

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Мусьял Александр Вячеславович  
Должность: ВРИО ректора  
Дата подписания: 16.12.2024 10:17:30  
Уникальный программный ключ:  
0951da30105058541c602bee0584732857ac618c

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Курская государственная сельскохозяйственная академия  
имени И.И. Иванова»

Факультет среднего профессионального образования

**Рабочая программа**  
**профессионального модуля**  
**«Определение стоимости недвижимого имущества»**

**Специальность:** *21.02.05 Земельно-имущественные отношения*

**Вид подготовки:** *базовая, на базе среднего общего образования*

**Форма обучения:** *очная*

Рабочая программа составлена с учетом требований:

- федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от «12» мая 2014 г. № 486,
- приказа Министерства образования и науки Российской Федерации «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам среднего профессионального образования» от 14 июня 2013г. № 464.

Автор-составитель – преподаватель Мусьял Александр Вячеславович  
Одобрено на заседании предметной (цикловой) комиссии по специальности  
21.02.05 Земельно – имущественные отношения  
Протокол №7 от «17» мая 2021 г.

Председатель П(Ц)К  /А.В. Кулинич  
(подпись) (инициалы, фамилия)

Согласовано с работодателем:

ИП Белан А.А.  
(место работы)

директор  
(занимаемая должность)


А.А. Белан  
(инициалы, фамилия)



**ЛИСТ РАССМОТРЕНИЯ/ПЕРЕСМОТРА**  
**РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**  
**«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

Программа одобрена на 2021-2022 учебный год.  
Протокол № 13 от «19» мая 2021 г. заседания кафедры специальностей  
технического и социально-экономического профиля

Зав. кафедрой

 /Л.В. Малышева/

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	стр.
<b>1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ «Определение стоимости недвижимого имущества»</b>	7
<b>2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ «Определение стоимости недвижимого имущества»</b>	9
<b>3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ «Определение стоимости недвижимого имущества»</b>	10
<b>4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ «Определение стоимости недвижимого имущества»</b>	18
<b>5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИО- НАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ) «Определение стоимости недвижимого имущества»</b>	23

# **1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

## **1.1. Область применения рабочей программы**

Рабочая программа профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества» является частью основной профессиональной образовательной программы в соответствии с ФГОС по специальности СПО **21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»** (базовая подготовка), 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.

## **1.2 Цель, задачи профессионального модуля и требования к результатам его освоения**

**Цель профессионального модуля:** овладение видом профессиональной деятельности: определение стоимости недвижимого имущества, формирование общих и профессиональных компетенций, обеспечивающих их знаний и умений, а так же приобретение практического опыта профессиональной деятельности.

### **Задачи профессионального модуля:**

- привить студентам необходимые навыки для решения задач в области их профессиональной деятельности, умея выделять главное в поставленной проблеме и решать её путем разбиения на более мелкие и простые подзадачи;
- научить студентов планировать свою деятельность на различных уровнях (оперативном, среднесрочном и стратегическом);
- научить студентов осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах;

- научить студентов производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

- научить студентов обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки;

- научить студентов рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками;

- научить студентов классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией;

- научить студентов оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

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

**знать:**

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

**уметь:**

- оформить 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. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

**иметь практический опыт:**

– оценки недвижимого имущества.

### **1.3 Количество часов на освоение рабочей программы профессионального модуля**

Максимальной учебной нагрузки обучающихся - 294 часа, включая:

обязательной учебной нагрузки обучающегося - 148 часов;

самостоятельной работы обучающегося, включая консультации - 74 часа;

учебная практика-36 часов;

производственной практики (по профилю специальности) - 36 часов.

## **2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

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

<b>Код</b>	<b>Наименование результата обучения</b>
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 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес

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



### 3 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

#### 3.1. Тематический план профессионального модуля

Код профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля	Всего часов (макс. учебная нагрузка и практики)	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)						Практика			
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося				Самостоятельная работа обучающегося, включая консультации	Учебная, часов	в т.ч. в форме практич. подготовки, часов	Производственная (по профилю специальности), часов	в т.ч. в форме практич. подготовки, часов	
			Всего, часов	в т.ч. лабораторные работы и практические занятия, часов	в форме практич. подготовки, часов	Лекционные занятия, часов						в т.ч., курсовая работа (проект), часов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
ПК 4.1	Раздел 1. Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки	32	32	10	10	12		10				
ПК 4.6	Раздел 2. Теоретические положения оценочной деятельности	30	30	6	6	14		10				
ПК 4.5	Раздел 3. Недвижимое имущество, рынки недвижимости, типология недвижимого имущества	36	36	12	12	14		10				
ПК 4.4	Раздел 4. Выполнение технологии обследования и описания недвижимого имущества, основы сметного дела	30	30	6	6	12		12				
ПК 4.2	Раздел 5. Определение стоимости объекта оценки методами применяемых подходов	44	44	18	18	12		14				
ПК 4.3. ПК 4.6	Раздел 6. Согласование (обобщение) результатов, полученных подходами к	50	50	14	14	18		18				

	оценке, и формирование отчета об оценке											
ПК 4.1-ПК 4.6	Учебная и производственная (по профилю специальности практика)	72							36	36	36	36
Всего:		294	148	66	66	82		74	36	36	36	36

### 3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект) (если предусмотрены)	Объем часов	в т.ч. в форме практич. подготовки, часов	Уровень освоения
1	2	3	4	5
МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества				
Раздел 1. Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки		32	10	
Тема 1. 1. Основные понятия и регулирование оценочной деятельности	<b>Содержание учебного материала</b>		6	3
	1	<b>Основные понятия оценочной деятельности</b> Оценочная деятельность. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Независимость оценщика.		
	2	<b>Регулирование оценочной деятельности.</b> Государственное регулирование. Регулирование оценочной деятельности (саморегулирование). Нормативная правовая база оценочной деятельности. Стандарты оценки. Обязательность проведения оценки.		
	3	<b>Участники оценочной деятельности.</b> Обязанности заказчика и оценщика.		
	<b>Практические занятия</b>	4	4	
1	<b>Практические занятия №1-2</b>	4	4	

<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>		4			
<b>Тема 1.2</b> Информация об оценочной деятельности	<b>Содержание учебного материала</b>		6		
	1	<b>Требования к составу и содержанию информации.</b> Требования к составу, содержанию, достаточности информации об объекте оценки, в том числе к правоустанавливающим документам, сведениям об обременениях, связанных с объектом оценки.		3	
	2	<b>Формирование массива необходимой информации.</b> Общая информация. Внутренняя информация. Юридический статус объекта оценки. Физические характеристики объекта оценки. Характеристика окружения. Экономическая информация об оцениваемом объекте. Информация об аналогичных объектах и сделках купли-продажи. Характер типа землепользования ближайшего окружения. Транспортная доступность. Инженерные сети и коммунальные услуги. Экологическое состояние района. Демографическая ситуация и криминогенная обстановка. Внешняя информация.			
	3	<b>Анализ полученной информации.</b> Общий и специальный анализ. Анализ рыночной информации.			
	<b>Практические занятия</b>		<b>6</b>	<b>6</b>	
	1	<b>Практическое занятие №3</b>	2	2	
2	<b>Практические занятия №4-5</b> <b>Рубежная контрольная точка по разделу №1</b>	4	4		
<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>		6			
<b>Раздел 2. Теоретические положения оценочной деятельности</b>		<b>30</b>	<b>6</b>		
<b>Тема 2.1</b> Цели, назначение и принципы оценки.	<b>Содержание учебного материала</b>		6		
	1	<b>Цели и назначение оценки.</b> Цели оценки в соответствии с ФСО №2.		2	
2	<b>Принципы оценки.</b> Группы принципов оценки. Принцип полезности. Принцип замещения. Принцип ожидания. Принцип остаточной продуктивности. Принцип вклада. Принцип сбалансированности. Принцип экономического разделения прав. Принцип экономической величины. Принцип спроса и предложения. Принцип конкуренции. Принцип соответствия. Принцип изменения. Принцип наиболее эффективного использования.				

	3	<b>Стоимость в оценке недвижимости и ее виды.</b> Понятие о рыночной, инвестиционной, ликвидационной и кадастровой стоимости.				
	<b>Практические занятия</b>		<b>2</b>	<b>2</b>		
	1	<b>Практическое занятие №6</b>	2	2		
	<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>		6			
<b>Тема 2.2</b> Стоимость денег во времени и инвестиции в недвижимость	<b>Содержание учебного материала</b>		8		2	
	1	<b>Основы теории стоимости денег во времени.</b> Риски связанные с инвестициями. Ставка дохода. Денежный поток. Аннуитет. Реинвестирование. Будущая и текущая стоимость денежной единицы. Текущая стоимость аннуитета. Накопление денежной единицы за период. Взнос на амортизацию денежной единицы.				
	2	<b>Инвестиции в недвижимость и их особенности.</b> Понятие инвестиций. Виды инвестиций. Ипотечная постоянная. Ставка капитализации на собственный капитал.				
	3	<b>Ипотечно - инвестиционный анализ.</b> Этапы ипотечно - инвестиционного анализа. Общая модель ипотечно - инвестиционного анализа. Ипотечно - инвестиционная модель Эллвуда.				
		<b>Практические занятия:</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	
	1	<b>Практическое занятие №7</b>	2	2		
	2	<b>Практическое занятие №8</b> <b>Рубежная контрольная точка по разделу №2</b>	2	2		
	<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>		4			
<b>Раздел 3. Недвижимое имущество, рынки недвижимости, типология недвижимого имущества</b>			<b>36</b>	<b>12</b>		
<b>Тема 3.1</b> Недвижимое имущество, рынки недвижимости.	<b>Содержание учебного материала</b>		6		3	
	1	<b>Недвижимое имущество, недвижимая собственность.</b> Понятие недвижимости. Недвижимая собственность. Формы владения недвижимостью.				
	2	<b>Рынки недвижимости.</b> Участники рынка недвижимости. Качества рынков недвижимости.				

	3	Структура рынка недвижимости. <b>Сделки с недвижимостью.</b> Классификация сделок по видам и формам. Купля-продажа. Аренда. Мена. Дарение. Наследование. Договор пожизненной ренты.			
	<b>Практические занятия</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	
	1	<b>Практические занятия №9-10</b>	4	4	
	<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>		4		
<b>Тема 3.2</b> Типология недвижимого имущества	<b>Содержание учебного материала</b>		8		2
	1	<b>Типология недвижимого имущества.</b> Определении недвижимого имущества в соответствии со ст. 130 ГК РФ. Объекты и участники земельных отношений. Категории объектов недвижимости.			
	2	<b>Классификация земельных участков.</b> Классификация земель по категориям (назначению). Участки недр. Качественная и количественная характеристика участков недр.			
	3	<b>Классификация зданий и сооружений.</b> Классификация зданий. Типология жилых зданий. Классификация жилых домов. Типология общественных зданий. Классификация промышленных зданий и сооружений. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений. Объекты, не завершённые строительством. Нормативный срок службы здания, сооружения.			
	<b>Практические занятия</b>		<b>8</b>	<b>8</b>	
	1	<b>Практические занятия №11-12</b>	4	4	
	2	<b>Практические занятия №13-14</b> <b>Рубежная контрольная точка по разделу №3</b>	4	4	
	<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>		6		
<b>Раздел 4. Выполнение технологии обследования и описания недвижимого имущества, основы сметного дела</b>			<b>30</b>	<b>6</b>	
Тема 4.1 Общие положения технической инвентаризации объектов	<b>Содержание учебного материала</b>		8		3
	1	<b>Общие положения и принципы государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной</b>			

недвижимости и основ сметного дела.	2	<p><b>деятельности.</b> Понятие и цели технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности. Виды технической инвентаризации.</p> <p><b>Организация, состав, правила и порядок проведения технической инвентаризации.</b> Составление абриса земельного участка. Технология съемки земельного участка. Составление плана земельного участка. Технология составления абриса строения. Порядок и методы замера строений. Техническое обследование.</p> <p><b>Основы сметного дела.</b></p>			
	3	<p>Определение стоимости воспроизводства (замещения) методами сметной стоимости строительства. Структура сметной стоимости. Прямые затраты. Накладные затраты. Сметная прибыль. Применение сметных расчетов для определения стоимости воспроизводства или замещения.</p>			
	<b>Практические занятия:</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	
	1.	<b>Практическое занятие №15</b>	2	2	
	2.	<b>Практические занятия №16</b>	2	2	
<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>			<b>6</b>		
Тема 4.2 Выполнение технического обследования и описания объекта оценки	<b>Содержание учебного материала</b>		4		
	1	<p><b>Программа и порядок проведения общего обследования здания.</b> Техническое обследование объекта оценки. Исходная информация для технического обследования. Цели обследования технического состояния объекта оценки.</p>			3
	2	<p><b>Показатели качества зданий и сооружений.</b> Основные показатели качества зданий и сооружений: долговечность, надежность, неисправность, повреждение и дефект конструктивного элемента.</p>			
	3	<p><b>Описание объекта оценки.</b> Текстовая часть, графические материалы, результаты поверочных расчетов, выводы и предложения результатов обследования.</p>			
	<b>Практические занятия:</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	
1.	<b>Практическое занятие №17</b>	2	2		

		<b>Рубежная контрольная точка по разделу №4</b>			
		<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>	6		
<b>Раздел 5. Определение стоимости объекта оценки методами применяемых подходов</b>			<b>44</b>	<b>18</b>	
Тема 5.1 Обеспечение процесса оценки	<b>Содержание учебного материала</b>		4		3
	1	<b>Анализ наиболее эффективного использования.</b> Факторы, определяющие наиболее эффективное использование объекта оценки. Юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая обоснованность, максимальная продуктивность.			
	2	<b>Факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.</b> Влияние на стоимость объекта оценки факторов собственно объекта оценки, факторов ближайшего окружения, факторов политического и социально-экономического характера.			
	3	<b>Требования к проведению оценки.</b> Требования к проведению оценки в соответствии с ФСО № 1. Этапы проведения оценки. Заключение договора на оценку и составление задания на оценку.			
	<b>Практические занятия:</b>		<b>6</b>	<b>6</b>	
	1.	<b>Практическое занятие №18</b>	2	2	
2.	<b>Практические занятия №19-20</b>	4	4		
		<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>	6		
Тема 5.2 Применение методов и подходов к оценке	<b>Содержание учебного материала</b>		8		3
	1	<b>Применение методов затратного подхода к оценке недвижимости.</b> Сущность затратного подхода. Целесообразность применения затратного подхода и ограничения в его применении. Затраты на воспроизводство объекта оценки. Затраты на замещение объекта оценки. Алгоритм затратного подхода. Основные методы определения полной стоимости воспроизводства (замещения): метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы.			
	2	<b>Применение методов сравнительного подхода к оценке недвижимости.</b>			

	3	Условия применения сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Правило корректировки. Основные методы (формы) корректировок: в денежном выражении, в процентах, в общей группировке. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа. Обоснованность выбора оценщиком единиц сравнения. <b>Применение методов доходного подхода к оценке недвижимости.</b> Сущность доходного подхода. Метод прямой капитализации. Метод сравнения продаж. Метод кумулятивного построения (суммирования). Метод дисконтирования будущих доходов. Техника остатка.			
	<b>Практические занятия:</b>		<b>12</b>	<b>12</b>	
	1.	<b>Практические занятия №21-22</b>	4	4	
	2.	<b>Практические занятия №23-24</b>	4	4	
	3.	<b>Практические занятия №25-26</b> <b>Рубежная контрольная точка по разделу №5</b>	4	4	
<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>			8		
<b>Раздел 6. Согласование (обобщение) результатов, полученных подходами к оценке, и формирование отчета об оценке</b>			<b>49</b>	<b>14</b>	
Тема 6.1 Методы согласования (обобщения) стоимостных результатов оценки, полученных подходами к оценке	<b>Содержание учебного материала</b>		10		3
	1	<b>Метод весовых коэффициентов.</b> Применение метода распределения весовых коэффициентов для выведения итоговой величины объекта оценки.			
	2	<b>Метод ранжирования оценки стоимости.</b> Применение методики ранжированной оценки критериев стоимости для выведения итоговой величины объекта оценки.			
	3	<b>Формирование отчета об оценке объекта оценки и передача отчета заказчику.</b> Требования к составлению отчета об оценке. Требования к содержанию отчета об оценке. Требования к описанию в отчете информации, используемой при проведении оценки. Требования к описанию в отчете методологии оценки и расчетов. Порядок оформления отчета и передачи его заказчику.			



	<b>Практические занятия:</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	
	1. <b>Практическое занятие №27</b>	2	2	
	2. <b>Практические занятия №28-29</b>	4	4	
	<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>	10		
<b>Тема 6.2</b> Оценка земельных участков и стоимости их аренды	<b>Содержание учебного материала</b>	8		3
	1 <b>Методы определения рыночной стоимости земельных участков.</b> Метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод сравнения продаж, метод распределения, метод выделения. Анализ и определение наиболее эффективного использования земельного участка. <b>Методы и модели массовой оценки.</b> Цель, принципы и методы массовой оценки. Этапы проведения массовой оценки.			
	<b>Практические занятия:</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	
	1. <b>Практические занятия №30-31</b>	4	4	
	2. <b>Практические занятия №32-33</b> <b>Рубежная контрольная точка по разделу №6</b>	4	4	
	<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>	7		
	<b>Консультации</b>	<b>1</b>		
	<b>Производственная практика (по профилю специальности)</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	
	<b>Учебная практика</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	
	<b>Всего</b>	<b>294</b>	<b>138</b>	

Для характеристики уровня освоения учебного материала используются следующие обозначения:

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

## 4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

### 4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Условия реализации профессионального модуля *ПМ. 04 определение стоимости недвижимого имущества*:

Реализация профессионального модуля осуществляется в кабинете «Междисциплинарных курсов» и лаборатории Информационных технологий и компьютеризации профессиональной деятельности.

Оборудование учебного кабинета и рабочих мест кабинета:

- посадочные места для обучающихся;
- рабочее место преподавателя;
- 1) таблицы и плакаты по изучаемым темам;
- 2) доска;
- 3) трибуна;

4) портативный компьютер Acer Extensa 4220-200508Mi Celm-2.0 (переносной);

5) проектор Epson-EB-X27 (переносной);

6) экран (переносной) со штативом.

Оборудование лаборатории:

- посадочные места для обучающихся;
- рабочее место преподавателя;
- доска;

1) Таблицы и плакаты по изучаемым темам.

2) Персональный компьютер - 13 ед. операционная система Microsoft Windows Vista Business Russian Upgrade Academic OPEN No Level, номер лицензий 42500048, количество лицензий 60 (2007 г.)

3) Microsoft Office Professional Plus 2007 Russian Academic OPEN No Level, пакет прикладных программ, номер лицензии 45035958 количество лицензий 20, номер лицензии (2009 г.).

4) Microsoft Office Professional Plus 2007 Russian Academic OPEN No Level, пакет прикладных программ, номер лицензии 42500048 количество лицензий 60 (2007 г.).

5) KasperskyEndpointSecurity – антивирусная программа, номер лицензии 205E-170630-121955-610-472, количество объектов 500 (2017 г.).

6) Справочно-правовая система Гарант Договор №23-01/15н о взаимном сотрудничестве от 12 января 2015 г, Информационная система «Консультант+» Гос. контракт № К/74 от 01 декабря 2015 г.

## 4.2. Информационное обеспечение обучения

### Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

#### Основная литература:

1. Касьяненко Т. Г. Оценка недвижимого имущества : учеб. / Т. Г. Касьяненко. – Москва : КноРус, 2019. – 397 с. – (СПО). – ISBN 978-5-406-06729-1. – URL: <https://book.ru/book/930822>. – Текст : электронный.

#### Дополнительная литература:

1. Кожухар В. М. Основы управления недвижимостью. Практикум : учеб. пособие / В. М. Кожухар. – Москва : Дашков и К, 2017. – 200 с. — ISBN 978-5-394-01712-4. – URL: <https://e.lanbook.com/book/93548>. – Текст : электронный.

2. Оценка недвижимого имущества. Практикум : учебно-методическое пособие / составитель И. В. Землянухина. — Санкт-Петербург : Лань, 2020. — 104 с. — ISBN 978-5-8114-4271-3. — URL: <https://e.lanbook.com/book/138164>. – Текст : электронный.

3. Попова О. Е. Кадастровое деление территории кадастрового округа и постановка на кадастровый учет земельного участка : учебное пособие / О. Е. Попова. — Томск : ТГАСУ, 2020. — 76 с. — ISBN 978-5-93057-933-8. — URL: <https://e.lanbook.com/book/170462>. – Текст : электронный.

#### Официальные, справочно-библиографические и периодические издания

#### Нормативная литература:

1. . Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ) : текст с изменениями на 26.07.2019 : [принят 21.10.1994]. – URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/paragraph/521837163:1>. – Текст : электронный.

2. Российская Федерация. Законы. 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). – URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/10103000/paragraph/14366:6>. – Текст : электронный

3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ : [принят Государственной Думой 3 июля 2015 года]. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71029192/> // ГАРАНТ : информационно-правовое обеспечение : [сайт]. – Текст : электронный.

4. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ : [принят Государственной Думой 16 июля 1998 года]. – URL: <https://base.garant.ru/12112509/> // ГАРАНТ : информационно-правовое обес-

печение : [сайт].– Текст : электронный.

5. Российская Федерация. Законы. Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" : [утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/420276013> // Консорциум Кодекс : электронный фонд правовой и нормативно-технической документации : сайт. – Текст : электронный.

#### **Периодические издания:**

##### **Журналы:**

1. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

#### **Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения профессионального модуля**

1. AUP.Ru : административно-управленческий портал : сайт. – URL: <http://aup.ru>. – Текст : электронный.

2. Единое окно доступа к образовательным ресурсам : сайт. – URL: <http://window.edu.ru>. – Текст : электронный.

3. Репетитор оценщика : специализированный сайт для студентов-оценщиков. – URL: <http://dom-khv.ucoz.ru>. – Текст : электронный.

4. ГАРАНТ : информационно-правовое обеспечение : сайт.–URL: <https://www.garant.ru/>. – Текст : электронный.

5. РОСРЕЕСТР : Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : сайт. – URL: <https://rosreestr.ru/site/>. – Текст : электронный.

6. Энциклопедия экономиста : сайт. – URL: <http://grandars.ru>. – Текст : электронный.

### **4.3. Общие требования к организации образовательного процесса**

В целях реализации компетентного подхода предусматривается использование в образовательном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий (разбора конкретных ситуаций, групповых дискуссий) в сочетании с внеаудиторной работой для формирования и развития общих и профессиональных компетенций обучающихся.

Теоретические и практические занятия проводятся с применением информационных технологий. На практических занятиях используются видео-проектор для презентаций, программные средства; осуществляется работа со справочной правовой системой Консультант Плюс (выход в Интернет).

Практические занятия нацелены на закрепление теоретических знаний, приобретение умений, практического опыта и освоение общих и профессиональных компетенций по разделам МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества путем ознакомления с принципами, законами и методами осуществления оценки недвижимости, а также работой с практической документацией.

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную учебную и производственную практику (по профилю специальности), которые проводятся концентрированно после изучения междисциплинарного курса МДК.04.01.

Учебная практика проводится в ФГБОУ ВО Курская ГСХА мастерами производственного обучения и (или) преподавателями дисциплин профессионального цикла в лаборатории Информационных технологий и компьютеризации профессиональной деятельности.

Производственная практика (по профилю специальности) проводится в организациях и учреждениях Курской и др. областей.

Самостоятельная работа студентов направлена на решение задач, обозначенных на теоретических и практических занятиях. Для решения задач студентам предлагаются к прочтению и содержательному анализу нормативно-правовая документация в области оценки недвижимого имущества. Результаты работы обсуждаются на практических занятиях.

При самостоятельном изучении модуля следует, прежде всего, уяснить существо изучаемого вопроса, т.е. понять изложенное в учебнике, а не «заучить», изложенный материал.

Освоение модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» базируется на дисциплинах профессионального цикла (П): ОП.01 «Основы экономической теории» ОП.02 «Экономика организации», ОП.04 «Основы менеджмента и маркетинга».

Профессиональные модули, изучение которых предшествует освоению данного профессионального модуля: ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом», ПМ.02 «Осуществление кадастровых отношений».

Промежуточная аттестация представлена итоговой контрольной работой, экзаменом по МДК 04.01, зачетом с оценкой по учебной практике и производственной практике (по профилю специальности) в виде защиты отчета, а также экзаменом квалификационным по профессиональному модулю.

#### **4.4 Особенности реализации профессионального модуля для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья**

Обучающимся с ограниченными возможностями здоровья по их заявлению обеспечивается:

1) для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья по зрению:

адаптация официальных сайтов образовательных организаций в сети Интернет с учетом особых потребностей инвалидов по зрению с приведением их к международному стандарту доступности веб-контента и веб-сервисов (WCAG);

размещение в доступных для обучающихся, являющихся слепыми или слабовидящими, местах и в адаптированной форме (с учетом их осо-

бых потребностей) справочной информации о расписании лекций, учебных занятий (должна быть выполнена крупным (высота прописных букв не менее 7,5 см) рельефно-контрастным шрифтом (на белом или желтом фоне) и продублирована шрифтом Брайля);

присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь;

обеспечение выпуска альтернативных форматов печатных материалов (крупный шрифт или аудиофайлы);

обеспечение доступа обучающегося, являющегося слепым и использующего собаку-поводыря, к зданию образовательной организации, располагающего местом для размещения собаки-поводыря в часы обучения самого обучающегося;

2) для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья по слуху: дублирование звуковой справочной информации о расписании учебных занятий визуальной (установка мониторов с возможностью трансляции субтитров (мониторы, их размеры и количество необходимо определять с учетом размеров помещения);

обеспечение надлежащими звуковыми средствами воспроизведения информации;

3) для обучающихся, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, материально-технические условия обеспечивают возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, столовые, туалетные и другие помещения образовательной организации, а также их пребывания в указанных помещениях (наличие пандусов, поручней, расширенных дверных проемов, лифтов, локальное понижение стоек-барьеров до высоты не более 0,8 м; наличие специальных кресел и других приспособлений).

Обучающимся с ограниченными возможностями здоровья предоставляются бесплатно специальные учебники и учебные пособия, иная учебная литература, а также услуги сурдопереводчиков и тифлосурдопереводчиков.

С учетом особых потребностей обучающихся с ограниченными возможностями здоровья образовательной организацией обеспечивается предоставление учебных, лекционных материалов в электронном виде.

#### **4.4 Кадровое обеспечение образовательного процесса**

Требования к квалификации педагогических кадров, обеспечивающих обучение по профессиональному модулю «Определение стоимости недвижимого имущества»: наличие высшего профессионального образования соответствующего профиля, повышение квалификации в том числе стажировка в профильных организациях не реже 1 раза в 3 года. Опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы является обязательным.

## 5 КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ) «Определение стоимости недвижимого имущества»

### 5.1 Контроль и оценка результатов освоения профессионального модуля (вида профессиональной деятельности)

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
<p>ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах</p>	<p>Знать: рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли; признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества; права собственности на недвижимость. Уметь руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки; собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах. Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- опрос;</li> <li>- тестирование;</li> <li>- выполнение практических заданий;</li> <li>- итоговая контрольная работа;</li> <li>- экзамен;</li> <li>- зачет по учебной и производственной практике;</li> <li>- квалификационный экзамен по профессиональному модулю</li> </ul>
<p>ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки</p>	<p>Знать: принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества. Уметь: Уметь производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества. Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- опрос;</li> <li>- тестирование;</li> <li>- выполнение практических заданий;</li> <li>- итоговая контрольная работа;</li> <li>- экзамен;</li> <li>- зачет по учебной и производственной практике;</li> <li>- квалификационный экзамен по профессиональному модулю</li> </ul>

<p>ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки</p>	<p>Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества.          Уметь: обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.          Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- опрос;</li> <li>- тестирование;</li> <li>- выполнение практических заданий;</li> <li>- итоговая контрольная работа;</li> <li>- экзамен;</li> <li>- зачет по учебной и производственной практике;</li> <li>- квалификационный экзамен по профессиональному модулю</li> </ul>
<p>ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками</p>	<p>Знать: проектно-сметное дело; показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки.          Уметь: определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки.          Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- опрос;</li> <li>- тестирование;</li> <li>- выполнение практических заданий;</li> <li>- итоговая контрольная работа;</li> <li>- экзамен;</li> <li>- зачет по учебной и производственной практике;</li> <li>- квалификационный экзамен по профессиональному модулю</li> </ul>
<p>ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией</p>	<p>Знать: признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества; типологию объектов оценки.          Уметь: классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.          Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- опрос;</li> <li>- тестирование;</li> <li>- выполнение практических заданий;</li> <li>- итоговая контрольная работа;</li> <li>- экзамен;</li> <li>- зачет по учебной и производственной практике;</li> <li>- квалификационный экзамен по</li> </ul>



		профессиональному модулю
ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	Знать: права собственности на недвижимость; механизм регулирования оценочной деятельности; права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков. Уметь: оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки; подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику. Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.	- опрос; - тестирование; - выполнение практических заданий; - итоговая контрольная работа; - экзамен; - зачет по учебной и производственной практике; - квалификационный экзамен по профессиональному модулю

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.

Результаты (освоенные общие компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес	- демонстрация интереса к будущей специальности	- опрос; - тестирование; - выполнение практических заданий; - итоговая контрольная работа; - экзамен; - зачет по учебной и производственной практике;
ОК 2. Анализировать	- оптимизация	- квалификационный экзамен по

социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	методов и способов решения профессиональных задач с учетом анализа социально-экономических процессов	профессиональному модулю
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	- выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в земельно-имущественных отношениях; -оценка эффективности и качества выполнения работ	
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценки недвижимости	
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	-эффективный поиск необходимой информации; -использование различных источников, включая электронные	
ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями	- взаимодействие с обучающимися, преподавателями, мастерами, руководителями практик от предприятия в ходе обучения	
ОК 7.	- организация	

Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля	
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	-анализ инноваций в области земельно-имущественных отношений	
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	- знание исторических и культурных традиций страны в целом и места проживания; - отсутствие нетерпимости к представителям других народов и национальностей, их культуре и традициям	
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	-демонстрация знаний и соблюдение правил техники безопасности	

**5.2 Форма промежуточной аттестации студентов по междисциплинарному курсу 04.01. «Оценка недвижимого имущества». Методика проведения итоговой контрольной работы (ИКР), экзамена. Примерные задания к ИКР, экзамену. Критерии оценки на ИКР, экзамене.**

Форма промежуточной аттестации по междисциплинарному курсу 04.01. «Оценка недвижимого имущества», установленная рабочим учебным планом – ИКР (3 семестр), экзамен (4 семестр).

### 5.2.1 Методика проведения ИКР:

В соответствии с действующим Положением о текущем контроле знаний и промежуточной аттестации обучающихся факультета СПО в ФГБОУ ВО Курская ГСХА студент, выполнивший все рубежные контрольные точки на «4» и «5», может быть освобожден от сдачи ИКР. Ему проставляется итоговая оценка на основе результатов, полученных на рубежных контрольных точках.

*Рубежный контроль (РКТ)* организуется выполнением контрольных заданий. Всего в 3 семестре планируется провести 4 РКТ.

Если студент **не выполняет** задания в рамках рубежного контроля на «хорошо»/ «отлично», то проходит промежуточную аттестацию в традиционной форме. ИКР осуществляется в виде тестирования. ИКР проводится на последнем занятии. Во время проведения ИКР в аудитории одновременно присутствует все студенты.

### Примерные тестовые задания к ИКР по МДК.04.01. «Оценка недвижимого имущества» (ПК 4.1-ПК4.6):

*1. Подход к оценке – это:*

- А) совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;
- Б) последовательность процедур, позволяющая определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;
- В) совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований

*2. Сравнительный подход к оценке применяется, когда существует:*

- А) достоверная информация о будущих доходах и расходах, связанных с объектом оценки;
- Б) достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- В) возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

*3. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания...*

- А) точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;
- Б) аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;
- В) точной копии объекта оценки с использованием современных материалов и конструкций.

*4. Информация считается достаточной, если...*

- А) использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки;
- Б) использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- В) данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

5. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

А) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам;

Б) установить период прогнозирования, исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов, определить ставку дисконтирования, осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования;

В) определить затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки, учесть его износ и все виды устареваний.

6. Какое из перечисленных утверждений не является правильным?

А) оценка не может быть проведена на основании решения суда;

Б) договор на проведение оценки содержит сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;

В) эксперт - это опытный специалист в какой-либо области деятельности;

Г) в состав недвижимости входят многолетние насаждения;

7. Какого подхода к оценке не существует?

А) доходного;

Б) затратного;

В) сравнительного (рыночного);

Г) корреляционного;

8. Оценку недвижимости производят:

А) специалисты по инвентаризации земли;

Б) дивелоперы;

В) риэлтеры;

Г) профессиональные оценщики;

9. Основанием для проведения оценки не может являться:

А) договор между оценщиком и заказчиком;

Б) решение суда;

В) лицензия на осуществление оценочной деятельности;

Г) решение уполномоченного органа;

10. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки...

А) предоставляет собой мнение оценщика о стоимости объекта оценки;

Б) является абсолютным;

В) обеспечивает усредненную стоимость из возможных вариантов;

Г) определяет использование объекта с учетом его физической возможности, юридической правомочности, экономической приемлемости и максимальной эффективности;

11. Земля как физический объект и все, что с ней прочно связано - это:

А) собственность;

Б) кадастр;

В) недвижимость;

Г) рента;

12. Что не является целью анализа рынка недвижимости?

А) анализ состояния РН;

Б) анализ ценовой ситуации;

В) анализ доступности и ликвидности;

Г) анализ хозяйственно-финансовой деятельности;

## **Критерии оценки качества знаний, умений и сформированности компетенций на ИКР по МДК.04.01. «Оценка недвижимого имущества»**

При выставлении оценки преподаватель руководствуется следующими критериями:

- оценка «зачтено» – студент выполнил итоговый тест более чем на 60%;
- оценка «не зачтено» – студент выполнил итоговый тест менее чем на 60%.

### **5.2.2 Форма промежуточной аттестации студентов по междисциплинарному курсу. Методика проведения экзамена. Примерные задания к экзамену. Критерии оценки на экзамене**

Форма промежуточной аттестации по междисциплинарному курсу МДК.04.01. «Оценка недвижимого имущества» установленная рабочим учебным планом – *экзамен*.

В соответствии с действующим Положением о текущем контроле знаний и промежуточной аттестации обучающихся факультета СПО в ФГБОУ ВО Курская ГСХА студент, выполнивший все рубежные контрольные точки на «4» и «5», может быть освобожден от сдачи экзамена. Ему проставляется итоговая оценка на основе результатов, полученных на рубежных контрольных точках.

*Рубежный контроль (РКТ)* организуется выполнением контрольных заданий. Всего в 4 семестре планируется провести 2 РКТ.

Если студент **не выполняет** задания в рамках рубежного контроля на «хорошо»/ «отлично», то проходит промежуточную аттестацию в традиционной форме.

Экзамен предполагает ответ студента на 2 вопроса и решение 1-ой ситуационной задачи. Экзамен проводится в установленное расписанием время. Во время проведения экзамена в аудитории одновременно присутствует не более 5 студентов. На подготовку к ответу дается не более 30 минут. Далее – один студент отвечает, остальные готовятся.

### **Примерные вопросы к экзамену по МДК.04.01. «Оценка недвижимого имущества» (ОК.1-10, ПК 4.1-ПК4.6)**

1. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
2. Составление отчета об оценке.
3. Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки (№ 3, утв. Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254).
4. Принципы составления отчета об оценке.
5. Требования и задачи отчета об оценке.
6. Форма отчета об оценке недвижимости.
7. Требования к содержанию отчёта по оценке.

8. Порядок описания объектов недвижимости при составлении отчета.
9. Согласование результатов при оценке недвижимости.
10. Метод анализа иерархии.
11. Структурирование по иерархии.
12. Применение методики ранжированной оценки критериев стоимости; или метода распределения весовых коэффициентов; или методики, разработанной компанией D&T (для стоимости бизнеса).
13. Применение метода анализа иерархий (МАИ) для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.
14. Нормативная цена земли.
15. Особенности земли как товара. Классификация земель по категориям.
16. Анализ и определение наиболее эффективного использования земельного участка.
17. Метод остатка при оценке земельного участка.
18. Метод капитализации земельной ренты.
19. Метод предполагаемого использования при оценке земельного участка.
20. Метод сравнения продаж при оценке земельного участка.
21. Метод распределения при оценке земельного участка.
22. Метод выделения при оценке земельного участка.
23. Применение метода распределения весовых коэффициентов для выведения итоговой величины объекта оценки.
24. Применение методики ранжированной оценки критериев стоимости для выведения итоговой величины объекта оценки.
25. Цель, принципы и методы массовой оценки.
26. Этапы проведения массовой оценки.
27. Каким образом реализуются методы доходного, сравнительного и затратного подходов при проведении массовой оценки объектов недвижимости?
28. Из каких основных составляющих состоит базовая «оценочная» модель?
29. Охарактеризуйте основные способы преобразования данных для построения модели массовой оценки недвижимости.
30. Какие основные функции реализуются в системе массовой оценки недвижимости?

**Примерные ситуационные задачи к экзамену по МДК.04.01.  
«Оценка недвижимого имущества» (ПК4.1-ПК4.6):**

**Задание 1**

Определить стоимость земельного участка под строительство гаража - стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. руб. По рыночным ценам коэффициент капитализации для здания такого типа составляет 15%, а для земельного участка – 12%.

**Задание 2**

В одном городском микрорайоне старой жилой застройки не было продаж незастроенных земельных участков. Однако по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне имеются следующие данные:

Район	Средняя стоимость земли	Средняя стоимость объекта, руб.	Доля земли в общей стоимости объекта
1-й	42385,8	236792,4	
2-й	45358,2	239990,8	
3-й	45423,2	237818	

Определить стоимость земли, если оцениваемый объект (земельный участок с домом) был продан недавно за 238250 рублей.

### **Задание 3**

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв.м. Стоимость кв.м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 год. Требуется оценить стоимость земельного участка.

### **Задание 4**

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 57 430\$. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

### **Задание 5**

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

### **Задание 6**

Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

### **Задание 7**

Земельный участок по данным зонирования пригоден для строительства складских, офисных или торговых зданий. Площадь здания 3 000 кв.м. Коэффициент капитализации 20%. Определить инвестиционную стоимость земельного участка с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования.

## **Критерии оценки качества знаний, умений и сформированности компетенций по МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

Оценка «5» (отлично) выставляется, если студент показывает:



- глубокие знания по теоретическому вопросу, владеет основными понятиями, терминологией;

- умения правильно, без ошибок выполнять практические задания;

Таким образом, прослеживается сформированность соответствующих компетенций, т.к. ответ полный, доказательный, четкий, грамотный.

Оценка «4» (хорошо) выставляется, если студент показывает:

- глубокие знания по теоретическому вопросу, владеет основными понятиями, терминологией, но допускает отдельные незначительные неточности в формулировках, определениях и т.п.;

- умения выполнять практические задания, но допускает отдельные незначительные ошибки;

В целом ответ полный, доказательный, четкий, грамотный, т.е. прослеживается сформированность соответствующих компетенций.

Оценка «3» (удовлетворительно) выставляется, если студент показывает:

- знания по теоретическому вопросу, владеет основными понятиями, терминологией, но допускает ошибки;

- умения частично выполнять практические задания;

В целом прослеживается сформированность соответствующих компетенций, однако ответ недостаточно последователен, доказателен, грамотен.

Оценка «2» (неудовлетворительно) выставляется, если студент не показывает:

- знания по теоретическому вопросу, допускает ошибки, не выделяет главного, существенного в ответе;

- умения правильно, без ошибок выполнять практические задания;

Таким образом, ответ поверхностный, бездоказательный, допускаются речевые ошибки, т.е. компетенции не сформированы.

### **5.3 Методика проведения экзамена квалификационного. Примерные вопросы к экзамену квалификационному и задания на квалификационную работу. Критерии оценки на экзамене квалификационном**

#### **5.3.1 Методика проведения экзамена квалификационного**

Квалификационный экзамен по профессиональному модулю принимается квалификационной комиссией, включая представителя работодателя.

Председателем квалификационной комиссии назначается специалист соответствующего профиля базового предприятия.

Состав комиссии утверждается приказом ректора ежегодно.

При проведении экзаменов квалификационных группа делится на подгруппы, сдающие экзамен одна после другой в один и тот же день. В

каждой подгруппе используется полный комплект билетов. Во время сдачи экзаменов в аудитории может находиться одновременно не более 4 экзаменуемых.

На подготовку к ответу на теоретический вопрос первому студенту предоставляется до 30 минут, остальным студентам – в порядке очереди.

После ответа на теоретический вопрос экзаменационного билета экзаменуемый представляет и защищает отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки подготовленный в период прохождения производственной практики по ПМ.04

### **5.3.2 Примерные вопросы и задания к экзамену квалификационному (ОК.1-10, ПК4.1-ПК4.6)**

#### **Вопросы:**

1. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
2. Нормативная правовая база оценочной деятельности.
3. Основные понятия оценочной деятельности.
4. Объекты оценки, их классификация.
5. Субъекты оценочной деятельности.
6. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.
7. Технология описания объекта оценки.
8. Основания для осуществления оценочной деятельности.
9. Состав информации об объекте оценки, сбор и проверка, источники получения информации.
10. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.
11. Применение метода капитализации земельной ренты при оценке земельного участка.
12. Метод остатка при оценке земельного участка.
13. Метод предполагаемого использования при оценке земельного участка.
14. Метод сравнения продаж при оценке земельного участка.
15. Метод распределения при оценке земельного участка.
16. Метод выделения при оценке земельного участка.
17. Технология определения стоимости объекта оценки затратным подходом.
18. Технология определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом.
19. Технология определения стоимости объекта оценки доходным подходом.
20. Способы определения и расчет стоимости износа и устареваний зданий, сооружений.
21. Применение методов определения поправок при использовании сравнительного подхода.
22. Стандарты оценки: классификация по уровням и содержанию.

23. Цель оценки. Соответствие цели оценки виду определяемой стоимости.
24. Страхование ответственности оценщика.
25. Планирование работ при оценке объекта оценки.
26. Договор об оценке. Требования нормативных документов к содержанию договора об оценке.
27. Допущения и ограничительные условия, принимаемые сторонами при заключении договора об оценке (задание на оценку).
28. Оценщик, его статус. Требования, предъявляемые к оценщику Федеральным законом от 23.07.2013 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами и правилами оценочной деятельности.
29. Рынки недвижимости. Классификация рынков недвижимости и их анализ.
30. Риски при операциях с недвижимостью, их классификация и пути предупреждения.
31. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
32. Оценка неполных прав собственности (аренда, закладная ...).
33. Технология определения итоговой величины стоимости объекта оценки.
34. Отчет об оценке объекта оценки. Требования Федерального закона от 23.07.2013 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО №3 к отчету об оценке.
35. Требования к проведению оценки (процесс оценки) объекта оценки. Содержание этапов процесса оценки.
36. Технология описания объектов оценки.
37. Обеспечение имущественной ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.
38. Идентификация объекта оценки, суть и содержание работы.
39. Содержание работы оценщика по сбору и анализу информации, отвечающей требованиям достоверности и достаточности по объекту оценки.
40. Случаи обязательности проведения оценки объекта оценки.
41. Саморегулируемая организация оценщиков, ее статус, функции и требования к созданию.
42. Основные функции, права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков.
43. Кто осуществляет функции надзора за саморегулируемой организацией.
44. Национальный совет по оценочной деятельности, его функции, права и обязанности.
45. Уполномоченные федеральные органы, их функции и полномочия.
46. Принципы, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета об оценке.
47. Требования ФСО №3 к составлению отчета об оценке.

48. Требования ФСО №3 к содержанию отчета об оценке.
49. Требования ФСО №3 к сведениям об оценщике и заказчике.
50. Требования ФСО №3 к описанию в отчете об оценке методов оценки и расчетов.
51. Нормативная цена земли.
52. Раскрыть понятие «недвижимость».
53. Особенности земли как товара. Классификация земель по категориям.
54. Основы инвестиционно - ипотечного анализа.
55. Метод капитализации доходов в доходном подходе.
56. Стоимость денег во времени. Накопление, дисконтирование.
57. Шесть функций денег.
58. Условия применения «правила семидесяти двух».
59. Этапы массовой оценки недвижимости.
60. Технология согласования (обобщения) результатов, полученных подходами к оценке.

**Примерные задания:**

**Задание 1.** Изучив комплект документов на индивидуальный жилой дом:

- подготовить описание объекта и классифицировать его в соответствии с принятой типологией; (ПК 4.1, ПК 4.5)
- рассчитать рыночную стоимость объекта оценки с применением методов одного из подходов к оценке недвижимости; (ПК 4.2)
- обобщить результаты полученные подходами и вывести итоговую величину стоимости объекта оценки; (ПК 4.3)
- используя результаты определения рыночной стоимости объекта недвижимости составить структуру отчета об оценке. (ПК 4.6)

**Задание 2.** Определить стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости методом сравнительной единицы с использованием информационной базы УПВС сборник 28, данные приведите в таблице; (ПК 4.4)

№п/п	Параметры	Значение
1.	Стоимость строительства 1 куб.м объема аналога в ценах 1969 г., руб. (Сборник №28, Табл. 17-6)	
2.	Строительный объем оцениваемого здания, куб.м	
5.	Коэффициент пересчета от цен 1969 г. к 1984 г.	1.22
6.	Коэффициент пересчета от цен 1984 г. к 1991 г.	1.64
7.	Коэффициент пересчета от цен 1991 г. к 2018	54,5
8.	Коэффициент для Курска	1,08
9.	Прибыль застройщика (предпринимателя), 25%	
10.	<b>Стоимость воспроизводства, руб.</b>	

**Задание 3.** Изучив комплект документов на однокомнатную квартиру:

- подготовить описание объекта и классифицировать его в соответствии с принятой типологией; (ПК 4.1, ПК 4.5)

- рассчитать рыночную стоимость объекта оценки с применением методов одного из подходов к оценке недвижимости; (ПК 4.2)
- обобщить результаты полученные подходами и вывести итоговую величину стоимости объекта оценки; (ПК 4.3)
- используя результаты определения рыночной стоимости объекта недвижимости составить структуру отчета об оценке. (ПК 4.6).

**Задание 4.** Определить стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости методом сравнительной единицы с использованием информационной базы УПВС сборник 28, данные приведите в таблице; (ПК 4.4)

№п/п	Параметры	Значение
1.	Стоимость строительства 1 куб.м объема аналога в ценах 1969 г., руб. (Сборник №28, Табл. 1-а)	
2.	Строительный объем оцениваемого здания, куб.м	
5.	Коэффициент пересчета от цен 1969 г. к 1984 г.	1.22
6.	Коэффициент пересчета от цен 1984 г. к 1991 г.	1.64
7.	Коэффициент пересчета от цен 1991 г. к 2018	54,5
8.	Коэффициент для Курска	1,08
9.	Прибыль застройщика (предпринимателя), 20%	
10.	<b>Стоимость воспроизводства, руб.</b>	

**Задание 5.** Изучив комплект документов на земельный участок:

- подготовить описание объекта и классифицировать его в соответствии с принятой типологией; (ПК 4.1, ПК 4.5)
- рассчитать рыночную стоимость объекта оценки с применением методов одного из подходов к оценке недвижимости; (ПК 4.2)
- определить стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости; (ПК 4.4)
- используя результаты определения рыночной стоимости объекта недвижимости составить структуру отчета об оценке. (ПК 4.6)

**Задание 6.** Определить стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости методом сравнительной единицы с использованием информационной базы УПВС сборник 28, данные приведите в таблице; (ПК 4.4)

№п/п	Параметры	Значение
1.	Стоимость строительства 1 куб.м объема аналога в ценах 1969 г., руб. (Сборник №28, Табл. 1-б)	
2.	Строительный объем оцениваемого здания, куб.м	
5.	Коэффициент пересчета от цен 1969 г. к 1984 г.	1.22
6.	Коэффициент пересчета от цен 1984 г. к 1991 г.	1.64
7.	Коэффициент пересчета от цен 1991 г. к 2018	54,5
8.	Коэффициент для Курска	1,08
9.	Прибыль застройщика (предпринимателя), 23%	
10.	<b>Стоимость воспроизводства, руб.</b>	

**Задание 7.** Изучив комплект документов на двухкомнатную квартиру:

- подготовить описание объекта и классифицировать его в соответствии с принятой типологией; (ПК 4.1, ПК 4.5)
- рассчитать рыночную стоимость объекта оценки с применением методов одного из подходов к оценке недвижимости; (ПК 4.2)
- обобщить результаты полученные подходами и вывести итоговую величину стоимости объекта оценки; (ПК 4.3)
- используя результаты определения рыночной стоимости объекта недвижимости составить структуру отчета об оценке. (ПК 4.6).

**Задание 8.** Определить стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости методом сравнительной единицы с использованием информационной базы УПВС сборник 28, данные приведите в таблице; (ПК 4.4)

№п/п	Параметры	Значение
1.	Стоимость строительства 1 куб.м объема аналога в ценах 1969 г., руб. (Сборник №28, Табл. 5-а)	
2.	Строительный объем оцениваемого здания, куб.м	
5.	Коэффициент пересчета от цен 1969 г. к 1984 г.	1.22
6.	Коэффициент пересчета от цен 1984 г. к 1991 г.	1.64
7.	Коэффициент пересчета от цен 1991 г. к 2018	54,5
8.	Коэффициент для Курска	1,08
9.	Прибыль застройщика (предпринимателя), 27%	
10.	<b>Стоимость воспроизводства, руб.</b>	

### **Критерии оценки качества знаний, умений и сформированности компетенций студентов по профессиональному модулю**

Положительное решение квалификационной комиссии предполагает: полный ответ студента на один теоретический вопрос, выполнение практического задания и положительные отзывы руководителей практик.

По итогам экзамена квалификационного выставляются оценки: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Оценка «5» (отлично) выставляется, если студент показывает:

- глубокие осознанные знания по теоретическому вопросу, владеет основными понятиями, терминологией, конкретными знаниями и умениями;
- умения правильно, без ошибок выполнять практическое задание;
- результаты прохождения промежуточной аттестации по учебной и производственной практикам профессионального модуля должны быть не ниже «хорошо».

Таким образом, прослеживается сформированность соответствующих компетенций, т.к. ответ полный, доказательный, четкий, грамотный.

Оценка «4» (хорошо) выставляется, если студент показывает:

- глубокие знания по теоретическому вопросу, владеет основными понятиями, терминологией, но допускает отдельные незначительные неточности в формулировках, определениях и т.п.;

- умения выполнять практическое задание, но допускает отдельные незначительные ошибки;

- результаты прохождения промежуточной аттестации по учебной и производственной практикам профессионального модуля должны быть не ниже «удовлетворительно».

В целом ответ полный, доказательный, четкий, грамотный, т.е. прослеживается сформированность соответствующих компетенций.

Оценка «3» (удовлетворительно) выставляется, если студент показывает:

- знания по теоретическому вопросу, владеет основными понятиями, терминологией, но допускает ошибки;

- умения частично выполнять практическое задание;

- результаты прохождения промежуточной аттестации по учебной и производственной практикам профессионального модуля должны быть не ниже «удовлетворительно».

В целом прослеживается сформированность соответствующих компетенций, однако ответ недостаточно последователен, доказателен, грамотен.

Оценка «2» (неудовлетворительно) выставляется, если студент не показывает:

- знания по теоретическому вопросу, допускает ошибки, не выделяет главного, существенного в ответе;

- умения выполнять практическое задание;

- результаты прохождения промежуточной аттестации по учебной и производственной практикам профессионального модуля «неудовлетворительно».

Таким образом, ответ поверхностный, бездоказательный, допускаются речевые ошибки, т.е. компетенции не сформированы.