



## 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	<b>315</b>	<b>208</b>	100	20	<b>107</b>	-	-	
ПК 4.1. ПК 4.2. ПК 4.3. ПК 4.4 ПК 4.5. ПК 4.6.	Производственная практика (по профилю специальности), часов	<b>180</b>							<b>180</b>
	<b>ВСЕГО</b>	<b>495</b>	<b>208</b>	100	20	<b>107</b>	-	-	

## 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
<b>МДК.04.01. «Оценка недвижимого имущества»</b>				
<b>Раздел 1.</b>	<b>Экономика недвижимости</b>	<b>130</b>		
Тема 1.1. Регулирование оценочной деятельности в РФ	<b>Содержание учебного материала</b>	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК.4.5.	1
1	<b>Правовое обеспечение и система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ</b> Понятие оценочной деятельности. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность. Органы регулирования. Задачи, функции.			
2	<b>Цель, основание и случаи проведения оценки</b> Цель оценочной деятельности. Основание и случаи проведения оценочных работ. Обязательная оценка			
3	<b>Субъекты оценочной деятельности</b> Понятие субъектов оценочной деятельности. Требования, предъявляемые к оценщику. Права оценщика. Имущественная ответственность оценщиков, ее обеспечение			
	<b>Практические занятия 1.</b>	14		2
Тема 1.2. Недвижимость как объект оценки	<b>Содержание учебного материала</b>	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК.4.5.	1
1	<b>Недвижимость как объект оценки</b> Недвижимость: понятие, существенные признаки, состав, классификация. ГК РФ о недвижимости. Виды прав на недвижимость: вещные и обязательственные права.			

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

		<b>Практические занятия 2.</b>	14		2
Тема 1.3. Право собственности в системе имущественных прав на недвижимость	<b>Содержание учебного материала</b>		4	ОК 01-ОК10 ПК 4.1-ПК.4.5.	1
	1	<b>Право собственности</b> Особенности права собственности. Право собственности на землю. Вещные права ограниченного содержания. Вещные права лиц, не являющихся собственниками Регистрация прав на недвижимое имущество.			
	2	<b>Система государственной кадастровой оценки отдельных категорий земельного фонда в России</b> 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	<b>Содержание учебного материала</b>		4	ОК 01-ОК10 ПК 4.1-ПК.4.5.	1
	1	<b>Принципы, основанные на представлениях собственника</b> Принцип полезности (ожидания), принцип замещения.			
	2	<b>Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости</b> Принцип вклада, принцип остаточной продуктивности, принцип сбалансированности (пропорциональности), принцип разделения (соединения).			
Тема 1.5. Принципы оценки недвижимости	<b>Содержание учебного материала</b>		4	ОК 01-ОК10 ПК 4.1-ПК.4.5.	1
	1	<b>Принципы, связанные с рыночной средой</b> Принцип спроса и предложения. Сущность принципа конкуренции и принципа изменения. Принцип соответствия, принцип изменения внешней среды.			
	2	<b>Принцип ЛНЭИ</b> 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	<b>Содержание учебного материала</b>		4	ОК 01-ОК10 ПК 4.1-ПК.4.5.	1
	1	<b>Рынок недвижимости</b> Понятие рынка недвижимости. Место рынка недвижимости в рыночной экономике и его функции. Специфические черты и структура рынка недвижимости.			

