

## Аннотация

### ПМ.04.Определение стоимости недвижимого имущества

#### 1. Область применения рабочей программы

Рабочая программа профессионального модуля является частью основной профессиональной программы в соответствии с ФГОС для специальности: (укрупненная группа специальностей 21.00.00 Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия), 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, для обучающихся очной формы обучения.

#### 2. Место профессионального модуля в структуре основной профессиональной образовательной программы

Профессиональный модуль относится к профессиональному циклу, входящей в обязательную часть ППССЗ.

#### 3. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля

Код ПК, ОК	Умения	Знания	Иметь практический опыт
ОК 1 - 10 ПК 4.1 - 4.6	<ul style="list-style-type: none"><li>- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;</li><li>- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;</li><li>- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;</li><li>- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;</li><li>- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;</li><li>- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;</li><li>- 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- механизм регулирования оценочной деятельности;</li><li>- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;</li><li>- права собственности на недвижимость;</li><li>- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;</li><li>- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;</li><li>- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;</li><li>- типологию объектов оценки;</li><li>- проектно-сметное дело;</li><li>- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;</li><li>- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- оценки недвижимого имущества</li></ul>

#### **4. Количество часов, отводимое на освоение профессионального модуля**

Всего часов 409

Из них на освоение МДК 178, в том числе курсовая работа 20, на производственную практику (по профилю специальности) 72, самостоятельная работа 109.

## 5. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

### 5.1 Объем профессионального модуля и виды учебной работы

Очная форма обучения

Коды общих и профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля (МДК)	Максимальный объем учебной нагрузки	Обязательная учебная нагрузка, час.						Самостоятельная работа	
			Обучение по МДК, в час.				Практики			
			Всего, часов	В том числе, лекции, в час.	В том числе, лабораторных и практических занятий, в час.	Курсовых работ (проектов)	Учебная практика, в час.	Производственная практика (по профилю специальности), в час.		
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	
ОК1-10, ПК 4.1- 4.6	1. Организация инвестиционно-строительной деятельности	16	10	6	4					6
ОК1-10, ПК 4.1- 4.6	2. Нормирование в строительстве	20	16	10	6					4
ОК1-10, ПК 4.1- 4.6	3. Правила и порядок определения сметной стоимости строительства	12	8	4	4					4
ОК1-10, ПК 4.1- 4.6	4. Порядок и правила составления сметной документации на строительную продукцию	22	16	4	12					6

ОК1-10, ПК 4.1- 4.6	5. Проведение оценки недвижимости	89	46	34	12	-	-	-	40
ОК1-10, ПК 4.1- 4.6	6. Оценка стоимости недвижимого имущества	174	132	56	56	20	-	-	49
ОК1-10, ПК 4.1- 4.6	Практика (производственна я) (по профилю специальности)	72	-	-	-	-	-	72	-
	<b>Всего:</b>	<b>409</b>	<b>228</b>	<b>114</b>	<b>94</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>72</b>	<b>109</b>

## **5.2. Содержание дисциплины**

### *МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества*

*Раздел ПМ 1. Организация инвестиционно-строительной деятельности*

*Тема 1.1. Основы инвестиционной деятельности*

*Тема 1.2. Организация строительного проектирования*

*Раздел ПМ 2. Нормирование в строительстве*

*Тема 2.1. Ценообразование в строительстве*

*Тема 2.2. Структура сметной стоимости*

*Раздел ПМ 3. Правила и порядок определения сметной стоимости строительства*

*Тема 3.1. Система сметных нормативов в строительной отрасли*

*Раздел ПМ 4. Порядок и правила составления сметной документации на строительную продукцию*

*Тема 4.1. Состав и содержание, виды и формы сметной документации*

*Раздел ПМ 5. Проведение оценки недвижимости*

*Тема 5.1. Основы оценочной деятельности*

*Тема 5.2. Факторы, влияющие на стоимость*

*Раздел ПМ 6. Оценка стоимости недвижимого имущества*

*Тема 6.1. Подходы и методы оценки недвижимости*

*Тема 6.2. Выведение итоговой стоимости объекта недвижимости*

*Тема 6.3. Процесс оценки, оформление отчета*

*ПП 04.01 Практика по оценке имущества*

*Виды работ:*

*1. Выезд на осмотр объекта оценки*

*2. Сбор технической и иной информации*

*3. Определение рыночной стоимости разных типов недвижимости (в том числе коммерческой и жилой)*

*4. Составление договора об оценке, задания на оценку*

*5. Формирование приложений к отчету. Сдача отчета.*

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Колледж

ОДОБРЕНО

на заседании предметно-цикловой комиссии  
протокол № 8 от 20.03.2019

Председатель  
ПЦК



Федотова Т.П.

**Рабочая программа профессионального модуля**

Наименование

профессионального  
модуля

***ПМ.04. Определение стоимости недвижимого имущества***

***Профессиональный цикл, профессиональный модуль, обязательная часть***

цикл дисциплины и его часть (обязательная, вариативная)

специальность

***21.02.05***

***Земельно-имущественные отношения***

код

наименование специальности

уровень подготовки

***базовый***

Уфа 2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ .....	8
1.1. Область применения рабочей программы .....	8
1.2. Место профессионального модуля в структуре основной профессиональной образовательной программы .....	8
1.3. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля .....	8
1.4. Количество часов, отводимое на освоение профессионального модуля .....	9
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ .....	10
2.1. Объем профессионального модуля и виды учебной работы .....	10
2.2. Тематический план и содержание профессионального модуля .....	12
3. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ .....	21
4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) .....	21
4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению .....	21
4.2. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля) .....	22
4.2.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля) .....	22
4.2.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины (модуля) .....	22
4.3.3. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости) .....	23
5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ И (ИЛИ) МАТЕРИАЛЫ .....	23
5.1. Перечень образовательных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине .....	23
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....	26
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 .....	33

# 1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

## 1. Область применения рабочей программы

Рабочая программа профессионального модуля является частью основной профессиональной программы в соответствии с ФГОС для специальности: (укрупненная группа специальностей 21.00.00 Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия), 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, для обучающихся очной формы обучения.

## 1.2. Место профессионального модуля в структуре основной профессиональной образовательной программы

Профессиональный модуль относится к профессиональному циклу, входящей в обязательную часть ППССЗ.

