

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Макаров Алексей Владимирович
Должность: И.о. директора технологического колледжа
Дата подписания: 25.05.2024 10:55:44
Уникальный программный ключ:
7f14295cc243663512787ff1135f911307eef75d

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный аграрный университет –
МСХА имени К.А. Тимирязева»
(ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева)
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ**

КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

форма обучения: очная

Москва, 2022

Содержание

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

1. Общие положения

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

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

1.3 КОС разработаны на основании положений:

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

2. Результаты освоения модуля, подлежащие проверке

2.1. Профессиональные и общие компетенции

В результате оценки осуществляется проверка следующих объектов:

Таблица 1

Проверка объектов оценивания

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

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

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

Таблица 2

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

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

2.2. В результате изучения профессионального модуля обучающийся должен:

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

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

2.3 Формы промежуточной и итоговой аттестации по профессиональному модулю

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

2.4. Типовые задания для оценки освоения МДК при текущей аттестации

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

2.5 Типовые задания для оценки освоения ПМ 01:

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

3. Контрольно-оценочные материалы для проведения промежуточной аттестации

3.1 МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

Примерные вопросы задания «Тестирование»

1. Оценочная деятельность – это:
 - а) деятельность по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них;
 - б) деятельность по расчету доходов от объектов оценки;
 - в) **деятельность по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;**
 - г) анализ объекта оценки с целью его продажи.
2. Предметом оценочной деятельности является установление
 - а) ликвидационной стоимости объекта;
 - б) рыночной стоимости объекта;
 - в) **одного из видов стоимости в зависимости от цели оценки;**
 - г) инвестиционной стоимости объекта.
3. Объекты оценки – это:
 - а) природные ресурсы;
 - б) финансовые активы;
 - в) недвижимость;
 - г) земля;
 - д) **все объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте;**
4. Верно ли утверждение, что оценочная деятельность это одно из направлений риэлтерской деятельности:
 - а) верно;
 - б) **неверно.**
5. Рыночная стоимость объекта оценки - это:
 - а) действительная стоимость;
 - б) эквивалентная стоимость;
 - в) разумная стоимость;
 - г) **стоимость на открытом рынке в условиях конкуренции;**
6. Субъектами оценочной деятельности являются:
 - а) предприятия, учреждения, организации;
 - б) российские и иностранные юридические и физические лица;
 - в) заказчики;
 - г) **юридические и физические лица - оценщики и потребители их услуг – заказчики;**
 - д) индивидуальные предприниматели без образования юридического лица; е) нет правильного ответа
7. Верно ли утверждение, что не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может повлиять на достоверность оценки:
 - а) **да;**
 - б) **нет.**
8. Может ли оценщик проводить оценку на предприятии, если он является учредителем, акционером, собственником или должностным лицом этого юридического лица:
 - а) да;
 - б) **нет.**
9. Допускается ли проведение оценки объекта, если оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы:
 - а) да;
 - б) **нет.**

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

- а) да;
- б) нет.

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

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

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

- а) дата составления отчета;
- б) указание на основания проведения оценки;
- в) сведения о лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;**
- г) точное описание объекта оценки;
- д) стандарты оценки, используемые данные с указанием источников их получения, принятые допущения;

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

- а) не лицензируется;**
- б) лицензируется федеральными органами; в) лицензируется в отдельных регионах;

в) лицензируется только на некоторые виды имущества.

14. Оценщик несет ответственность за точность расчетов стоимости:

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

15. Стандарты по оценке имущества определяют требования:

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

16. Отчет по оценке является:

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

17. Цель оценки недвижимости - это: *(Выбрать не менее двух)*

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

18. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

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

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

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

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

- а) да;
- б) **нет.**

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

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

22. «Стоимость в пользовании»: -это _____.

Правильный ответ: **ликвидационная стоимость.**

23. Что не является одной из категорий принципов оценки?

- а). ННЭИ;
- б). принципы, связанные с рыночной средой;
- в). **принципы, связанные с коммерческой зарубежной недвижимостью**

24. Какой принцип определяет максимальную стоимость ОН наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью? _____.

Правильный ответ: **замещения**

25. Какой принцип нацеливает на определение текущей стоимости исходя из дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения ОН? _____.

Правильный ответ: **ожидания**

26. Какой принцип заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта _____.

Правильный ответ: **вклада**

27. Принцип оценки, согласно которому для любого типа землепользования существует оптимальное сочетание различных факторов производства, обеспечивающее получение максимальной стоимости земли. _____.

Правильный ответ: **сбалансированности**

28. Принцип оценки, который утверждает, что на рынке существует оптимальное количество факторов производства, необходимое для наиболее эффективного использования объектов оценки.

А. сбалансированности;

Правильный ответ: экономического размера

В. экономического разделения.

29. Принцип оценки, который утверждает, что цена объекта оценки определяется соотношением спроса и предложения по объектам-аналогам на рынке _____.

Правильный ответ: **спроса и предложения**

Б. воспроизводства;

В. конкуренции.

30. Принцип оценки, который отражает изменение стоимости объекта оценки или цен объектов-аналогов во времени.

Правильный ответ: **изменения**

31. Какой принцип не входит в категорию принципов, основанных на

предоставлениях пользователя? _____.

Правильный ответ: **воспроизводства**

32. «Стоимость имеют те ОН, которые в течении определенного времени способны удовлетворять потребности пользователя» - о каком принципе идет речь? _____.

Правильный ответ: **полезности**

33. Какой принцип не относится к категории принципов, связанных с землей и ее основанием?

А. вклада;

Б. остаточной продуктивности;

В. воспроизводства.

34. Какой принцип рассматривает стоимость земельного участка в зависимости от чистого дохода, отнесенного к земле, после того как были оплачены стоимость рабочей силы, капитала и предпринимательской деятельности.

А. вклада;

Б. остаточной продуктивности;

В. воспроизводства.

35. Принцип оценки, который утверждает, что имущественные права на объект оценки следует разделять и соединять таким образом, чтобы стоимость объекта оценки при этом увеличивалась _____.

Правильный ответ: **экономического разделения**

36. Принцип оценки, который утверждает, что стоимость объекта оценки зависит от характера окружающей среды.

А. соответствия;

Б. воспроизводства;

В. зависимости

37. Принцип оценки, который утверждает, что максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень оформления, удобств, характера использования объектов оценки соответствуют требованиям рынка.

А. соответствия;

Б. воспроизводства;

В. зависимости.

38. Принцип оценки, который утверждает, что если прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства, то конкуренция на рынке увеличивается, что приводит к снижению среднего уровня доходов.

Правильный ответ: **конкуренции**

39. Принцип оценки, согласно которому для любого типа землепользования существует оптимальное сочетание различных факторов производства, обеспечивающее получение максимальной стоимости земли.

А. вклада;

Б. оценочной продуктивности;

В. сбалансированности.

40 Оценка рыночной стоимости объектов – это процедура по определению наиболее вероятной, точной _____ недвижимости на рынке.

Правильный ответ: **цены**

3.2 Защита курсовой работы.

Критерии оценивания

Оценка курсовой работы «отлично»

Курсовая работа будет оценена педагогом на «отлично», если во введении приводится обоснование выбора конкретной темы, полностью раскрыта актуальность её в научной отрасли, чётко определены грамотно поставлены задачи и цель курсовой работы.

Основная часть работы демонстрирует большое количество прочитанных автором работ. В

ней содержатся основные термины и они адекватно использованы. Критически прочитаны источники: вся необходимая информация проанализирована, вычленена, логически структурирована.

Присутствуют выводы и грамотные обобщения.

В заключении сделаны логичные выводы, а собственное отношение выражено чётко. Автор курсовой работы грамотно демонстрирует осознание возможности применения исследуемых теорий, методов на практике.

Приложение (*в соответствии с заданием на курсовую работу*) содержит цитаты и таблицы, иллюстрации и диаграммы: все необходимые материалы.

Курсовая работа написана в стиле академического письма (использован научный стиль изложения материала).

Автор адекватно применял терминологию, правильно оформил ссылки.

Оформление работы соответствует требованиям ГОСТ, библиография, приложения оформлены на отличном уровне.

Объём работы заключается в пределах от 20 до 30 страниц.

Оценка курсовой работы «хорошо»

Курсовая работа на «хорошо» во введении содержит некоторую нечёткость формулировок.

В основной её части не всегда проводится критический анализ, отсутствует авторское отношение к изученному материалу.

В заключении неадекватно использована терминология, наблюдаются незначительные ошибки в стиле, многие цитаты грамотно оформлены.

Допущены незначительные неточности в оформлении библиографии, приложений.

Оценка курсовой работы «удовлетворительно»

Курсовая работа на «удовлетворительно» во введении содержит лишь попытку обоснования выбора темы и актуальности, отсутствуют чёткие формулировки.

Расплывчато определены задачи и цели. Основное содержание — пересказ чужих идей, нарушена логика изложения, автор попытался сформулировать выводы.

В заключении автор попытался сделать обобщения, собственного отношения к работе практически не проявил.

В приложении (*в соответствии с заданием на курсовую работу*) допущено несколько грубых ошибок. Не выдержан стиль требуемого академического письма по проекту в целом, часто неверно употребляются научные термины, ссылки оформлены неграмотно, наблюдается плагиат.

Оценка курсовой работы «неудовлетворительно»

При оценивании такой курсовой работы, ее недостатки видны сразу. Курсовая работа на «неудовлетворительно» во введении не содержит обоснования темы, нет актуализации темы. Не обозначены и цели, задачи проекта. Скупое основное содержание указывает на недостаточное число прочитанной литературы.

Внутренняя логика всего изложения проекта слабая. Нет критического осмысления прочитанного, как и собственного мнения.

Нет обобщений, выводов. Заключение таковым не является. В нём не приведены грамотные выводы. Приложения либо вовсе нет, либо оно недостаточно. В работе наблюдается отсутствие ссылок, плагиат, не выдержан стиль, неадекватное использование терминологии.

По оформлению наблюдается ряд недочётов: не соблюдены основные требования ГОСТ, а библиография с приложениями содержат много ошибок.

Менее 20 страниц объём всей работы.

3.3 Производственная практика

Общие положения

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

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

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

Виды работ практики и проверяемые результаты обучения по профессиональному модулю

Производственная практика

Виды работ	Коды проверяемых результатов (ПК, ОК, ПО, У)
1. Вводный инструктаж. Общие сведения о предприятии и подразделении – месте прохождения практики. Ознакомление с должностной инструкцией. Освоение рабочего места. Инструктаж по технике безопасности	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
2. Ознакомление с федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации оценщиков, правилами деловой и профессиональной этики.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
3. Изучение договоров и заданий на оценку различных объектов оценки.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
4. Изучение информации и порядка ее обработки по объектам оценки и аналогичным объектам, требуемой при использовании доходного, сравнительного и затратного подходов, участие в процессе сбора и обработки информации.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
5. Ознакомление с порядком расчетов по оценке объектов недвижимости на основе применимых подходов и методов оценки, участие в осуществлении расчетов.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
6. Изучение применяемых организацией методов получения итоговой величины стоимости объектов недвижимости на основе результатов оценки, полученных в доходном, сравнительном и затратном подходах.	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7
7. Изучение содержания отчетов об оценке и анализ их на предмет соответствия требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, участие в составлении отчетов	ПК4.1-ПК 4.6 ПО1 ОК1-10 У1-7

3.4 Экзамен по модулю

Оценка экзамена по модулю складывается из оценки по МДК, производственной практики и оценки за выполнение практического задания.

Примерные практические задания

Практическое задание (ПЗ № 1).

Текст задания

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

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

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

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

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

Решение

Единица сравнения - цена за 1 га земли.

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

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

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

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

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

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

Практическое задание (ПЗ № 2).

Текст задания

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

Решение:

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

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

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

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

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

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

Практическое задание (ПЗ № 3).

Текст задания

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв.м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

Решение:

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

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

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

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

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

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

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

Практическое задание (ПЗ № 4).

Текст задания

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

Решение:

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

$$\begin{aligned} \text{ПВД} &= 100\,000 \text{ руб./мес.} * 12 = 1\,200\,000 \text{ руб./год} \\ \text{ДВД} &= \text{ПВД} * (1 - \text{Кпотерь от недозагрузки}) = 1\,200\,000 * (1 - 0,1) = 1\,080\,000 \text{ руб./год} \\ \text{ОР} &= 500 \text{ руб./кв.м в год} * 100 \text{ кв.м} = 50\,000 \text{ руб./год} \\ \text{ЧОД} &= 1\,080\,000 - 50\,000 = 1\,030\,000 \text{ руб./год} \\ C &= 1\,030\,000 / 0,1 = 10\,300\,000. \end{aligned}$$

Практическое задание (ПЗ № 5).

Текст задания

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

Решение:

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

Критерии оценки практического задания

Оценивание выполнения практического задания осуществляется в соответствии со следующей методикой:

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

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

№	Критерии оценки к практическому заданию	Баллы за критерии оценки
1	Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку	Максимальный балл – 2 балла
	- верно, в полной мере определена рыночная стоимость земельного участка под жилую застройку	2,0
	- при определении рыночной стоимости земельного участка под жилую застройку допущены неточности	1,0
	- рыночная стоимость земельного участка под жилую застройку определена неправильно	0
2	Устное объяснение решения задачи	Максимальный балл – 2,5 балла
	- верно использована терминология, студент грамотно применяет понятия, понимает их смысл; - объяснение решения задания последовательное, связное, логичное; - правильно и обстоятельно дается ответ (ответы) на сопутствующие вопрос (вопросы)	2,5
	- верно использована терминология, студент грамотно применяет понятия, понимает их смысл; - незначительно нарушена последовательность, логика объяснения решения задания; - студент испытывает незначительные затруднения, отвечая на сопутствующие вопросы	1,25
	- при использовании терминологии обнаруживаются неточности, студент не всегда понимает смысл понятий; - незначительно нарушена последовательность, логика объяснения решения задания; - студент испытывает незначительные затруднения, отвечая на сопутствующие вопросы	0,6

	- неверно использована терминология, студент не понимает смысл понятий; - полностью нарушена последовательность, логика объяснения решения задания (студент не может объяснить, каким образом пришел к решению задания) - студент дает неверные ответы на сопутствующие вопросы	0
3	Логичность изложения решения	Максимальный балл – 0,5 балла
	- решение задачи осуществляется логично: от общего к частному, сформулированы правовые связи	0,5
	- логика изложения нарушена, либо отсутствует	0
	ИТОГО	5

Используется пяти бальная шкала для оценивания результатов обучения:

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

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