

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования «Саратовский государственный технический
университет имени Гагарина Ю.А.»

Профессионально-педагогический колледж



**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ОЦЕНКЕ КАЧЕСТВА
ОСВОЕНИЯ СТУДЕНТАМИ
ПРОГРАММ ПОДГОТОВКИ СПЕЦИАЛИСТОВ СРЕДНЕГО ЗВЕНА**

по профессиональному модулю
ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»
специальности
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Рабочая программа рассмотрена
на заседании цикловой методической комиссии
технических специальностей
Председатель ЦМК  Е.Э.Воеводина

Пояснительная записка

Фонд оценочных средств разработан на основе рабочей программы МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества, в соответствии с требованиями ФГОС СПО по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения», утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 12.05.2014 № 486.

1. Паспорт фонда оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости

1.1. Цели и задачи контроля

Целью текущего контроля успеваемости обучающихся является обеспечение систематического контроля и оценки уровня освоения знаний и умений, уровня сформированности общих и профессиональных компетенций МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества.

Главной задачей текущего контроля успеваемости является повышение мотивации обучающихся к регулярной учебной и самостоятельной работе, закрепление, углубление знаний, закрепление и совершенствование умений, обеспечение соответствия результатов обучения задачам будущей профессиональной деятельности посредством внедрения эффективной системы оценки в образовательный процесс.

Общие компетенции, включающие в себя способность:

| | |
|-------|--|
| ОК 1 | Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес. |
| ОК 2 | Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности. |
| ОК 3 | Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество. |
| ОК 4 | Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях. |
| ОК 5 | Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития. |
| ОК 6 | Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями. |
| ОК 7 | Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации. |
| ОК 8 | Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности. |
| ОК 9 | Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции. |
| ОК 10 | Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда. |

Профессиональные компетенции, соответствующие видам деятельности:

| | |
|--------|---|
| ПК 4.1 | Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. |
| ПК 4.2 | Производить расчёты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. |
| ПК 4.3 | Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки. |
| ПК 4.4 | Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. |
| ПК 4.5 | Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. |
| ПК 4.6 | Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области. |

Знания и умения:

знать:

- механизм регулирования оценочной деятельности;
- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;
- права собственности на недвижимость;
- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;
- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;
- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;
- типологию объектов оценки;
- проектно-сметное дело;
- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;
- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков

уметь:

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

-определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
-руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

1.2. Структура фонда оценочных средств

Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля включает в себя комплекты контрольно-оценочных средств, предназначенные для проведения текущего контроля в виде:

- оперативного контроля;
- рубежного контроля.

Оперативный контроль проводится в форме:

- опрос (устный);
- тестирование;
- выполнение письменной работы (практическая работа).

Рубежный контроль проводится в форме:

- тестирование;
- выполнение практической работы;
- защита портфолио.

Фонд оценочных средств также, включает в себя комплект контрольно-оценочных средств для проведения промежуточной аттестации (Приложение 1).

Фонд оценочных средств также, включает в себя комплект контрольно-оценочных средств для выполнения курсовой работы. (Приложение 2).

1.3. Система оценивания результатов выполнения заданий

Результаты выполнения заданий оцениваются в соответствии с разработанными критериями оценки.

Используются следующие шкалы для оценивания результатов обучения:

- пяти бальная шкала оценки;
- сто бальная шкала оценки.

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

| Оценка | Количество баллов, набранных за выполнение теоретического и практического задания |
|---------------------------------|--|
| Оценка 5 «отлично» | 90-100 |
| Оценка 4 «хорошо» | 76-89 |
| Оценка 3 «удовлетворительно» | 50-75 |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Оценка 2 «неудовлетворительно» | ≤ 49 |
|-----------------------------------|-----------|

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

| Оценка | Количество баллов, набранных за выполнение теоретического и 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» | $\leq 2,9$ |

1.4. Учебно-методическое и информационное обеспечение для проведения контроля

Основные учебные издания:

1. **Гохштанд А.Д.** Основные понятия, цели, принципы и правовые основания оценки собственности рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
2. **Гохштанд А.Д.** Методологические основы оценочной деятельности рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
3. **Гохштанд А.Д.** Регулирование оценочной деятельности. Организация процесса оценки рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
4. **Гохштанд А.Д.** Недвижимость как объект оценки рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
5. **Гохштанд А.Д.** Рынок недвижимого имущества рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
6. **Гохштанд А.Д.** Рынок земельных участков рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
7. **Гохштанд А.Д.** Государственное регулирование рынка недвижимости рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021

Нормативные правовые акты

26. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. 2009. N 4. Ст. 445.

27. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ) (с изм. и доп.).

28. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (с изм. и доп.).

29. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N188-ФЗ (с изм. и доп.).

30. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N136-ФЗ (с изм. и доп.).

31. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. N63-ФЗ (с изм. и доп.).

32. Закон РФ от 11 октября 1991 г. N 1738-1 «О плате за землю» (с изм. и доп.).

33. Закон РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 «О недрах» (с изм. и доп.).

34. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп.).

35. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

36. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с изм. и доп.).

37. Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

38. Федеральный закон от 9 июля 1999 г. N 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

39. Федеральный закон от 10 июля 2001 г. № 92-ФЗ «О специальных экологических программах реабилитации радиационно загрязненных участков территории» // СЗ РФ, 2001, № 29, ст. 2947.

40. Федеральный закон от 8 авг. 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изм. и доп.).

41. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.).

42. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп.).

43. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп.).

44. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп.).

45. Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// СЗ РФ, 2007, №46 ст. 5553.

46. Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. N 945 "О государственной кадастровой оценке земель"//СЗ РФ, 1999, N 35, ст. 4326.

47. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (с изм. и доп.).

48. Постановление Правительства РФ от 2 декабря 2000 г. N 918 "Об утверждении Правил предоставления сведений государственного земельного кадастра" (с изм. и доп.).

49. Постановление Правительства РФ от 30 июня 2006 г. N 404 "Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю"// СЗ РФ, 2006, N 152, ст. 3074.

50. Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689 "О государственном земельном контроле" (с изм. и доп.).

51. Постановление Правительства РФ от 26 июня 2007 г. N 406 "О договоре купли-продажи лесных насаждений, расположенных на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности"// СЗ РФ, 2007, N 27, ст. 3293.

52. Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256

53. Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007 года N 255

54. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 июля 2007 года N 254

55. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года N 508

56. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238

57. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» от 7 ноября 2011 года N 628

58. Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 24 декабря 1998 г. N 52 Об утверждении квалификационной характеристики по должности "Оценщик интеллектуальной собственности"

59. Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 27 ноября 1996 г. N 11 Об утверждении

квалификационной характеристики по должности "оценщик (эксперт по оценке имущества)"

Распределение знаний и умений в соответствии с профессиональными компетенциями

| Результаты (освоенные профессиональные компетенции) | Основные показатели оценки результата | Формы и методы контроля и оценки |
|--|---|---|
| Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. | Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. | Экспертное оценивание выполнения практических занятий, внеаудиторной самостоятельной работы и работ по производственной практике. |
| Производить расчёты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. | Производить расчёты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. | Экспертное оценивание выполнения практических занятий, внеаудиторной самостоятельной работы и работ по производственной практике. |
| Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки. | Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.. | Экспертное оценивание выполнения практических занятий, внеаудиторной самостоятельной работы и работ по производственной практике. |
| Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. | Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. | Экспертное оценивание выполнения практических занятий, внеаудиторной самостоятельной работы и работ по производственной практике. |
| Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. | Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. | Экспертное оценивание выполнения практических занятий, внеаудиторной самостоятельной работы и работ по |

| | | |
|--|--|---|
| | | производственной практике. |
| Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. | Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. | Экспертное оценивание выполнения практических занятий, внеаудиторной самостоятельной работы и работ по производственной практике. |

Вопросы к квалификационному экзамену.

1. Недвижимость как объект инвестирования.
2. Типы недвижимости.
3. Юридическое понятие недвижимого имущества.
4. Право собственности на недвижимость, включая землю
5. Характеристика рынка недвижимости.
6. Структура рынка недвижимости.
7. Цели анализа рынка недвижимости.
8. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
9. Определение емкости рынка недвижимости.
10. Уровень риска на рынке недвижимости
11. Сущность и особенность оценочной деятельности.
12. Назначение и функции оценки недвижимости.
13. Основные виды стоимости недвижимости.
14. Цели оценки недвижимого имущества.
15. Принципы оценки стоимости недвижимого имущества.
16. Нормативно-правовые основы оценки имущества
17. Субъекты и объекты оценки недвижимого имущества.
18. Права и обязанности оценщика.
19. Регулирование оценочной деятельности.
20. Функции, основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков.
21. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков
22. Понятие и этапы процесса оценки недвижимого имущества.
23. Заключение договора на проведение оценки, в т.ч. согласование технического задания .
24. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки.