление судебной землеустроительной экспертизы. Общие сведения о землеустроительной экспертизе и необходимость ее проведения. Защита земельных прав и разрешение земельных споров. Роль инженерно-геодезических работ при проведении судебных землеустроительных экспертиз.
38. Порядок назначения и проведения судебной землеустроительной экспертизы (независимость, объективность, всесторонность и полнота экспертизы, соблюдение прав и свобод). Основание и порядок назначения экспертизы. Технологическая схема выполнения работ отдельных видов землеустроительной экспертизы.
39. Порядок назначения и проведения судебной землеустроительной экспертизы. Процессуальные особенности разрешения судами земельных споров. Формы реализации специальных знаний, используемые при разрешении земельных споров.
40. Методика судебного экспертного исследования. Выбор методики проведения землеустроительной экспертизы. Требования к выбранной методике проведения земельной экспертизы. Требование к землеустроительной экспертизе в части наличия приборной базы. Требование к документообороту и квалификационным сведениям о специалистах экспертного учреждения. Оспаривание методики экспертизы.
41. Экспертное заключение в рамках судебной землеустроительной экспертизы. Порядок составления экспертного заключения.
42. Цели, задачи, функции Росреестра по управлению недвижимым имуществом. Организация системы контроля и надзора за земельными ресурсами.
43. Анализ системы контроля и надзора земельных ресурсов в субъектах РФ.
44. Правила направления документов необходимых для внесения в ЕГРН, в порядке межведомственного информационного взаимодействия.
45. Усиленная электронная подпись.

- 46. Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.
- 47. Электронный формат документов для проведения учетных процедур (XML файлы для Росреестра).
- 48. Приостановление и отказ ГКУ и гос. регистрации.
- 49. Сделки с недвижимым имуществом, обременения (ограничения) прав на недвижимость, подлежащие государственной регистрации.
- 50. Онлайн сервисы Росреестра.

Экзамен проводится в устной форме с использованием комплекта билетов. Один билет включает теоретический блок (1 или 2 вопроса) и практический блок (1 или 2 задания). Билеты имеют одинаковое число вопросов. Экзаменатору предоставляется право задавать обучающимся дополнительные и уточняющие вопросы по билету.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Омский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина»
Университетский колледж агробизнеса

Утверждаю:
председатель методического совета
_____ М.В. Иваницкая

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

ПМ.03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на объекты недвижимости, определение кадастровой стоимости»

МДК03.01 Раздел 1 Документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости

21.02.19 - Землеустройство

1. Определение, цель, назначение кадастра. Предмет регулирования отношений, связанных с ведением государственного реестра недвижимости. Цели, задачи создания и содержания государственного реестра недвижимости. Состав сведений государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

2. Понятие и классификация объектов недвижимости по ГК РФ.

3. Работа с сайтом Росреестра. Продемонстрировать возможности сайта.

Одобрено на заседании методического совета, протокол № _____ от _____ 202 г.

4.2.2. Тесты для подготовки к дифференцированному зачету по МДК03.02 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

1. Федеральный стандарт оценки (ФСО №1) определяет
ВЫБЕРИТЕ НЕ МЕНЕЕ ТРЕХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

- +общие понятия оценки
- +применяемые подходы к оценке
- +требования к проведению оценки
- политические факторы
- социальные факторы

2. Принцип замещения используется при определении стоимости доходным подходом
ВЫБЕРИТЕ, СОГЛАСНЫ ВЫ ИЛИ НЕТ В ПРЕДЛАГАЕМОМ УТВЕРЖДЕНИИ

- +неверно

3. Расчет ставки капитализации проводится:

- методом Гринвуда
- методом компаративного анализа
- +методом кумулятивного построения

4. Подход к оценке – это

- +совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
- последовательность процедур, позволяющая определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
- совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований законодательства

5. Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик...

- определяет совокупность методов оценки
- +осуществляет согласование результатов расчета стоимости
- осуществляет сбор и анализ необходимой для оценки информации

6. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки его стоимость должна быть наименьшей

ВЫБЕРИТЕ, СОГЛАСНЫ ВЫ ИЛИ НЕТ В ПРЕДЛАГАЕМОМ УТВЕРЖДЕНИИ

- + неверно

7. В процессе проведения оценки оценщик осуществляет сбор информации

ВЫБЕРИТЕ НЕ МЕНЕЕ ТРЕХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

- +о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки
- +о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки
- +об объекте оценки, его физических, технических, эксплуатационных и других характеристиках
- о доходах собственника недвижимости
- о составе семьи собственника недвижимости

8. Сравнительный подход к оценке применяется, когда существует

- достоверная информация о будущих доходах и расходах, связанных с объектом оценки
- +достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов- аналогов
- возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства

9. Определение ставки дисконтирования характерно для ...подхода

ОТВЕТ ЗАПИШИТЕ СТРОЧНЫМИ БУКВАМИ В ФОРМЕ ПРИЛАГАТЕЛЬНОГО В РОДИТЕЛЬНОМ ПАДЕЖЕ

- +доходного

10. Федеральный стандарт оценки (ФСО №1)

- +является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности
- не является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности
- применяется для внедрения международных стандартов оценки

11. Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке, это
процесс оценки
+метод оценки
экспертиза отчетов об оценке
обобщение результатов оценки
12. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев
ВЫБЕРИТЕ, СОГЛАСНЫ ВЫ ИЛИ НЕТ В ПРЕДЛАГАЕМОМ УТВЕРЖДЕНИИ
+верно
13. Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами, в отношении которых имеется информация о ценах, это ... подход
ОТВЕТ ЗАПИШИТЕ СТРОЧНЫМИ БУКВАМИ В ФОРМЕ ПРИЛАГАТЕЛЬНОГО В РОДИТЕЛЬНОМ ПАДЕЖЕ
+сравнительный
14. Процесс оценки заканчивается...
анализом собранной информации
+составлением отчета об оценке
согласованием результатов и определением итоговой величины стоимости объекта оценки
15. Сравнительный подход к оценке требует
определения ставки дисконтирования
определения стоимости воспроизводства или замещения
+корректировки значения единицы сравнения по каждому элементу сравнения
согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки
16. Какой вид износа можно определить методом капитализации избыточных операционных расходов
+функциональный
физический
внешний
17. Ставку капитализации можно рассчитать как
+отношение чистого операционного дохода к цене продажи
отношение потенциального валового дохода к цене продажи
отношение цены продажи к чистому операционному доходу
отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу
18. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 2 млн.руб. в год. Ставка капитализации для собственного капитала 20%, ипотечная постоянная 15%, доля заемных средств 50%. Определить инвестиционную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.
10 000 000 рублей
+11 428 572 рублей
13 333 333 рублей
20 000 000 рублей
19. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы
+доходный
затратный
сравнительный
20. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством
доходный
+затратный
сравнительный
21. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым
УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА
+физический износ

+функциональный износ
внешний износ

22. Чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости
ВЫБЕРИТЕ, СОГЛАСНЫ ВЫ ИЛИ НЕТ В ПРЕДЛАГАЕМОМ УТВЕРЖДЕНИИ

+верно

23. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации
для объектов социального значения

для объектов на стадии строительства

+для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде

для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

24. Если действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в квартал, коэффициент потерь от недозагрузки и неуплаты арендных платежей составляет 10%, операционные расходы равны 50 000 рублей/год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет

500 000 рублей.

3 100 000 рублей.

+3 500 000 рублей.

4 000 000 рублей.

25. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это
срок экономической жизни

+срок физической жизни

хронологический возраст

эффективный возраст

26. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков
УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде

+для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

нет правильного ответа

27. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости - это использование
УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+которое физически возможно

+которое юридически допустимо

+которое финансово реализуемо

+при котором достигается максимальная стоимость объекта оценки

28. Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости
премию за риск изменения политической ситуации

премию за риск нестабильности

+премию за риск инвестиционного менеджмента

премию за риск изменения рыночной конъюнктуры

29. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости
УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+внесение в уставный капитал

+совершение сделки купли-продажи

определение ставки дисконтирования

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

500 000 рублей

1 000 000 рублей

1 500 000 рублей

+2 000 000 рублей

31. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости

УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+определение рыночной стоимости

+определение ликвидационной стоимости

определение срока экономической жизни объекта недвижимости

32. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка

+затратный

сравнительный

доходный

33. Какие из нижеследующих пунктов учитываются при выборе сопоставимых объектов (аналогов) в сравнительном подходе

УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ТРЕХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+местоположение

+условия финансирования

+физические характеристики

+право собственности на объект недвижимости

34. Что из перечисленного ниже не является особенностью земли как товара

ограниченность

уникальность

долговечность

+неограниченность в способах использования

многофункциональность

35. Отрицательная стоимость земли возникает в следующих случаях, за исключением

земельные участки обременены обязательствами по восстановлению нормального состояния окружающей среды

+арендная плата, подлежащая выплате, не превышает рыночную стоимость аренды

владелец обязан осуществить затраты на мелиорацию в размерах, превышающих стоимость имущества, свободного от таких обязательств

36. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей в год. Определить стоимость оцениваемого объекта.

1 500 000 рублей

1 800 000 рублей

2 500 000 рублей

+3 000 000 рублей

37. Право собственности на земельный участок распространяется на: ГК РФ, ст. 261.

+поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем растения

поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы

поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка

38. Отметьте пункт, относящийся к правовому обеспечению оценки земли

УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+имущественные права на землю

градостроительные и иные ограничения в использовании земли

+законодательное регулирование оценки земли

39. Ставка капитализации для зданий, рассчитываемая в методе остатка для земли, равна сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала

ВЫБЕРИТЕ, СОГЛАСНЫ ВЫ ИЛИ НЕТ В ПРЕДЛАГАЕМОМ УТВЕРЖДЕНИИ

+верно

40. Для земель, частично изъятых из оборота, не разрешены следующие виды сделок

УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+передача в аренду

+продажа

+передача в залог

41. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

+12 500 000 рублей

11 000 000 рублей

13 000 000 рублей

23 500 000 рублей

42. Что не является обременением земельного участка
УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+сервитут

+право залога

право извлечения доходов

43. Совершение сделок, приобретение прав и их государственная регистрация возможны
только до кадастрового учета участка

+только после кадастрового учета участка

во время кадастрового учета участка

44. Цена сопоставимого объекта 40 000 рублей/кв.м., его состояние лучше, чем у оцениваемого (корр. 25%) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (корр. 50 000 рублей). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 1000 кв.м.

+29 950 000 рублей

30 050 000 рублей

39 950 000 рублей

50 050 000 рублей

45. Чем выше ставка капитализации, тем
стоимость объекта недвижимости выше

+стоимость объекта недвижимости ниже

с увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится

46. Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/ кв.м. в год, площадь здания - 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

400 000 рублей

500 000 рублей

1 200 000 рублей

+10 300 000 рублей

47. Какой из методов определения ставки капитализации относится к методам инвестиционной группы
метод рыночной экстракции

кумулятивный

+метод связанных инвестиций

48. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев
УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ТРЕХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+достоверность исходной информации

+точность процедур анализа

+соответствие цели и задачи оценки

трудоемкость расчетов

49. Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 300 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 13%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет

+10 000 000 рублей

13 000 000 рублей

16 900 000 рублей

50. Какие факторы напрямую не влияют на рынок недвижимости, в частности рынок земельных участков
налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью
+внешняя политика государства
экологическое положение в регионе

51. Земельный участок продан за 378 000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5 000 долл., операционные расходы, включая потери при сборе арендной платы, - около 1 000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае?
+12,7 %
15,9 %
1,3 %

52. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?
8 000 000 рублей
+12 000 000 рублей
10 000 000 рублей
2 000 000 рублей

53. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка
+затратный
сравнительный
доходный

54. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует
дате составления отчета об оценке
дате подписания договора на оценку
+календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

55. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна
быть позже даты оценки
совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки
+быть раньше даты проведения оценки

56. В состав операционных расходов входят
+расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта
расходы арендатора оцениваемого объекта
расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта

57. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно
в случае последующей купли-продажи объекта
в случаях проведения оценки по решению суда
в исключительных случаях
+ во всех случаях

58. Какой из нижеприведенных методов чаще всего не применим к оценке рыночной стоимости незастроенных земельных участков
метод сравнения продаж
метод остатка
метод выделения
+метод предполагаемого использования

59. К методам оценки стоимости земельных участков, основанных на сравнительном подходе к оценке, не относится
метод выделения
метод распределения
+метод остатка
метод сравнения продаж

60. Какие потери учитываются при расчете действительного валового дохода
УКАЖИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТА

+потери от недозагрузки
+потери от недосбора арендных платежей
потери от неэффективного менеджмента

V. ПОКАЗАТЕЛИ ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Уровень сформированности компетенций	Оценка	Критерии оценивания по видам работ	
		тестирование (процент правильных ответов)	прочие виды работ по профессиональному модулю
Высокий	Отлично	90-100%	Обучающийся глубоко и прочно усвоил теоретический и освоил практический материал. Дает логичные и грамотные ответы. Демонстрирует знание не только основного, но и дополнительного материала, быстро ориентируется, отвечая на дополнительные вопросы. Свободно справляется с поставленными задачами, аргументировано и верно обосновывает принятые решения.
Повышенный	Хорошо	70-89%	Обучающийся твердо знает программный материал, грамотно и по существу излагает его. Не допускает существенных неточностей при ответах на вопросы, правильно применяет теоретические положения при решении практических задач, владеет навыками и приемами их выполнения.
Базовый	Удовлетворительно	50-69%	Обучающийся демонстрирует знания только основного материала, но не усвоил его детали, испытывает затруднения при решении практических задач. В ответах на поставленные вопросы допускает неточности. Дает определения понятий, искажающие их смысл. Нарушает последовательность изложения программного материала.
Не сформирована	Неудовлетворительно	0-49%	Обучающийся не знает, не выполняет или неправильно выполняет большую часть учебного материала. Допускает ошибки в формулировке определений, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Ответы на дополнительные вопросы отсутствуют. Не выполняет задания.