## 1.3. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля

Код ПК, ОК	Умения	Знания	Иметь практический опыт
ОК 1 - 10 ПК 4.1 - 4.6	<ul style="list-style-type: none"><li>- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;</li><li>- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;</li><li>- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;</li><li>- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;</li><li>- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;</li><li>- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;</li><li>- 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- механизм регулирования оценочной деятельности;</li><li>- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;</li><li>- права собственности на недвижимость;</li><li>- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;</li><li>- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;</li><li>- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;</li><li>- типологию объектов оценки;</li><li>- проектно-сметное дело;</li><li>- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;</li><li>- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- оценки недвижимого имущества</li></ul>

#### **1.4. Количество часов, отводимое на освоение профессионального модуля**

Всего часов 409

Из них на освоение МДК 228, в том числе курсовая работа 20, на производственную практику (по профилю специальности) 72, самостоятельная работа 109.

## 2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

### 2.1 Объем профессионального модуля и виды учебной работы

Очная форма обучения

Коды общих и профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля (МДК)	Максимальный объем учебной нагрузки	Обязательная учебная нагрузка, час.						Самостоятельная работа
			Обучение по МДК, в час.				Практики		
			Всего, часов	В том числе, лекции, в час.	В том числе, лабораторных и практических занятий, в час.	Курсовых работ (проектов)	Учебная практика, в час.	Производственная практика (по профилю специальности), в час.	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
ОК1-10, 4.1- 4.6	ПК 1. Организация инвестиционно-строительной деятельности	16	10	6	4				6
ОК1-10, 4.1- 4.6	ПК 2. Нормирование в строительстве	20	16	10	6				4
ОК1-10, 4.1- 4.6	ПК 3. Правила и порядок определения сметной стоимости строительства	12	8	4	4				4
ОК1-10, 4.1- 4.6	ПК 4. Порядок и правила составления сметной документации на строительную продукцию	22	16	4	12				6
ОК1-10, 4.1- 4.6	ПК 5. Проведение оценки	89	46	34	12	-	-	-	40

		недвижимости								
ОК1-10, 4.1- 4.6	ПК	б. Оценка стоимости недвижимого имущества	174	132	56	56	20	-	-	49
ОК1-10, 4.1- 4.6	ПК	Практика (производственна я) (по профилю специальности)	72	-	-	-	-	-	72	-
		<b>Всего:</b>	<b>409</b>	<b>228</b>	<b>114</b>	<b>94</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>72</b>	<b>109</b>

## 2.2. Тематический план и содержание профессионального модуля

Наименование разделов и тем профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК)	Содержание учебного материала	Объем часов	Активные и интерактивные формы проведения занятий	Уровень освоения <sup>1</sup>
1	2	3		
<b>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества</b>				
<b>Раздел 1.</b>				
<b>Организация инвестиционно-строительной деятельности</b>		<b>10</b>		
<b>Тема 1.1.</b> Основы инвестиционной деятельности	<b>Содержание</b>	2		
	<b>1. Общие понятия об инвестициях в виде накопительных вложений и об инвестиционной деятельности в проектировании и строительстве. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности. Подрядные торги (тендер), тендерная документация, порядок и правила проведения.</b>			
<b>Тема 1.2.</b> Организация строительного проектирования	<b>Содержание</b>	4	<i>Лекция-визуализация</i>	1
	<b>1. Организация проектно-сметного дела. Общие сведения о проектировании и проектно-сметной документации. Основные этапы и стадии проектирования. Экспертиза, согласование и утверждение проектов. Основные технико-экономические показатели проектов зданий и сооружений различного назначения. 2. Техничко-экономическое обоснование строительного объекта. Оценка экономичности проектных решений. Методы и критерии оценки эффективности.</b>			
	<b>Тематика практических занятий</b>	4	<i>Решение ситуационных задач</i>	2,3
<b>1. Оценка экономичности проектных строительных объектов по исходным ТЭП.</b>				
<b>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества</b>				
<b>Раздел 2. Нормирование в строительстве</b>		<b>16</b>		
<b>Тема 2.1.</b>	<b>Содержание</b>	6		1

Ценообразование в строительстве	<p><b>1. Общие понятия о сметном нормировании.</b> Особенности ценообразования в строительстве. Методы определения стоимости строительства. Индексы цен в строительстве.</p> <p><b>2. Структура и элементы сметной стоимости.</b> Структура капитальных вложений.</p> <p><b>Тематика практических занятий</b></p> <p>Состав, структура построения и общие правила применения единичных расценок. Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ.</p>	2	Кейс-метод	2,3
Тема 2.2. Структура сметной стоимости	<b>Содержание</b>	4		
	<b>1. Структура прямых затрат. Структура накладных расходов.</b> Порядок их начисления. Нормы накладных расходов. Сметная прибыль и ее определение. Нормы сметной прибыли. <p><b>Тематика практических занятий</b></p> <p>Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ, накладных расходов и сметной прибыли</p>			
<b>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества</b>		8		
<b>Раздел 3.</b>				
<b>Правила и порядок определения сметной стоимости строительства</b>				
Тема 3.1. Система сметных нормативов в строительной отрасли	<b>Содержание</b>	4	Лекция -диалог	1
	<b>1. Система сметных нормативов в строительстве.</b> Обзор содержания и состава нормативно-правовой базы в строительстве. <p><b>Тематика практических занятий</b></p> <p>Изучение и анализ МДС 81-35.2004., ГЭСН, ГСН, ФЕР и ТЕР.</p>			
<b>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества</b>		16		
<b>Раздел 4.</b>				
<b>Порядок и правила составления сметной документации на строительную продукцию</b>				
Тема 4.1. Состав и содержание, виды и формы сметной документации	<b>Содержание</b>	4		1
	<b>1. Локальные сметы. Объектные сметы.</b> Сводный сметный расчет. <p><b>Тематика практических занятий</b></p> <p>1. Ведомости объемов работ. 2. Составление локальных смет на основании ведомостей объемов работ.</p>			

	<p>3. Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы с использованием программного комплекса ГРАНД-смета. Формирование выходных форм КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат».</p> <p>4. Ресурсный метод, ресурсно-индексный и базисно-индексный методы определения стоимости строительства: калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат).</p>			
<p><b>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества</b>  <b>Раздел 5.</b>  <b>Проведение оценки недвижимости</b></p>		46		
<p><b>Тема 5.1.</b>  Основы оценочной деятельности</p>	<p><b>Содержание</b></p> <p><b>1. История оценочной деятельности.</b> История оценочной деятельности в России и за рубежом. Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации. Отмена лицензирования и переход к саморегулированию оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности. Международные и федеральные стандарты. Стандарты СРО.</p> <p><b>2. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ.</b> Федеральный закон об оценочной деятельности №135-ФЗ. Субъекты и объекты оценки. Оценщик, его права и обязанности. Государственное регулирование оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия, определения, подходы к оценке". Федеральный стандарт оценки №2 "Виды стоимости". Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к составлению отчета об оценке". Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости земельных участков, права аренды земельных участков. Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости». Федеральный стандарт оценки № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения». Федеральный стандарт оценки №6 "Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков».</p> <p><b>3. Саморегулирование оценочной деятельности.</b></p>	24		