	2	<b>Особенности функционирования рынка недвижимости</b> 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	<b>Содержание учебного материала</b>		6	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК.4.5.	1
		<b>Инвестиционные действия</b> Классификация инвестиций. Особенности инвестиций в недвижимость. Способы финансирования инвестиций в недвижимость.			
	2	<b>Система показателей инвестиционной привлекательности недвижимости</b> Показатели: срок окупаемости, чистая текущая стоимость доходов, ставка доходности проекта, внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности проекта. Методы расчета показателей			
	3	<b>Оценка эффективности привлечения заемных средств</b> Факторы оценки: процентная ставка за кредит, срок займа, порядок погашения, финансовый лаверидж, особые условия кредитования.			
	<b>Практические занятия 3.</b>		14		1
Тема 1.8. Ипотечное кредитование как способ долгосрочного финансирования инвестиций в недвижимость	<b>Содержание учебного материала</b>		4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК.4.5.	2
	1	<b>Ипотечное кредитование</b> Понятие ипотеки. Специфические черты ипотеки. Элементы системы ипотечного кредитования. Классификация, функции и преимущества ипотечных кредитов.			
	2	<b>Техника ипотечно – инвестиционного анализа</b> Факторы оценки: процентная ставка за кредит, срок займа, порядок погашения, сумма ипотечного кредита, финансовый лаверидж, особые условия кредитования. Основные модели погашения долга.			
	<b>Самостоятельная работа обучающихся при изучении раздела 1. Экономика недвижимости</b>		54		
<b>Промежуточная аттестация- другие формы контроля</b>					
<b>Раздел 2.</b>	<b>Методология оценки недвижимости</b>		<b>80</b>		
Тема 2.1. Сравнительный подход и его методы	<b>Содержание учебного материала</b>			ОК 01- ОК10 ПК 4.1-	1
	1	<b>Сравнительный подход и его методы</b> 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	<b>Метод сравнительного анализа продаж</b>	ПК 4.6.	
		Этапы метода: сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, способы расчета и внесения корректировок, согласование полученных результатов.		
	3	<b>Метод сравнения, основанный на соотношении дохода и цены продажи</b> Способ валового рентного мультипликатора и способ общего коэффициента капитализации. Понятие, этапы. Сходство и различие.		
	<b>Практические занятия 4</b>		6	2
	<b>Содержание учебного материала</b>		4	1
	1	<b>Затратный подход и его методы</b> ФСО № 1 о затратном подходе. Сущность подхода. Случаи применения. Этапы. Применяемые принципы		ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.
	2	<b>Методы определения рыночной стоимости земельных участков</b> 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	<b>Методы определения восстановительной стоимости улучшений</b> Метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования			
4	<b>Виды износа строений. Методы расчета</b> 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.			
<b>Практические занятия 5</b>		8	2	
Тема 2.3. Временная оценка	<b>Содержание учебного материала</b>		2	ОК 01- ОК10
	1	<b>Временная теория денег</b>		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	<b>Способы расчета денежных потоков</b> 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		<b>Содержание учебного материала</b>	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6. ПК 4.1. – ПК 4.6	1
1	<b>Доходный подход и его методы</b> ФСО № 1 о доходном подходе. Сущность подхода. Условия и случаи применения. Применяемые принципы. Сходство и различие применяемых в рамках подхода методов.				
2	<b>Виды доходов</b> Виды рассчитываемых доходов. Порядок определения.				
3	<b>Метод прямой капитализации доходов</b> Суть и этапы метода. Условия применения. Порядок определения коэффициента капитализации и его составляющих: ставки доходности и нормы возврата капитала. Методы построения коэффициента капитализации.				
4	<b>Метод дисконтированных денежных потоков (доходов) – МДДП</b> Суть и этапы метода. Условия применения. Методы расчета ставки дисконтирования. Расчет стоимости реверсии. Порядок дисконтирования денежных потоков.				
		<b>Практические занятия 6</b>	6		2
Тема 2.5. Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки		<b>Содержание учебного материала</b>	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
1	<b>Методы определения итоговой величины стоимости</b> ФСО № 1 о порядке согласования результатов оценки.				
2	<b>Метод ранжирования оценки критериев стоимости</b> Суть метода. Порядок применения. Пример.				
3	<b>Метод распределения весовых коэффициентов</b> Суть метода. Порядок применения. Пример.				
4	<b>Метод интерполяции на базе Наегли</b> Суть метода. Порядок применения. Пример.				

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

Тема 3.2. Информационное обеспечение процесса оценки	3	<b>Задание на оценку</b> 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.		
	<b>Практические занятия 8.</b>		4	2
	<b>Содержание учебного материала</b>		4	1
	1	<b>Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости</b> 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	<b>Внутренняя информация для оценки недвижимости</b> Понятие и состав внутренней информации для целей оценки недвижимости. Осмотр объекта оценки. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации		
	<b>Практические занятия 9.</b>		4	2
Тема 3.3. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости - ЛНЭИ	<b>Содержание учебного материала</b>		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	<b>Содержание учебного материала</b>		8	1
	1	<b>Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом</b> 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	<b>Определение стоимости недвижимости затратным подходом</b> Определение рыночной стоимости земельных участков. Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений. Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений			
	3	<b>Оценка недвижимости доходным подходом</b> Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода.			
		Определение стоимости методом ДДП.			
	4	<b>Согласование результатов оценки</b> Выведение итоговой величины стоимости недвижимости с применением соответствующих методов согласования.			
		<b>Практические занятия 10.</b>	4		2
		<b>Практические занятия 11.</b>	4		2
		<b>Практические занятия 12.</b>	4		2
Тема 3.5. Особенности оценки различных видов недвижимости		<b>Содержание учебного материала</b>	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
	1	<b>Оценка земельных участков</b> 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	<b>Оценка месторождений полезных ископаемых</b> Цели оценки недр и основные объекты оценки. Стоимостная оценка недр. Методы оценки месторождений полезных ископаемых.			
	3	<b>Оценка недвижимости в составе предприятия</b> Оценка объектов недвижимости, не завершающих строительство. Оценка недвижимости в целях залога, аренды и траста.			
		<b>Практические занятия 13.</b>	4		2
Тема 3.6. Составление отчета об оценке		<b>Содержание учебного материала</b>	4	ОК 01- ОК10 ПК 4.1- ПК 4.6.	1
	1	<b>ФСО № 3 об отчете об оценке</b> 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.			
		<b>Практические занятия 14.</b>	4		2

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

## **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](http://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"> <li>- приобретение практического опыта сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах;</li> <li>- умение собирать и анализировать сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки;</li> <li>- умение производить сбор и систематизировать данные о физических свойствах объектов;</li> <li>- приобретение практического опыта по определению износа и устаревания объектов;</li> <li>- умение собирать и анализировать информацию о текущем использовании объектов;</li> <li>- умение характеризовать количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов и определить их, влияние на результаты оценки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-устный и письменный опрос</li> <li>-решение геодезических задач</li> <li>-тестирование по темам</li> <li>-оценка выполнения заданий самостоятельной работы</li> </ul>
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-демонстрация навыков (если использовать модель деятельности):</li> <li>-умения правильно определить методы оценки и обосновать их</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-устный и письменный опрос</li> <li>-решение геодезических задач</li> <li>-тестирование по темам</li> <li>-оценка выполнения заданий самостоятельной работы</li> </ul>

	<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><b>Результаты (освоенные общие компетенции)</b></i>	<i><b>Основные показатели оценки результата</b></i>	<i><b>Формы и методы контроля и оценки</b></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:

<b>Оценка</b>	<b>Количество баллов, набранных за выполнение теоретического и практического задания, средний балл по итогам аттестации</b>
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

$5000 \text{ кв.м./га.}$

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.

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

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

### 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 =  $0,06/((1,06 \text{ степен} 20)-1)=0,02718$  Ставка капитализации =  $0,12+0,02718=0,1472=14,72\%$*

### Критерии оценки практического задания

Оценивание выполнения практического задания осуществляется в соответствии со следующей методикой:

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

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

№	Критерии оценки к практическому заданию	Баллы за критерии оценки
<b>1</b>	<b>Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку</b>	<b>Максимальный балл – 2 балла</b>
	- 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
<b>2</b>	<b>Устное объяснение решения задачи</b>	<b>Максимальный балл – 2,5 балла</b>
	- 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"> <li>- при использовании терминологии обнаруживаются неточности, студент не всегда понимает смысл понятий;</li> <li>- незначительно нарушена последовательность, логика объяснения решения задания;</li> <li>- студент испытывает незначительные затруднения, отвечая на сопутствующие вопросы</li> </ul>	0,6
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- неверно использована терминология, студент не понимает смысл понятий;</li> <li>- полностью нарушена последовательность, логика объяснения решения задания (студент не может объяснить, каким образом пришел к решению задания)</li> <li>- студент дает неверные ответы на сопутствующие вопросы</li> </ul>	0
<b>3</b>	<b>Логичность изложения решения</b>	<b>Максимальный балл – 0,5 балла</b>
	- решение задачи осуществляется логично: от общего к частному, сформулированы правовые связи	0,5
	- логика изложения нарушена, либо отсутствует	0
	<b>ИТОГО</b>	<b>5</b>

Используется пяти бальная шкала для оценивания результатов обучения:

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

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