

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Макаров Алексей Владимирович
Должность: И.о. директора технологического колледжа
Дата подписания: 07.03.2024 13:03:41
Уникальный программный ключ:
7f14295cc2436635127871317101100bca75d



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ –
МСХА имени К.А. ТИМИРЯЗЕВА»
(ФГБОУ ВО РГАУ – МСХА имени К.А. Тимирязева)

УТВЕРЖДАЮ
И.о. проректора по УМиВР
Е.В. Хохлова
2022г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

«ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Москва, 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	3
2.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	5
3.	СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	7
4.	УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	18
5.	КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)	20

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ.04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

1.1. Область применения программы

Рабочая программа профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» является частью основной профессиональной образовательной программы в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения по направлению подготовки, в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): Определение стоимости недвижимого имущества и соответствующих профессиональных компетенций (ПК):

ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2. Производить расчеты 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.

Программа профессионального модуля может быть использована для:

- дополнительного профессионального образования по программе повышения квалификации и переподготовки работников в области земельно-имущественных отношений при наличии среднего или высшего профессионального образования неэкономического профиля.

1.2. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения модуля:

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения профессионального модуля должен:

иметь практический опыт:

- оценки недвижимого имущества

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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

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.

1.3. Количество часов на освоение программы профессионального модуля:

всего – 495 часа, в том числе:

Максимальной учебной нагрузки обучающегося – 315 часов, включая:

- обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 208 часов;
- самостоятельной работы обучающегося – 107 часов.

Производственной практики (по профилю специальности) – 180 часов.

2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Результатом освоения программы профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности «Определение стоимости недвижимого имущества», в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

Код	Наименование результата обучения
ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.2.	Производить расчеты 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
ОК 01.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес
ОК 02.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК 03.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК 04.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
ОК 05.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК 06.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями
ОК 07.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации
ОК 08.	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности
ОК 09.	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

3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

3.1. Тематический план профессионального модуля

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля	Всего часов (макс. учебная нагрузка и практики)	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса					Практика	
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная, часов	Производственная (по профилю специальности), часов
			Всего, часов	в т.ч. практические занятия, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов	Всего, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ПК 4.1. ПК 4.2. ПК 4.3. ПК 4.4. ПК 4.6.	МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества	315	208	100	20	107	-	-	
ПК 4.1. ПК 4.2. ПК 4.3. ПК 4.4 ПК 4.5. ПК 4.6.	Производственная практика (по профилю специальности), часов	180							180
	ВСЕГО	495	208	100	20	107	-	-	

Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа	Объем часов	Формируемая компетенция	Уровень освоения
1	2	3	4	5
МДК.04.01. «Оценка недвижимого имущества»				
Раздел 1.	Экономика недвижимости	130		
Тема 1.1. Регулирование оценочной деятельности в РФ	Содержание учебного материала	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК.4.5.	1
1	Правовое обеспечение и система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ Понятие оценочной деятельности. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность. Органы регулирования. Задачи, функции.			
2	Цель, основание и случаи проведения оценки Цель оценочной деятельности. Основание и случаи проведения оценочных работ. Обязательная оценка			
3	Субъекты оценочной деятельности Понятие субъектов оценочной деятельности. Требования, предъявляемые к оценщику. Права оценщика. Имущественная ответственность оценщиков, ее обеспечение			
	Практические занятия 1.	14		2
Тема 1.2. Недвижимость как объект оценки	Содержание учебного материала	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК.4.5.	1
1	Недвижимость как объект оценки Недвижимость: понятие, существенные признаки, состав, классификация. ГК РФ о недвижимости. Виды прав на недвижимость: вещные и обязательственные права.			

2	Виды стоимости недвижимости применительно к ее оценке (ФСО № 2) Рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости: понятие, случаи определения. Понятие для целей оценки: «затраты», «стоимость», «цена». Факторы, влияющие на стоимость. Характер влияния.
---	---

		Практические занятия 2.	14		2
Тема 1.3. Право собственности в системе имущественных прав на недвижимость	Содержание учебного материала		4	ОК 01-ОК10 ПК 4.1-ПК.4.5.	1
	1	Право собственности Особенности права собственности. Право собственности на землю. Вещные права ограниченного содержания. Вещные права лиц, не являющихся собственниками Регистрация прав на недвижимое имущество.			
	2	Система государственной кадастровой оценки отдельных категорий земельного фонда в России Цели оценки земли и основные направления использования показателей рыночной стоимости земли. Правовой режим земельного участка. Особенности земельного участка как товара			
Тема 1.4. Основные принципы оценки стоимости недвижимости	Содержание учебного материала		4	ОК 01-ОК10 ПК 4.1-ПК.4.5.	1
	1	Принципы, основанные на представлениях собственника Принцип полезности (ожидания), принцип замещения.			
	2	Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости Принцип вклада, принцип остаточной продуктивности, принцип сбалансированности (пропорциональности), принцип разделения (соединения).			
Тема 1.5. Принципы оценки недвижимости	Содержание учебного материала		4	ОК 01-ОК10 ПК 4.1-ПК.4.5.	1
	1	Принципы, связанные с рыночной средой Принцип спроса и предложения. Сущность принципа конкуренции и принципа изменения. Принцип соответствия, принцип изменения внешней среды.			
	2	Принцип ЛНЭИ Сущность принципа вклада и принципа сбалансированности. Сущность принципа возрастающей или уменьшающейся отдачи. Характеристика принципа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.			
Тема 1.6. Рынок недвижимости и его составляющие	Содержание учебного материала		4	ОК 01-ОК10 ПК 4.1-ПК.4.5.	1
	1	Рынок недвижимости Понятие рынка недвижимости. Место рынка недвижимости в рыночной экономике и его функции. Специфические черты и структура рынка недвижимости.			

	2	Особенности функционирования рынка недвижимости Участники рынка недвижимости. Функции рынка. Операции и сделки на рынке недвижимости. Классификация рынка для целей оценки. Особенности рынков земли.			
Тема 1.7. Инвестиции в недвижимость	Содержание учебного материала		6	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК.4.5.	1
		Инвестиционные действия Классификация инвестиций. Особенности инвестиций в недвижимость. Способы финансирования инвестиций в недвижимость.			
	2	Система показателей инвестиционной привлекательности недвижимости Показатели: срок окупаемости, чистая текущая стоимость доходов, ставка доходности проекта, внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности проекта. Методы расчета показателей			
	3	Оценка эффективности привлечения заемных средств Факторы оценки: процентная ставка за кредит, срок займа, порядок погашения, финансовый лаверидж, особые условия кредитования.			
	Практические занятия 3.		14		1
Тема 1.8. Ипотечное кредитование как способ долгосрочного финансирования инвестиций в недвижимость	Содержание учебного материала		4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК.4.5.	2
	1	Ипотечное кредитование Понятие ипотеки. Специфические черты ипотеки. Элементы системы ипотечного кредитования. Классификация, функции и преимущества ипотечных кредитов.			
	2	Техника ипотечно – инвестиционного анализа Факторы оценки: процентная ставка за кредит, срок займа, порядок погашения, сумма ипотечного кредита, финансовый лаверидж, особые условия кредитования. Основные модели погашения долга.			
	Самостоятельная работа обучающихся при изучении раздела 1. Экономика недвижимости		54		
Промежуточная аттестация- другие формы контроля					
Раздел 2.	Методология оценки недвижимости		80		
Тема 2.1. Сравнительный подход и его методы	Содержание учебного материала			ОК 01- ОК10 ПК 4.1-	1
	1	Сравнительный подход и его методы ФСО № 1 о сравнительном подходе. Сущность подхода. Условия и сфера применения. Используемые принципы оценки в подходе.	4		

Тема 2.2 Затратный подход и его методы	2	Метод сравнительного анализа продаж	ПК 4.6.	
		Этапы метода: сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, способы расчета и внесения корректировок, согласование полученных результатов.		
	3	Метод сравнения, основанный на соотношении дохода и цены продажи Способ валового рентного мультипликатора и способ общего коэффициента капитализации. Понятие, этапы. Сходство и различие.		
	Практические занятия 4		6	2
	Содержание учебного материала		4	1
	1	Затратный подход и его методы ФСО № 1 о затратном подходе. Сущность подхода. Случаи применения. Этапы. Применяемые принципы		ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.
	2	Методы определения рыночной стоимости земельных участков Методы сравнительного подхода: метод сравнения (сопоставимых) продаж, метод выделения (соотнесения), метод распределения (разнесения), Методы доходного подхода: метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования		
3	Методы определения восстановительной стоимости улучшений Метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования			
4	Виды износа строений. Методы расчета Виды износа строений. Методы определения общей суммы износа: метод рыночной выборки, метод срока жизни. Метод разбивки. Методы расчета физического износа: нормативный, стоимостной (по затратам на воссоздание элементов здания – для устранимого износа), метод срока службы (для устранимого и неустраимого). Методы расчета функционального износа: стоимостной (для устранимого), метод капитализации убытков или метод парных продаж (для неустраимого). Методы расчета внешнего износа строений: метод парных продаж и метод капитализации арендных убытков.			
Практические занятия 5		8	2	
Тема 2.3. Временная оценка	Содержание учебного материала		2	ОК 01- ОК10
	1	Временная теория денег		1

денежных потоков		Понятие временной теории стоимости денег. Необходимость изучения. Понятие денежного потока. Виды потоков: обычный и аннуитет		ПК 4.1- ПК 4.6.	
	2	Способы расчета денежных потоков Функция сложного процента, дисконтирования, текущей и будущей стоимости аннуитета, периодического взноса на погашение кредита и на накопление фонда. Сущность функций, формулы для расчета.			
Тема 2.4. Доходный подход и его методы		Содержание учебного материала	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6. ПК 4.1. – ПК 4.6	1
1	Доходный подход и его методы ФСО № 1 о доходном подходе. Сущность подхода. Условия и случаи применения. Применяемые принципы. Сходство и различие применяемых в рамках подхода методов.				
2	Виды доходов Виды рассчитываемых доходов. Порядок определения.				
3	Метод прямой капитализации доходов Суть и этапы метода. Условия применения. Порядок определения коэффициента капитализации и его составляющих: ставки доходности и нормы возврата капитала. Методы построения коэффициента капитализации.				
4	Метод дисконтированных денежных потоков (доходов) – МДДП Суть и этапы метода. Условия применения. Методы расчета ставки дисконтирования. Расчет стоимости реверсии. Порядок дисконтирования денежных потоков.				
		Практические занятия 6	6		2
Тема 2.5. Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки		Содержание учебного материала	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
1	Методы определения итоговой величины стоимости ФСО № 1 о порядке согласования результатов оценки.				
2	Метод ранжирования оценки критериев стоимости Суть метода. Порядок применения. Пример.				
3	Метод распределения весовых коэффициентов Суть метода. Порядок применения. Пример.				
4	Метод интерполяции на базе Наегли Суть метода. Порядок применения. Пример.				

Тема 2.6. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости	Содержание учебного материала		4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
	1	Система массовой оценки недвижимости Структура и основные функции массовой оценки. ФСО № 4 о методе массовой оценки.			
	2	Моделирование массовой оценки недвижимости Анализ и подготовка рыночных данных. Структура базовой оценочной модели и ее основные виды.			
Тема 2.7. Особенности оценки различных видов стоимости	Содержание учебного материала		4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
	1	Особенности оценки ликвидационной стоимости			
	2	Особенности оценки инвестиционной стоимости			
	3	Особенности определения оценки кадастровой стоимости			
	Практические занятия 7		6		2
Тема 2.8. Массовая и индивидуальная оценка недвижимости	Содержание учебного материала		4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
	1	Массовая оценка недвижимости Этапы массовой оценки. Модели массовой оценки для трех подходов оценки. Виды моделей массовой оценки. Анализ точности модели. Корреляционный анализ в массовой оценки.			
	2	Индивидуальная оценка недвижимости Отличия индивидуальной оценки недвижимости, область применения.30			
	Самостоятельная работа обучающихся при изучении раздела 2. Методология оценки недвижимости		24		3
Раздел 3 Организация процесса оценки недвижимости			97		
Тема 3.1. Заключение договора, постановка задания на оценку	Содержание учебного материала		4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
	1	Этапы оценочных работ ФСО № 1 О требованиях к проведению оценки.			
	2	Договор на оценку Условия заключения договора. Требования ФЗ-135 к содержанию.			

Тема 3.2. Информационное обеспечение процесса оценки	3	Задание на оценку Требования ФСО №1 к содержанию задания. Порядок выдачи задания на оценку недвижимости. Компоненты задания: идентификация объекта оценки и подлежащих оценке имущественных прав, назначение результатов оценки, выбор и определение вида стоимости, уточнение даты оценки, описание объема оценки, уточнение иных ограничений.		
	Практические занятия 8.		4	2
	Содержание учебного материала		4	1
	1	Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости Понятие и состав внешней информации для целей оценки недвижимости. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации.		ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.
	2	Внутренняя информация для оценки недвижимости Понятие и состав внутренней информации для целей оценки недвижимости. Осмотр объекта оценки. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации		
	Практические занятия 9.		4	2
Тема 3.3. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости - ЛНЭИ	Содержание учебного материала		4	1
	1	Способы определения ЛНЭИ для незастроенных земельных участков.		ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.
	2	Способы определения ЛНЭИ для застроенных земельных участков.		
Тема 3.4. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов	Содержание учебного материала		8	1
	1	Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом Сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, расчет и внесение корректировок, согласование полученных результатов. Использование методов корреляционно-регрессивного анализа. Порядок применения способа валового рентного мультипликатора и способа общего коэффициента капитализации.		ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.

	2	Определение стоимости недвижимости затратным подходом Определение рыночной стоимости земельных участков. Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений. Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений			
	3	Оценка недвижимости доходным подходом Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода.			
		Определение стоимости методом ДДП.			
	4	Согласование результатов оценки Выведение итоговой величины стоимости недвижимости с применением соответствующих методов согласования.			
		Практические занятия 10.	4		2
		Практические занятия 11.	4		2
		Практические занятия 12.	4		2
Тема 3.5. Особенности оценки различных видов недвижимости		Содержание учебного материала	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
	1	Оценка земельных участков Цели оценки земли и основные направления использования показателей рыночной стоимости земли. Правовой режим земельного участка. Особенности земельного участка как товара. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка.			
	2	Оценка месторождений полезных ископаемых Цели оценки недр и основные объекты оценки. Стоимостная оценка недр. Методы оценки месторождений полезных ископаемых.			
	3	Оценка недвижимости в составе предприятия Оценка объектов недвижимости, не завершающих строительство. Оценка недвижимости в целях залога, аренды и траста.			
		Практические занятия 13.	4		2
Тема 3.6. Составление отчета об оценке		Содержание учебного материала	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
	1	ФСО № 3 об отчете об оценке Требования к составлению отчета, к содержанию, к описанию в нем информации, используемой при проведении оценки, к описанию методологии оценки и расчетов. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости.			
		Практические занятия 14.	4		2

	Самостоятельная работа обучающихся при изучении раздела 3. Организация процесса оценки недвижимости	29		2,3
Курсовая работа		20		
Производственная практика (по профилю специальности)		180		
Промежуточная аттестация по МДК 04.01: защита курсовой работы; дифференцированный зачет				
Промежуточная аттестация по производственной практике (по профилю специальности): дифференцированный зачет				
Промежуточная аттестация по ПМ.04 –экзамен по модулю				
Итого по модулю:		495		

4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация учебной дисциплины не требует наличия учебного кабинета
Междисциплинарных курсов, лаборатории Компьютеризации профессиональной деятельности.

Оборудование учебного кабинета:

- посадочные места по количеству обучающихся;
- рабочее место преподавателя;

раздаточный материал: ситуации, задачи, тесты, бланки документов, мультимедийные лекции;

- комплект учебно-наглядных пособий «Оценка недвижимости»

Технические средства обучения:

- персональные компьютеры с лицензионным программным обеспечением:
- MicrosoftOffice № 2012-TR-019015 от 10.04.2012;
- Mapinfo №2012-31E-3Л/12 от 17.08.1012, в том числе справочно-правовой системой Консультант Плюс (Гарант),
- мультимедиапроектор,
- компьютерные, телекоммуникационные и т.п. средства.

4.2. Информационное обеспечение обучения

Нормативная правовая база:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

2. 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, часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последующими изм. и доп.) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

5. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014(с изменениями на 3 августа 2018 года)) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

6. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» // Российская газета – Федеральный выпуск №6441 (169). – 30 июля 2014 г.

7. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости) : учебное пособие для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18337-5. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>
2. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 153 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08690-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>
3. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 196 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-14560-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/>

Дополнительная литература:

1. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 148 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18084-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>
2. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 401 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18083-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>

Интернет-ресурсы:

1. Электронно-библиотечная система РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева (далее ЭБС) сайт www.library.timacad.ru
2. Научная электронная библиотека «КиберЛенинка» - <https://cyberleninka.ru/>
3. Сетевая электронная библиотека аграрных вузов - <https://e.lanbook.com/books>

4.3 Кадровое обеспечение образовательного процесса

Требования к квалификации педагогических кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу (курсам):

- наличие высшего профессионального образования по специальности экономического направления, соответствующего профилю модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» и специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения», обязательное прохождение стажировки в профильных организациях не реже 1 раза в 3 года.

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой: специалисты с высшим профессиональным образованием, имеющим не менее трех лет стажа работы в области соответствующего профилю модуля Оценка недвижимого имущества.

5.КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

<i>Результаты (освоенные профессиональные компетенции)</i>	<i>Основные показатели оценки результата</i>	<i>Формы и методы контроля и оценки</i>
ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> -устный и письменный опрос -решение геодезических задач -тестирование по темам -оценка выполнения заданий самостоятельной работы
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	<ul style="list-style-type: none"> -демонстрация навыков (если использовать модель деятельности): -умения правильно определить методы оценки и обосновать их 	<ul style="list-style-type: none"> -устный и письменный опрос -решение геодезических задач -тестирование по темам -оценка выполнения заданий самостоятельной работы

	<p>выбор для применения их в рамках используемых подходов к оценке</p> <p>- умения производить расчеты по определению стоимости объекта оценки применяемыми методами и подходами</p>	
<p>ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p>	<p>- согласование (обобщение) результатов, полученных подходами к оценке;</p> <p>- аналитическое заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им рынках недвижимости;</p> <p>- составление отчета об оценке, придерживаясь при этом принципов, изложенных в Федеральном стандарте оценки № 3: (принцип существенности, принцип обоснованности, принцип однозначности, принцип проверяемости, принцип достаточности)</p>	<p>- устный и письменный опрос</p> <p>- решение геодезических задач</p> <p>- тестирование по темам</p> <p>- оценка выполнения заданий самостоятельной работы</p>
<p>ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.</p>	<p>- чтение и использование в практической деятельности проектно-сметной документации;</p> <p>- расчет сметной стоимости воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы</p>	<p>- устный и письменный опрос</p> <p>- решение геодезических задач</p> <p>- тестирование по темам</p> <p>- оценка выполнения заданий самостоятельной работы</p>
<p>ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.</p>	<p>- 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);</p> <p>- использование на практике строительных норм и нормативов установленных для различных типов зданий;</p> <p>- классификация основных элементов и конструктивных схем зданий и сооружений;</p> <p>- профессиональное и грамотное описание объекта недвижимости</p>	<p>- устный и письменный опрос</p> <p>- решение геодезических задач</p> <p>- тестирование по темам</p> <p>- оценка выполнения заданий самостоятельной работы</p>
<p>ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в</p>	<p>- оформление оценочной документации отчетом об</p>	<p>- устный и письменный опрос</p> <p>- решение геодезических задач</p>

соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	оценке объекта 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.	- тестирование по темам - оценка выполнения заданий самостоятельной работы
--	--	---

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

<i>Результаты (освоенные общие компетенции)</i>	<i>Основные показатели оценки результата</i>	<i>Формы и методы контроля и оценки</i>
ОК 01. 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	Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
ОК 02. 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;	
ОК 03. 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;	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающихся в процессе освоения профессионального модуля на практических занятиях, при выполнении работ по производственной практике
ОК 04. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценочной деятельности;	
ОК 05. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и	- эффективный поиск необходимой информации; - использование различных источников, включая электронные -- работа в профессиональных информационных	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающихся в процессе освоения

личностного развития	программах Credo Dat	профессионального модуля в процессе самостоятельной работы.
ОК 06. 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;	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающихся в процессе освоения профессионального модуля в процессе самостоятельной работы.
ОК 07. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	- организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля;	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающихся в процессе освоения профессионального модуля в процессе самостоятельной работы.
ОК 08. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	- анализ инноваций в сфере оценочной деятельности;	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающихся в процессе освоения профессионального модуля на практических занятиях, при выполнении работ по производственной практике
ОК 09. 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	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающихся в процессе освоения профессионального модуля на практических занятиях, при выполнении работ по производственной практике
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	- демонстрация знаний и соблюдение правил техники безопасности.	Экспертное наблюдение и оценка деятельности обучающихся в процессе освоения профессионального модуля на практических занятиях, при выполнении работ по производственной практике

5.2. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по профессиональному модулю

Показатели и критерии оценивания компетенций

Показатели и критерии оценивания компетенций, описание шкал оценивания содержатся в приложении 1.

Контрольные и тестовые задания

Контрольные задания содержатся в приложении 1.

Методические материалы

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, характеризующих формирование компетенций, содержатся в приложении 1.

Контрольно-оценочные средства

для проведения промежуточной аттестации по профессиональному модулю
ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»

1. МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

1.1. Форма промежуточной аттестации: Дифференцированный зачет (4 семестр).

1.2. Система оценивания результатов выполнения заданий

Оценивание результатов выполнения заданий промежуточной аттестации осуществляется на основе следующих принципов:

достоверности оценки – оценивается уровень сформированности знаний, умений, практического опыта, общих и профессиональных компетенций, продемонстрированных обучающимися в ходе выполнения задания;

адекватности оценки – оценка выполнения заданий должна проводиться в отношении тех компетенций, которые необходимы для эффективного выполнения задания;

надежности оценки – система оценивания выполнения заданий должна обладать высокой степенью устойчивости при неоднократных оценках уровня сформированности знаний, умений, практического опыта, общих и профессиональных компетенций обучающихся;

комплексности оценки – система оценивания выполнения заданий должна позволять интегративно оценивать общие и профессиональные компетенции обучающихся;

объективности оценки – оценка выполнения конкурсных заданий должна быть независимой от особенностей профессиональной ориентации или предпочтений преподавателей, осуществляющих контроль или аттестацию.

При выполнении процедур оценки заданий используются следующие основные методы:

- метод экспертной оценки;
- метод расчета первичных баллов;
- метод расчета сводных баллов;
- метод агрегирования.

Результаты выполнения заданий оцениваются в соответствии с разработанными критериями оценки.

Используется пятибалльная шкала для оценивания результатов обучения.

Перевод пятибалльной шкалы учета результатов в пятибалльную 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»	≤ 2,9

1.3. Контрольно-оценочные средства

1.3.1 Задание:

1. Ответить на вопроса теста .

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;

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

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: $40000 \text{ руб.} / 0,10 = 400000 \text{ руб.}$ Рыночные 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: $36\,667$ руб./кв.м * 100 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.

$$\begin{aligned} \text{ПВД} &= 100\,000 \text{ руб./мес.} * 12 \\ &= 1\,200\,000 \text{ руб./год} \\ \text{ДВД} &= \text{ПВД} * (1 - \text{коэффициент потерь от недозагрузки}) \\ &= 1\,200\,000 * (1 - 0,1) = 1\,080\,000 \text{ руб./год} \\ \text{ОР} &= 500 \text{ руб./кв.м в год} \\ \text{ЧОД} &= \text{ДВД} - \text{ОР} * \text{площадь} \\ &= 1\,080\,000 - 500 * 100 = 580\,000 \text{ руб./год} \end{aligned}$$

$$C = \frac{1080000 - 50000}{0,1} = 1030000 \text{ руб./год}$$

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 = $0,06 / ((1,06 \text{ степ} 20) - 1) = 0,02718$ 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, связанное, 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

	<ul style="list-style-type: none"> - 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
	<ul style="list-style-type: none"> - 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»	$\leq 2,9$