	<p>Саморегулируемые организации оценщиков (СРО), зарегистрированные в едином реестре СРО оценщиков РФ. Полномочия и функции СРО, правила вступления в СРО. Компенсационный фонд. Порядок взаимодействия оценщиков и СРО. Договор обязательного страхования оценщика. Повышение квалификации оценщика.</p> <p><b>4. Взаимодействие оценщика с заказчиком.</b> Правила профессиональной этики оценщика. Структура договора на оценку, задания на оценку. Взаимодействие с заказчиком - юридическим лицом, документооборот при проведении оценки. Конкурсный отбор оценщиков в государственных учреждениях, иных организациях, выступающих заказчиками оценки. Государственные заказы, участие оценщиков в конкурсах, аукционах на оказание оценочных услуг. Федеральный закон о размещении государственных заказов №94-ФЗ.</p> <p><b>5. Принципы оценки.</b> Принципы оценки: полезности, замещения, ожидания, соответствия между спросом и предложением, конкуренции, изменения стоимости, факторов производства, остаточной продуктивности, вклада, сбалансированности, наилучшего и наиболее эффективного использования.</p> <p><b>6. Стоимость и ее виды.</b> Стоимость в оценочной деятельности. Стоимость, затраты, цена – определения и отличия. Виды стоимости: рыночная стоимость, нормативная стоимость; балансовая стоимость (первоначальная, восстановительная, остаточная); стоимость замещения; стоимость воспроизводства; стоимость объекта оценки при существующем использовании; инвестиционная стоимость; стоимость для целей налогообложения; ликвидационная стоимость; инвестиционная стоимость; кадастровая стоимость. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".</p>			
	<p><b>Тематика практических занятий</b></p>			
	<p><b>1.</b> Составление договора на оценку, задания на оценку.</p>	4	<i>Деловая игра</i>	2
	<p><b>2.</b> Практическое значение каждого принципа оценки.</p>			
<p><b>Тема 5.2.</b> Факторы, влияющие</p>	<p><b>Содержание</b></p> <p><b>1. Рынок недвижимости и его особенности.</b> Рынок объекта</p>	10	<i>Лекция-визуализация</i>	1

на стоимость	оценки. Структура соответствующего рынка; типовое деление на сегменты; классификация рынка недвижимости. Типология объектов оценки. Отличительные черты рынка недвижимости: ограниченное число продавцов и покупателей; низкая ликвидность недвижимости; фиксированное положение объекта недвижимости; сезонный характер сделок с определенной частью недвижимости; неполноценность информации об объекте оценки и др. Анализ рынка недвижимости г.Уфы и районов республики			
	<b>2. Основы теории стоимости.</b> Временная стоимость денег. Методы учета фактора времени. Простой процент, сложный процент. Эффективная процентная ставка. Метод наращения, метод дисконтирования. Элементарные потоки денежных платежей. Серийные потоки. Текущая стоимость.			
	<b>3. Сбор и обработка необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах.</b> Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости: местонахождение, планировочное решение проекта, наличие коммунальных услуг, наличие транспортных артерий, состояние здания, экологические факторы, сейсмические факторы, факторы спроса и предложения и др. Макроэкономические и микроэкономические факторы. Источники информации. Правоустанавливающие и иные документы на объекты оценки.			
	<b>Тематика практических занятий</b>			
	<b>1.</b> Посещение выставки-ярмарки по недвижимости, сбор и анализ ценовой информации по первичному жилью, коммерческой недвижимости, земельным участкам.	8	<i>Кейс-метод</i>	2
	<b>2.</b> Решение задач на методы дисконтирования, наращения, расчет приведенной и будущей стоимостей.			
	<b>3.</b> Изучение документации об объекте оценки, сбор информации на макро- и микроуровнях.			
	<b>4.</b> Сбор информации об объекте оценки на макро- и микроуровнях.			
<b>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества</b> <b>Раздел 6. Оценка стоимости недвижимого имущества</b>		<b>112</b>		

<b>Тема 6.1.</b> Подходы и методы оценки недвижимости	<b>Содержание</b>	16	Лекция-диалог	1
	<b>1. Затратный подход к оценке недвижимости.</b> Технология применения затратного подхода. Определение рыночной стоимости земельного участка. Определение затрат на восстановление/замещение объекта оценки. Определение сметной стоимости зданий и сооружений. Виды износа. Определение устранимого и неустрашимого износа объекта оценки.			
	<b>2. Сравнительный подход к оценке недвижимости.</b> Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом. Выбор аналогичных объектов. Корректировки стоимости объектов-аналогов. Применение регрессионного анализа при расчете стоимости сравнительным подходом.			
	<b>3. Доходный подход к оценке недвижимости.</b> Виды доходов от недвижимости. Метод прямой капитализации. Чистый операционный доход, ставка капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. Определение ставки дисконтирования			
	<b>4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества.</b> Понятие подхода, цели и основания для применения. Выбор и применение приемлемых подходов и методов к оценке недвижимости			
	<b>Тематика практических занятий</b>	22	Разбор конкретных ситуаций	2
<b>1.</b> Оценка объектов недвижимости различными подходами <b>2.</b> Определение ПВС с помощью сборников УПВС <b>3.</b> Определение ПВС с помощью сборников Ко-Инвест <b>4.</b> Анализ рынка объекта недвижимости <b>5.</b> Расчет сметной стоимости здания <b>6.</b> Составление акта осмотра здания <b>7.</b> Описание объекта оценки и его окружения <b>8.</b> Расчет устранимого и неустрашимого износа здания				
<b>Тема 6.2.</b>	<b>Содержание</b>			

Выведение итоговой стоимости объекта недвижимости	<b>1. Обобщение результатов, полученных различными подходами.</b> Сравнительный анализ результатов трех подходов при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Применение математического и субъективного взвешивания при сравнительном анализе результатов оценки объекта оценки тремя традиционными подходами	20	Лекция-диалог	1
	<b>2. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</b> Факторы, влияющие на определение удельного веса каждого подхода. Степень доверия каждому подходу, исходя из количества и качества полученной этими подходами информации, уровня ликвидности объекта, цели оценки. Вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки			
	<b>Тематика практических занятий</b>	30	Кейс-метод	2
	1.. Расчет общего накопленного износа здания			
	2. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом парных продаж			
	3. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты.			
	4. Выборка объектов жилой недвижимости. Расчет стоимости с применением методов Excel– пакет анализа			
	5. Расчет стоимости коммерческой недвижимости (торгового помещения) сравнительным подходом			
	6. Расчет стоимости коммерческой недвижимости (офисного помещения) сравнительным подходом			
	7. Расчет методом ДДП объекта коммерческой недвижимости.			
8. Определение ставки дисконтирования				
9. Определение ЧОД				
10. Согласование результатов, полученных разными подходами				
<b>Тема 6.3.</b> Процесс оценки, оформление отчета	<b>Содержание</b>	20	Лекция-визуализация	1
	<b>1. Процесс оценки.</b> Этапы оценки <b>2. Оформление отчета.</b> Основные требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» к отчету об оценке объекта оценки и используемые Федеральные стандарты оценки. Точное описание объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки			

	допущения. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.			
	<b>Тематика практических занятий</b>	4		2
	1. Основные подходы в оценке недвижимости. Закрепление пройденного материала			
	2. Тестирование по пройденному материалу			
<p><b>Самостоятельная работа при изучении МДК 04.01</b></p> <p><b>Примерная тематика самостоятельной работы студентов:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Классификация инвестиций, формы проведения торгов.</li> <li>2. Состав утверждаемой части рабочего проекта.</li> <li>3. Структура расценки, «открытые» и «закрытые» расценки.</li> <li>4. Основные требования, предъявляемые к подсчету объемов работ. Поправочные коэффициенты для определения площади выполнения работ.</li> <li>5. Коэффициенты для учета особых условий производства работ. Порядок определения сметной стоимости демонтажа конструкций.</li> <li>6. Международные (МСО) и европейские (ЕСО) стандарты оценки</li> <li>7. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков, согласно Федерального закона №135-ФЗ, ст.24.</li> <li>8. Оценщик, его права и обязанности, согласно Федерального закона №135-ФЗ,ст.14-15.</li> <li>9. Договор обязательного страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности.</li> <li>10. Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков.</li> <li>11. Классификация объектов оценки по видам, происхождению, назначению, масштабности, степени готовности.</li> <li>12. Варианты состава объектов оценки. Описание объекта оценки. Источники информации.</li> <li>13. Идентификация объекта оценки. Признаки, по которым идентифицируется объект оценки.</li> <li>14. Решение задач на методы наращивания, дисконтирования элементарных денежных потоков.</li> <li>15. Решение задач различными подходами к оценке стоимости недвижимости</li> </ol>	109		2, 3	
<p><b>Курсовая работа при изучении МДК 04.01</b></p> <p><b>Тематика:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение рыночной стоимости квартиры</li> <li>2. Определение рыночной стоимости жилого частного дома</li> <li>3. Определение рыночной стоимости земельного участка</li> <li>4. Определение рыночной стоимости торгового помещения</li> </ol>	20		2, 3	

5. Определение рыночной стоимости офисного помещения 6. Определение рыночной стоимости гаражного бокса			
<b>2</b> <b>Производственная практика (по профилю специальности) МДК 04.01 раздела ПМ</b> Выезд на осмотр объекта оценки. Составление договора об оценке, задания на оценку. Сбор технической и иной информации. Определение рыночной стоимости разных типов недвижимости (в том числе коммерческой и жилой). Составление отчета об оценке объекта недвижимости. Формирование приложений к отчету. Сдача отчета.	72		2, 3
<b>Всего</b>	<b>409</b>		

Последовательное тематическое планирование содержания рабочей программы профессионального модуля, календарные объемы, виды занятий, формы организации самостоятельной работы также конкретизируются в календарно-тематическом плане (Приложение № 1)

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).

### **3. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ, ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ**

– включает контрольные задания и критерии их оценки, а также описания форм и процедур для экзамена по ПМ 04. *Определение стоимости недвижимого имущества / квалификационного экзамена*<sup>1</sup>, предназначен для определения качества освоения обучающимися профессионального модуля (готовность к выполнению вида профессиональной деятельности, владение ПК и ОК). Фонд оценочных средств по профессиональному модулю представлен в Приложении № 2.

Типовые контрольные оценочные средства, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы и методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций представлены в Приложении № 2.

### **4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

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

Кабинет междисциплинарных курсов (№301) – 44,6м<sup>2</sup> (г. Уфа, ул. Губкина, д. 10, литер Б)

Проекционный экран с светодиодом lumienmastercontrol

Проектор Casio

Ноутбук Pavilion

Доска – 1 шт.

Стол – 1 шт.

Стул – 1 шт.

Ученическая парта трехместная – 12 шт.

Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№401) – 44,6 м<sup>2</sup> (г. Уфа, ул. Губкина, д. 10, литер Б)

Проектор Benq

Ноутбук AGUARIUSNS725

Доска – 1 шт.

Стол – 1 шт.

Стул – 1 шт.

Ученическая парта трехместная – 14 шт.

Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№704) – 48,5м<sup>2</sup> (г. Уфа, ул. К. Маркса, д. 3, корп. 4)

Мультимедиа-проектор Mitsubishi XD208U, XGA, 3000 ANSI

Ноутбук Samsung R530 <NP-R530-JS03> Pent

Экран на штативе 180x180см Спектра

Доска – 1 шт.

Стол – 26 шт.

Стул – 26 шт.

Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№709) – 30,7м<sup>2</sup> (г. Уфа, ул. К. Маркса, д. 3, корп. 4)

Мультимедиа-проектор Mitsubishi XD208U,

XGA,3000ANSI

Нетбук Acer eMachines eME250-01G16i Atom

Экран на штативе 180x180см Спектра

Доска – 1 шт.

Стол – 26 шт.

---

<sup>1</sup>Квалификационный экзамен проводится ТОЛЬКО при освоении обучающимся профессионального модуля «Выполнение работ по одной или нескольким профессиям рабочих, должностям служащих».

Стул – 26 шт.  
Трибуна – 1 шт.

Лаборатория ИТ (компьютерный класс) (№709И) – 35,5м<sup>2</sup> (г. Уфа, ул. Карла Маркса, д. 3, корп. 4)

Персональные компьютеры в комплекте № 1 iRUCorp  
510

Доска – 1 шт.  
Стол – 26 шт.  
Стул – 26 шт.  
Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№806И) – 36,2м<sup>2</sup> (г. Уфа, ул. К. Маркса, д. 3, корп. 4)

Мультимедиа-проектор Mitsubishi XD208U,  
XGA,3000ANSI

Ноутбук Samsung R530 <NP-R530-JS03> Pent

Экран на штативе 180x180см Спектра

Доска – 1 шт.  
Стол – 26 шт.  
Стул – 26 шт.  
Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№812) – 47,8м<sup>2</sup> (г. Уфа, ул. К. Маркса, д. 3, корп. 4)

Проектор Casio XJ-V2

Проекционный экран с электроприводом

LumienMasterControl(LMC100107)128x171см

Ноутбук Samsung R530 <NP-R530-JS03> Pent

Доска – 1 шт.  
Стол – 26 шт.  
Стул – 26 шт.  
Трибуна – 1 шт.

#### **4.2. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)**

##### **4.2.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)**

###### **Основная учебная литература:**

1. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимого имущества. (СПО). Учебник / Т.Г. Касьяненко. – М.: КноРус, 2019. - 398 с.

2. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для СПО / А.В. Пылаева. - 2-е изд. перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 139 с.

###### **Дополнительная учебная литература:**

1. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для СПО / В.Н. Бердникова. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2019. — 152 с. — [Электронный ресурс]. — URL: biblio-online.ru.

2. Имущественные отношения в Российской Федерации: Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал / М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2015. - [Электронный ресурс]. - URL: [https://elibrary.ru/title\\_about.asp?id=26692](https://elibrary.ru/title_about.asp?id=26692).

##### **4.2.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины (модуля)**

№	Наименование электронной библиотечной системы
1.	Электронная библиотечная система БашГУ <a href="http://www.bashlib.ru">www.bashlib.ru</a>

2.	Электронная библиотечная система «ЭБ БашГУ» <a href="https://elib.bashedu.ru/">https://elib.bashedu.ru/</a>
3.	Электронная библиотечная система «Университетская библиотека онлайн» <a href="https://biblioclub.ru/">https://biblioclub.ru/</a>
4.	Электронная библиотечная система издательства «Юрайт» <a href="https://urait.ru/">https://urait.ru/</a>
5.	Электронная библиотечная система издательства «Лань» <a href="https://e.lanbook.com/">https://e.lanbook.com/</a>
6.	Электронный каталог Библиотеки БашГУ <a href="http://ecatalog.bashlib.ru/cgi-bin/zgate.exe?init+bashlib.xml,simple.xsl+rus">http://ecatalog.bashlib.ru/cgi-bin/zgate.exe?init+bashlib.xml,simple.xsl+rus</a>
7.	БД периодических изданий на платформе EastView <a href="https://dlib.eastview.com/">https://dlib.eastview.com/</a>
8.	Научная электронная библиотека – <a href="https://www.elibrary.ru/defaultx.asp">https://www.elibrary.ru/defaultx.asp</a> (доступ к электронным научным журналам) – <a href="https://elibrary.ru">https://elibrary.ru</a>

№	Адрес (URL)
1.	<a href="http://www.expert-russia.ru">www.expert-russia.ru</a> - Сеть агентств недвижимости «Эксперт» [Электронный ресурс]. Режим доступа: свободный
2.	<a href="http://www.v-nedv.ru">www.v-nedv.ru</a> - Управление Росреестра по Республике Башкортостан [Электронный ресурс]. Режим доступа: свободный
3.	<a href="http://www.bro-roo.ru">www.bro-roo.ru</a> - Недвижимость в Уфе [Электронный ресурс]. Режим доступа: свободный
4.	<a href="http://www.ufacity.info/">http://www.ufacity.info/</a> - Башкортостанское региональное отделение Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков (БРО РОО) [Электронный ресурс]. Режим доступа: свободный

#### 4.3.3. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

Наименование программного обеспечения
Windows 8 Russian. Windows Professional 8 Russian Upgrade. Договор № 104 от 17.06.2013 г. Лицензии – бессрочные
Microsoft Office Standard 2013 Russian. Договор № 114 от 12.11.2014 г. Лицензии – бессрочные
Система централизованного тестирования БашГУ (Moodle). GNU General Public License Version 3, 29 June 2007

## 5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ И (ИЛИ) МАТЕРИАЛЫ

### 5.1. Перечень образовательных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

#### Активные и интерактивные формы проведения занятий

Активные и интерактивные формы проведения занятий реализуются при подготовке по программам среднего профессионального образования и предполагают обучение в сотрудничестве. Все участники образовательного процесса (преподаватель и студенты) взаимодействуют друг с другом, обмениваются информацией, совместно решают проблемы, моделируют ситуации в атмосфере делового сотрудничества, оптимальной для выработки навыков и качеств будущего профессионала.

Основные преимущества активных и интерактивных форм проведения занятий:

- активизация познавательной и мыслительной деятельности студентов;
- усвоение студентами учебного материала в качестве активных участников;
- развитие навыков рефлексии, анализа и критического мышления;
- усиление мотивации к изучению дисциплины и обучению в целом;
- создание благоприятной атмосферы на занятии;

- развитие коммуникативных компетенций у студентов;
- развитие навыков владения современными техническими средствами и технологиями обработки информации;
- формирование и развитие способности самостоятельно находить информацию и определять уровень ее достоверности;
- использование электронных форм, обеспечивающих четкое управление учебным процессом, повышение объективности оценки результатов обучения студентов;
- приближение учебного процесса к условиям будущей профессиональной деятельности.

Активные и интерактивные формы учебных занятий могут быть использованы при проведении лекций, практических и лабораторных занятий, выполнении курсовых проектов (работ), при прохождении практики и других видах учебных занятий.

Использование активных и интерактивных форм учебных занятий позволяет осуществлять оценку усвоенных знаний, сформированности умений и навыков, компетенций в рамках процедуры текущего контроля по дисциплине (междисциплинарному курсу, профессиональному модулю), практике.

Активные и интерактивные формы учебных занятий реализуются преподавателем согласно рабочей программе учебной дисциплины (профессионального модуля) или программе практики.

Интерактивная лекция может проводиться в различных формах.

**Лекция-визуализация.** В данном типе лекции передача преподавателем информации студентам сопровождается показом различных рисунков, структурно-логических схем, опорных конспектов, диаграмм и т. п. с помощью ТСО и ЭВМ (слайды, видеозапись, дисплеи, интерактивная доска и т. д.).

**Лекция-диалог.** Содержание подается через серию вопросов, на которые студенты должны отвечать непосредственно в ходе лекции.

**Разбор конкретных ситуаций (кейс-метод).** Метод кейсов представляет собой изучение, анализ и принятие решений по ситуации, которая возникла в результате происшедших событий, реальных ситуаций или может возникнуть при определенных обстоятельствах в конкретной организации в тот или иной момент времени.

Цели использования кейс-метода:

- развитие навыков анализа и критического мышления;
- соединение теории и практики;
- представление примеров принимаемых решений и их последствий;
- демонстрация различных позиций и точек зрения;
- формирование навыков оценки альтернативных вариантов в условиях неопределенности.

Метод разбора конкретных ситуаций может быть представлен такими своими разновидностями как решение ситуационных задач, выполнение ситуационных упражнений, кейс-стадии, метод «инцидента» и проч.

При разработке содержания кейсов (конкретных ситуаций) следует соблюдать следующие требования к учебному кейсу:

- Кейс должен опираться на знания основных разделов дисциплины, а не каких-то частных.
- Кейс должен содержать текстовый материал (описание) и другие виды подачи информации (таблицы, графики, диаграммы, иллюстрации и т. п.).
- Кейс не должен содержать прямой формулировки проблемы.
- Кейс должен быть написан профессиональным языком, но в интересной для чтения форме.
- Кейс должен быть основан на реальных материалах, но названия компаний, товаров, географических мест и т. п. сведения могут быть изменены. Об этом должно быть сказано в сноске к описанию кейса.

3.6.5. Рекомендуется следующая структура кейса:

1. Описание ситуации.
2. Дополнительная информация в виде форм отчетности, статистических и аналитических таблиц, графиков, диаграмм, исторических справок о компании, списка источников и любой другой информации, которая нужна для анализа ситуации.
3. Методическая записка (1–2 стр.), содержащая как рекомендации для студента, анализирующего кейс, так и для преподавателя, который организует обсуждение кейса.
4. Перечень вопросов, которые должны помочь студентам понять его основное содержание, сформулировать проблему и соотнести проблему с соответствующими разделами учебной дисциплины.

#### **Деловые и ролевые игры**

Ролевая игра – это эффективная отработка вариантов поведения в тех ситуациях, в которых могут оказаться обучающиеся (например, аттестация, защита или презентация какой-либо разработки, конфликт с однокурсниками и др.). Игра позволяет приобрести навыки принятия

ответственных и безопасных решений в учебной ситуации. Признаком, отличающим ролевые игры от деловых, является отсутствие системы оценивания по ходу игры.

Существенные признаки ролевой игры:

- наличие игровой ситуации;
- набор индивидуальных ролей;
- несовпадение ролевых целей участников игры, принимающих на себя и исполняющих различные роли;
- игровое взаимодействие участников игры;
- проигрывание одной и той же роли разными участниками;
- групповая рефлексия процесса и результата.

**Деловая игра** – форма воссоздания предметного и социального содержания будущей профессиональной деятельности специалиста, моделирования тех систем отношений, которые характерны для этой деятельности, моделирования профессиональных проблем, реальных противоречий и затруднений, испытываемых в типичных профессиональных проблемных ситуациях.

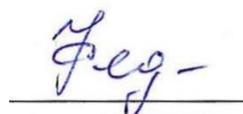
Существенные признаки деловой игры:

- моделирование процесса труда (деятельности) руководителей и специалистов по выработке профессиональных решений;
- наличие общей цели у всей группы;
- распределение ролей между участниками игры;
- различие ролевых целей при выработке решений;
- взаимодействие участников, исполняющих те или иные роли;
- групповая выработка решений участниками игры;
- реализация цепочки решений в игровом процессе;
- многоальтернативность решений.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Колледж

СОГЛАСОВАНО  
Председатель  
ПЦК



Федотова Т.П.

**Календарно-тематический план**

по профессиональному модулю **ПМ.04. Определение стоимости недвижимого имущества**

	специальность
<b>21.02.05</b>	<b>Земельно-имущественные отношения</b>
код	наименование специальности
	уровень подготовки
	<b>базовый</b>

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование разделов и тем	Кол-во часов	Календарные сроки изучения (план)	Вид занятия	Домашнее задание
	<b>МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества</b>				
	<b>Раздел 1. Организация инвестиционно-строительной деятельности</b>				
1	Тема 1.1. Общие понятия об инвестициях в виде накопительных вложений и об инвестиционной деятельности в проектировании и строительстве. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности. Подрядные торги (тендер), тендерная документация, порядок и правила проведения.	2	20 неделя	Лекция	Доклад
2	Тема 1.2. Организация проектно-сметного дела. Общие сведения о проектировании и проектно-сметной документации. Основные этапы и стадии проектирования. Экспертиза, согласование и утверждение проектов. Основные технико-экономические показатели проектов зданий и сооружений различного назначения	2	21 неделя	Лекция	Реферат
	Технико-экономическое обоснование строительного объекта. Оценка экономичности проектных решений. Методы и критерии оценки эффективности.	2	21 неделя	Лекция	Доклад
	Практические занятия №1. Оценка экономичности проектных строительных объектов по исходным ТЭП.	4	22-23 неделя	Практическое занятие	Решение задач, реферат
	<b>Раздел 2.</b>				

	<b>Нормирование в строительстве</b>				
3	Тема 2.1 Общие понятия о сметном нормировании. Особенности ценообразования в строительстве. Методы определения стоимости строительства. Индексы цен в строительстве.	4	24 неделя	Лекция	Реферат
	Структура и элементы сметной стоимости. Структура капитальных вложений	2	25 неделя	Лекция	Реферат
	Практические занятия №2. Состав, структура построения и общие правила применения единичных расценок. Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ	2	25 неделя	Практическое занятие	Решение задач
4	Тема 2.2. Структура прямых затрат. Структура накладных расходов. Порядок их начисления. Нормы накладных расходов Сметная прибыль и ее определение. Нормы сметной прибыли	4	26 неделя	Лекция	Конспект лекций
	Практические занятия №3. Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ, накладных расходов и сметной прибыли	4	27-28 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	<b>Раздел.3. Правила и порядок определения сметной стоимости строительства</b>				
5	Тема 3.1. Система сметных нормативов в строительстве. Обзор содержания и состава нормативно-правовой базы в строительстве.	4	28-29 недели	Лекция	Реферат
	Практические занятия №4. Изучение и анализ МДС 81-35.2004, ГЭСН, ГСН, ФЕР и ТЕР.	4	30-31 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	<b>Раздел 4. Порядок и правила</b>				

	<b>составления сметной документации на строительную продукцию</b>				
6	Тема 4.1. Локальные сметы. Объектные сметы. Сводный сметный расчет	4	32-33 недели	Лекция	Реферат
	Практические занятия №5 Расчет объемов строительных и ремонтных работ на заданное помещение. Оформление ведомости объемов работ	2	34 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Составление локальных смет на основании ведомостей объемов работ	2	35 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы с использованием программного комплекса ГРАНД-смета. Формирование выходных форм КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат».	6	36-38 недели	Практическое занятие	Работа с нормативными документами
	Ресурсный метод, ресурсно-индексный и базисно-индексный методы определения стоимости строительства: калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат).	2	39 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	<b>Раздел 5. Проведение оценки недвижимости</b>				
7	Тема 5.1. История оценочной деятельности.	4	1 неделя	Лекция	Доклад
	Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ	4	2 неделя	Лекция	Реферат
	Саморегулирование оценочной деятельности	4	2 неделя	Лекция	Основные положения СРО
	Взаимодействие оценщика с заказчиком	4	2-3 неделя	Лекция	Договор на оценку
	Принципы оценки	4	3 неделя	Лекция	Глоссарий
	Стоимость и ее виды	4	4 неделя	Лекция	Глоссарий
	Составление договора и	2	4 неделя	Практическое	Составить

задания на оценку			занятие	договор на оценку
Практическое значение каждого принципа оценки	2	4 неделя	Практическое занятие	Конспект лекций
Тема 5.2. Рынок недвижимости и его особенности	4	5 неделя	Лекция	Доклад
Основы теории стоимости	4	5-6 неделя	Лекция	Конспект лекций
Сбор и обработка необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах.	2	6 неделя	Лекция	Реферат
Посещение выставки-ярмарки по недвижимости, сбор и анализ ценовой информации по первичному жилью, коммерческой недвижимости, земельным участкам	2	6 неделя	Практическое занятие	Эссе
Решение задач на методы дисконтирования, наращенная стоимость, расчет приведенной и будущей стоимостей.	2	7 неделя	Практическое занятие	Решение задач
Изучение документации об объекте оценки, сбор информации на макро- и микроуровнях	2	7 неделя	Практическое занятие	Поиск информации об объекте
Сбор информации об объекте оценки на макро- и микроуровнях	2	7 неделя	Практическое занятие	Поиск информации об объекте
<b>Раздел 6. Оценка стоимости недвижимого имущества</b>				
Тема 6.1. Затратный подход к оценке недвижимости	4	8 неделя	Лекция	Доклад
Сравнительный подход к оценке недвижимости.	4	8-9 неделя	Лекция	Доклад
Доходный подход к оценке недвижимости	4	9 неделя	Лекция	Конспект лекций
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества.	4	10 неделя	Лекция	Конспект лекций
Оценка объектов недвижимости различными подходами	4	10-11 недели	Практическое занятие	Решение задач
Определение ПВС с помощью сборников УПВС	2	11 неделя	Практическое занятие	Решение задач

	Определение ПВС с помощью сборников Ко-Инвест	2	11 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Анализ рынка объекта недвижимости	4	12 неделя	Практическое занятие	Информация о рынке недвижимости
	Расчет сметной стоимости здания	4	12-13 недели	Практическое занятие	Решение задач
	Составление акта осмотра здания	2	13 неделя	Практическое занятие	Акт осмотра здания
	Описание объекта оценки и его окружения	2	13 неделя	Практическое занятие	Ситуационная задача
	Расчет устранимого и неустранимого износа здания	2	13 неделя	Практическое занятие	Решение задач
7	Тема 6.2. Выведение итоговой стоимости объекта недвижимости Обобщение результатов, полученных различными подходами	10	20 неделя	Лекция	Доклад
	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	10	21 неделя	Лекция	Конспект лекций
	Расчет общего накопленного износа здания	2	22 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет рыночной стоимости земельного участка методом парных продаж	4	22 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты.	2	22 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Выборка объектов жилой недвижимости. Расчет стоимости с применением методов Excel - пакет анализа	2	22 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет стоимости коммерческой недвижимости (торгового помещения) сравнительным подходом	2	23 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет стоимости коммерческой недвижимости (офисного помещения) сравнительным подходом	2	23 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет методом ДДП объекта коммерческой недвижимости	4	23 неделя	Практическое занятие	Решение задач

	Определение ставки дисконтирования	4	23-24 недели	Практическое занятие	Решение задач
		4		Подготовка к защите курсовой работы	
	Определение ЧОД	4	24-25 недели	Практическое занятие	Решение задач
		4		Подготовка к защите курсовой работы	
	Согласование результатов, полученных различными подходами	4	25-26 недели	Практическое занятие	Решение задач
		4		Подготовка к защите курсовой работы	
8	Тема 6.3. Процесс оценки, оформление отчета	10	26 неделя	Лекция	Доклад
	Оформление отчета.	10	27 неделя	Лекция	Реферат
	Основные подходы в оценке недвижимости. Закрепление пройденного материала	2	28 неделя	Практическое занятие	Подготовка к тестированию
		4		Подготовка к защите курсовой работы	
	Тестирование по пройденному материалу	2	28 неделя	Практическое занятие	Подготовка к защите курсовой работы
4		Защита курсовой работы			
<b>ПП.04.01 Производственная практика (по профилю специальности)</b>		<b>72</b>	31-32 недели		
<b>Всего часов</b>		<b>300</b>			

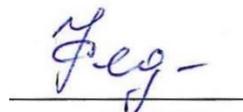
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Колледж

ОДОБРЕНО

На заседании предметно-цикловой комиссии

Протокол № 8 от 20.03.2019



Федотова Т.П.

**Фонд оценочных средств**

по профессиональному **ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества**  
модулю

***Профессиональный цикл профессиональный модуль, обязательная часть***

цикл дисциплины и его часть (обязательная, вариативная)

**21.02.05**

код

специальность

***Земельно-имущественные отношения***

наименование специальности

уровень подготовки

***базовый***

Уфа 2019

## І. Общие положения

1. Фонды оценочных средств предназначены для проверки результатов освоения вида профессиональной деятельности (ВПД) Определение стоимости недвижимого имущества и составляющих его профессиональных и общих компетенций, программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Формой аттестации по профессиональному модулю является *экзамен по модулю*.

Форма проведения экзамена – *выполнение практико-ориентированных заданий, защита курсового проекта (курсовой работы)*.

## 2. Формы контроля и оценивания элементов профессионального модуля

Таблица 1.1.

Элемент модуля	Форма контроля и оценивания	
	Промежуточная аттестация	Текущий контроль
МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества	Другие формы контроля (контрольная работа) в 2,3 семестре Экзамен в 4 семестре	Наблюдение за выполнением практических работ; курсового проекта (работы). Контроль результата выполнения практических работ, самостоятельной работы. Защита курсового проекта (работы). Тестирование
ПП 04.01 Производственная практика (по профилю специальности)	Дифференцированный зачет в 4 семестре	Наблюдение за выполнением работ на производственной практике
ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества	Квалификационный экзамен в 4 семестре	Выполнение практико-ориентированных заданий по экзаменационным билетам

### Примерные задания для текущего контроля:

**2.1. Практические работы** могут содержать комбинацию теоретических вопросов для оценки знаний и решения ситуационных задач для оценки умений и практического опыта.

#### Примерные вопросы для оценки знаний:

1. Что является объектом и предметом оценки?
2. Назовите основные подходы и методы к оценке недвижимости?
3. Что влияет на итоговую стоимость объекта недвижимости?
4. Назовите принятую типологию зданий и сооружений?
5. Каков механизм регулирования оценочной деятельности в РФ?
6. Из чего складывается сметная стоимость строительства?

#### Примерные задания для оценки умений:

Заполнение форм оценочной документации: договора и задания на оценку различных объектов недвижимости (земельный участок, дом, квартира).

#### Примерные ситуационные задачи для оценки практического опыта:

**Задача 1.** Ситуационная задача.

На основе исходных данных проанализируйте варианты использования объекта недвижимости. Выберите земельный участок с улучшениями, который признается наиболее эффективным вариантом использования.

Характеристики	Вариант 1 Торговый объект	Вариант Офисный центр
Потенциальный чистый операционный доход	100 тыс. у.е.	150 тыс.у.е.
Коэффициент капитализации для объекта	0.1	0.1
Капитализированная стоимость объекта	1000 тыс.у.е.	1500 тыс.у.е.
Строительные расходы	-500 тыс.у.е.	-700 тыс.у.е.
Остаточная стоимость земли	?	?

#### 2.1. Список практических работ:

- *Практическая работа №1 «Оценка экономичности проектных строительных объектов по исходным ТЭП».*
- *Практическая работа №2 «Состав, структура построения и общие правила применения единичных расценок. Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ».*
- *Практическая работа №3 «Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ, накладных расходов и сметной прибыли».*
- *Практическая работа №4 «Изучение и анализ МДС 81-35.2004., ГЭСН, ГСН, ФЕР и ТЕР».*
- *Практическая работа № 5 «Ведомости объемов работ». Составление локальных смет на основании ведомостей объемов работ. Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы с использованием программного комплекса ГРАНД-смета.*
- *Практическая работа №6 «Заполнение форм оценочной документации: договора и задания на оценку различных объектов недвижимости (земельный участок, дом, квартира)».*
- *Практическая работа №7 «Анализ рынка недвижимости (жилой и коммерческой)».*
- *Практическая работа №8 «Решение задач на определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом».*
- *Практическая работа №9 «Решение задач на определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом».*
- *Практическая работа №10 «Решение задач на определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом».*

#### **Примерные задачи:**

Задача 1. Определить полную сметную стоимость объекта строительства с учетом следующих исходных данных:

- стоимость основных и вспомогательных строительных материалов составляет: 6 540 000,00 руб.;
- расходы на оплату труда рабочих составляют 298 390,00 руб.;
- размер страховых взносов во внебюджетные фонды в отношении оплаты труда рабочих определить самостоятельно с учетом действующего тарифа;

- отчисления на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляют 1,6% от фонда оплаты труда рабочих; расходы энергии всех видов на производство строительно-монтажных работ составляют 95 680,00 руб. и т.д.

## **2.2. Тематика докладов для выполнения самостоятельной работы студентов:**

1. Основные направления повышения экономичности проектных решений.
2. Методы оценки эффективности проектных решений.
3. Содержание технического проекта.
4. Методы определения сметной стоимости.
5. Бизнес-план проекта в строительстве.
6. Техничко-экономическое обоснование инвестиций в строительство.
7. Задание на проектирование промышленного объекта.
8. Экономические и технические инженерные изыскания.
9. Основные положения Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений (СНиП 11-01-95).
10. Содержание технического проекта.
11. Тендерная документация для объявления торгов на строительство.
12. Основные направления повышения экономичности проектных решений.
13. Методы оценки эффективности проектных решений.
14. Элементные сметные нормы.
15. Государственные сметные нормативы.
16. Отраслевые сметные нормативы.
17. Территориальные сметные нормативы.
18. Фирменные сметные нормативы.
19. Индивидуальные сметные нормативы.
20. Методы определения сметной стоимости.
21. Международные (МСО) и европейские (ЕСО) стандарты оценки.
22. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков, согласно Федерального закона №135-ФЗ, ст.24.
23. Оценщик, его права и обязанности, согласно Федерального закона №135-ФЗ, ст.14-15.
24. Договор обязательного страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности.
25. Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков.
26. Недвижимое имущество как экономическая категория.
27. Аренда объектов недвижимости.
28. Правовые основы аренды недвижимости, права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества.
29. Порядок приватизации и деприватизации жилищных помещений, формы собственности, используемые при приватизации квартир. Понятие об обмене и мене квартиры.
30. Форма, содержание и порядок регистрации договора об ипотеке.
31. Характеристика субъектов рынка недвижимости.
32. Основные права и обязанности залогодателя по договору ипотеки.
33. Общие положения и виды кредитования под залог недвижимого имущества. Условия отбора объектов залога.
34. Понятие, основные особенности и элементы рынка недвижимости.
35. Понятие о собственности на недвижимость. Субъекты и объекты собственности. Вещные права и ограничения прав собственности.
36. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости.
37. Содержание права собственности на недвижимость. Права и обязанности собственников недвижимости.
38. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Понятие и характеристика действительных и недействительных сделок с недвижимостью.
39. Принципы и структура договорных отношений при сделках с недвижимым имуществом. Общее содержание договора по сделкам с недвижимостью.

40. Понятие о конкурсах. Подготовка и проведение конкурсов по продаже объектов недвижимости.
41. Классификация объектов оценки по видам, происхождению, назначению, масштабности, степени готовности.
44. Варианты состава объектов оценки. Описание объекта оценки. Источники информации.
45. Идентификация объекта оценки. Признаки, по которым идентифицируется объект оценки.
46. Макро- и микроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
47. Ипотечное кредитование недвижимости.
48. Счета - эскроу. Технология защиты участников долевого строительства.
49. Факторы, определяющие ликвидность рынка недвижимости.
50. Влияние экологических проблем на стоимость жилой недвижимости.

### **Вопросы к устному опросу:**

1. