



**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ТЕХНОЛОГИЙ И УПРАВЛЕНИЯ ИМЕНИ К.Г. РАЗУМОВСКОГО  
(ПЕРВЫЙ КАЗАЧИЙ УНИВЕРСИТЕТ)»  
(ФГБОУ ВО «МГУТУ ИМ. К.Г. РАЗУМОВСКОГО (ПКУ)»)**

**МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КАЗАЧИЙ ИНСТИТУТ ТЕХНОЛОГИЙ И УПРАВЛЕНИЯ**

УТВЕРЖДАЮ

Директор МОКИТУ

Е.Н. Сепиашвили

«16» января 2020 г.



**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ  
ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ (ПО ПРОФИЛЮ  
СПЕЦИАЛЬНОСТИ)**

**ПП 04.01. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

**профессионального учебного цикла  
программы подготовки специалистов среднего звена  
по специальности 21.05.02 Земельно-имущественные отношения**

**уровень подготовки  
базовой подготовки**

**Квалификация  
Специалист по земельно-имущественным отношениям**

**Форма обучения  
очная**

Волоколамск 2020 г.


ОДОБРЕНА  
предметной (цикловой) комиссией

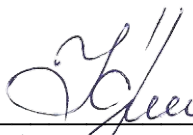
СОГЛАСОВАНО

Земельно-имущественных  
отношений


Председатель ПЦК

Начальник УМО

  
Дворникова М.А.  
Протокол № 3 «16» января 2020 г.

  
Ю.В. Хрящева  
«16» января 2020 г.

Составитель (автор):  
Преподаватель МОКИТУ



Дворникова М.А.

Фонд оценочных средств рекомендован к утверждению экспертами:

Руководитель Комитета  
по управлению имуществом



  
Хон С.А.

Кадастровый инженер ИП «Кулаков П.Н.»



  
Кулаков П.Н.

Фонд оценочных средств разработан на основе федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения», утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12 мая 2014 г. № 486 и учебного плана программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
2.	ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ	7
3.	ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ	8
4.	ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ	9
5.	ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ	15

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Фонд оценочных средств является частью программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения базовой подготовки, разработанной в Московском областном казачьем институте технологии и управления (филиал) федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет технологий и управления имени К.Г. Разумовского (Первый казачий университет)».

Фонд оценочных средств предназначен для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по модулю ПМ 04 Определение стоимости недвижимого имущества

Результаты освоения дисциплины, подлежащие проверке:

<b>Код</b>	<b>Наименование результата обучения</b>
<b>У 1</b>	собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах
<b>У 2</b>	производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества
<b>У 3</b>	производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества
<b>У 4</b>	подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику
<b>У 5</b>	определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки
<b>У 6</b>	руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки
<b>З 1</b>	механизм регулирования оценочной деятельности
<b>З 2</b>	признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества
<b>З 3</b>	права собственности на недвижимость
<b>З 4</b>	принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость
<b>З 5</b>	рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли
<b>З 6</b>	подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества
<b>З 7</b>	типологию объектов оценки
<b>З 8</b>	проектно-сметное дело
<b>З 9</b>	показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки
<b>З 10</b>	права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков
<b>ПК 4.1.</b>	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.
<b>ПК 4.2.</b>	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе

	применимых подходов и методов оценки.
<b>ПК 4.3.</b>	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
<b>ПК 4.4.</b>	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
<b>ПК 4.5.</b>	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
<b>ПК 4.6.</b>	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.
<b>ОК 1</b>	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
<b>ОК 2</b>	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
<b>ОК 3</b>	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
<b>ОК 4</b>	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
<b>ОК 5</b>	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
<b>ОК 6</b>	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
<b>ОК 7</b>	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
<b>ОК 8</b>	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
<b>ОК 9</b>	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

<b>ОК 10</b>	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.
--------------	---

## 2. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Результаты обучения		Наименование темы	Уровень освоения темы	Наименование оценочного средства	
освоенные умения, усвоенные знания	ОК, ПК			для текущего контроля успеваемости	для промежуточной аттестации
З 1 – З 10 У 1- У 6	ОК 1, ОК 3, ОК 6, ОК 7, ОК 8, ОК 9 ПК 4.1 -4.6	<b>Обработка информации об объектах оценки</b>	2	Вопросы для опроса	Вопросы для дифференцированного зачета
З 1 – З 10 У 1- У 6	ОК 2, ОК 4, ОК 5, ОК 8, ОК 9, ОК 10 ПК 4.1 -4.6	<b>Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.</b>	2	Вопросы для опроса	Вопросы для дифференцированного зачета

Уровни освоения тем:

- 1 – ознакомительный (узнавание ранее изученных объектов, свойств);
- 2 – репродуктивный (выполнение деятельности по образцу, инструкции или под руководством);
- 3 – продуктивный (планирование и самостоятельное выполнение деятельности, решение проблемных задач).

### **3. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ**

#### **Перечень вопросов для опроса**

1. Чем определяется принадлежность недвижимости к базисным экономическим благам?
2. Какими нормами законодательства РФ регулируется понятие «недвижимость»?
3. Специфические особенности недвижимости по сравнению с другими экономическими благами.
4. Какие основные факторы влияют на величину стоимостного эквивалента объектов недвижимости?
5. Что такое жизненный цикл объекта недвижимости?
6. Как соотносятся между собой время использования, местоположение и вид использования объекта недвижимости?
7. В чем заключается сходство и каковы различия динамики полезности и стоимости?
8. Чем вызван высокий уровень транзакционных издержек при сделках с недвижимостью?
9. Каковы два основных варианта получения дохода от недвижимости?
10. Раскройте основные положения концепции сервейинга.
11. Что является законодательной и нормативной базой развития отечественного рынка недвижимости?



## **4. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ**

### **Задания для проведения дифференцированного зачета (тест)**

**Текст задания:**

**1. Для получения выписки из Единого государственного реестра прав информации о зарегистрированных правах при обращении юридического лица необходимы**

:А) письменное заявление;

Б) письменное заявление и свидетельство или иной документ о государственной регистрации и доверенность о полномочиях представителя, который от имени юридического лица обращается за информацией;

В) паспорт;

Г) список документов регламентируется в каждом случае отдельно.

**2. Для получения выписки из Единого государственного реестра прав о зарегистрированных правах при обращении физического лица необходимы:**

А) письменное заявление;

Б) письменное заявление и свидетельство или иной документ о государственной регистрации и доверенность о полномочиях представителя, который от имени физического лица обращается за информацией;

В) письменное заявление и паспорт;

Г) список документов регламентируется в каждом случае отдельно.

**3. Ограничение на открытость сведений о правах на объект недвижимости необходимо для защиты:**

А) личной тайны;

Б) коммерческой тайны;

В) коммерческой и личной тайны;

Г) все ответы верны.

**4. Сведения о содержании правоустанавливающих документов (за исключением сведений об обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся объекты недвижимости, а также выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости, предоставляются:**

А) только соответствующим правообладателям, государственным органам, органам местного самоуправления;

Б) всем обладателям каких-либо вещных прав, судебным, правоохранительным и налоговым органам;

В) обладателям обременений по конкретному объекту недвижимости;

Г) все ответы верны.

**5.ЕГРП содержит информацию:**

А) о правообладателях;

Б) об обладателях вещных прав;

В) о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях;

Г) все ответы верны.

**6.Законом для классификации объектов недвижимости установлено:**

А) одно звено;

Б) два звена;

В) три звена;

Г) четыре звена.

**7.Приведите структуру Единого государственного реестра прав в соответствии:**

А) первое звено –земельный участок

;Б) второе звено –объекты, входящие в состав здания, сооружения (квартиры, нежилые помещения и иные объекты);

В) третье звено –здания, сооружения и иные объекты недвижимости, связанные с землей;

Г) все ответы верны

**8.Комната в квартире может быть объектом недвижимости:**

А) нет;

Б) да;

В) такая ситуация возможна при определенном наборе документов, состав и содержание которых регламентируются законом о недвижимости.

**9.Предметом сделок, связанных с комнатами, является:**

А) полностью квартира;

Б) право собственности на квартиру;

В) соответствующая доля в праве собственности на квартиру;

Г) все ответы верны.

**10.Закон о регистрации детально регламентирует:**

А) порядок регистрации прав, последовательно определяя ее стадии;

Б) порядок взаимоотношений государства и правообладателя;

В) порядок регистрации, порядок взаимоотношений государства и правообладателя, классификацию объектов недвижимости;

Г) все ответы верны

**11.Регистрация возникновения и перехода прав на объекты недвижимости удостоверяется:**

- А) описью имущества, заверенной нотариусом
- ;Б) свидетельством;
- В) паспортом на недвижимость;
- Г) все ответы верны.

**12.Регистрация договоров и иных сделок на объекты недвижимости удостоверяется:**

- А) свидетельством;
- Б) специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки;
- В) паспортом на недвижимость;
- Г) все ответы верны.

**13.Государственная регистрация прав на объекты недвижимости осуществляется:**

- А) после внесения полной стоимости по сделке;
- Б) по месту их нахождения в пределах регистрационного округа, в котором действует учреждение юстиции;
- В) в службе ЗАГСа;
- Г) все ответы верны.

**14.Государственной регистрации, кроме прав на объекты недвижимости подлежат:**

- А) все сделки с объектами недвижимости;
- Б) документы, сопровождающие сделку;
- В) только сделки с земельными участками;
- Г) все ответы верны.

**15.При продаже этого объекта недвижимости стороны обязаны сначала осуществить государственную регистрацию договора на его продажу, затем по передаточному акту произвести фактическую передачу объекта покупателю, после чего осуществить государственную регистрацию права собственности покупателя на объект:**

- А) недвижимости, находящейся в частной собственности;
- Б) земельного участка;
- 7В) коммерческой недвижимости;
- Г) комнаты.

**16.Если сделка с объектами недвижимости была совершена до принятия установленного законодательством порядка регистрации договоров купли-продажи, право собственности у покупателя возникает:**

- А) по истечении 10 дней после сделки;

- Б) с момента внесения платежа в соответствии с условиями договора;
- В) сразу после совершения сделки;
- Г) все ответы верны.

**17.Отсутствие регистрации договора купли-продажи является основанием для признания его недействительным:**

- А) нет;
- Б) да;
- В) каждый случай рассматривается отдельно;
- Г) только в случае регистрации договора купли продажи коммерческой недвижимости.

**18.Методические материалы, направленные на формирование практики применения законодательства регулирующего процессы регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним, разрабатывают:**

- А) организации, осуществляющие регистрацию объектов недвижимости;
- Б) Министерство юстиции РФ;
- В) Госстрой РФ;
- Г) все ответы верны.

**19.В соответствии с законодательством к процедуре мены объектами недвижимости применяются правила о купле-продаже и, если хотя бы одним обмениваемым объектом является жилая недвижимость, такой договор:**

- А) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации;
- Б) подлежит государственной регистрации;
- В) считается заключенным с момента регистрации;
- Г) не подлежит обязательной государственной регистрации.

**20.Свидетельством регистрации договора купли-продажи является:**

- А) подпись договора сторонами, между которыми заключается договор;
- Б) регистрационная надпись, проставляемая на всех подлинных экземплярах договора;
- В) с момента внесения платежа в соответствии с условиями заключенного договора;
- Г) все ответы верны.

**21.Первый и самый сложный этап в становлении отечественной системы государственной регистрации прав на недвижимость завершился:**

- А) в 1998 г.;
- Б) в 1999 г.;
- В) в 2000 г.;
- Г) в 2001 г.

**22.Регистрация прав производится не позднее:**

- А) 3 дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для регистрации;
- Б) 7 дней;
- В) 1 месяца;
- Г) 6 месяцев.

**23.Учреждение юстиции, в которое поступил на регистрацию договор мены, должно направить запрос о правах на объект, находящийся на его территории и копию договора:**

- А) в Министерство юстиции;
- Б) второму регистрирующему органу;
- В) в Министерство юстиции и второму регистрирующему органу;
- Г) все ответы верны.

**24.Учреждение, обязанное внести в Единый государственный реестр прав запись о том, что в отношении данного объекта заявлено правопритязание, а также сообщить необходимые сведения о запрашиваемом объекте:**

- А) учреждение, в которое поступили документы на регистрацию;
- Б) второе учреждение регистрации;
- В) Министерство юстиции РФ;
- Г) все ответы верны.

**25.Если обмениваются квартиры в разных районах одного субъекта Федерации, то все действия производятся:**

- А) одним учреждением юстиции;
- Б) двумя учреждениями юстиции, находящихся в этих двух субъектах Федерации;
- В) в разных регистрационных округах с рядом дополнительных процедур;
- Г) все ответы верны.

**Решение задач:**

**Задача 1**

Какая сумма должна быть депонирована в банк сегодня при начислении 10% годовых с ежегодным накоплением, с тем, чтобы через четыре года получить 10000 рублей?

**Задача 2**

Стоимость земельного массива, купленного за 20000 рублей повышается ежегодно на 15%. Определить стоимость данного участка земли через пять лет без учета налоговых и страховых сборов.

**Задача 3** Предприниматель, вкладывающий деньги в земельные участки предполагает, что через четыре года массив площадью 100 гектаров может быть продан фермеру для освоения по цене 100000 тыс. рублей за гектар. Какая сегодняшняя цена позволит предпринимателю получить 9% годовой доход по сложному проценту без учета затрат, связанных с налоговыми отчислениями?

**Задача 4**

Договор об аренде нежилого помещения предполагает, что в течение первых пяти лет по окончании каждого года будет вноситься по 100000 рублей, на протяжении последующих десяти лет ежегодные арендные платежи будут составлять 125000 рублей, которые также будут вноситься в конце каждого года. Ожидается также, что через 15 лет данная собственность может быть перепродана за 1 млн. рублей. Определить текущую стоимость нежилого помещения с учетом вышеизложенных условий, принимая в расчет 10% доход, накапливаемый ежегодно

**Критерии оценки:**

1. Тест выполнен в полном объеме, правильных ответов 100% – 5 (отлично).
2. Тест выполнен в полном объеме, правильных ответов от 75% до 100% – 4 (хорошо).
3. Тест выполнен в полном объеме, правильных ответов от 50% до 75% - 3 (удовлетворительно).
4. Тест выполнен в полном объеме, правильных ответов менее 50% - 2 (неудовлетворительно).

## **5 ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ**

№ п/п	Содержание изменения	Реквизиты документа об утверждении изменения	Дата введения изменения
	Утверждена и введена в действие решением ПЦК земельно-имущественных отношений Московского областного казачьего института технологий и управления (филиал) на основании Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12.05.2014г. №486, учебного плана по основной профессиональной образовательной программе среднего профессионального образования	Протокол заседания ПЦК № 3 от «16» января 2019г.	
	Актуализирована с учетом развития науки, культуры, экономики, технологий и социальной сферы и введена в действие решением ПЦК земельно-имущественных отношений Московского областного казачьего института технологий и управления (филиал)	Протокол заседания № 3 от «16» января 2020г..	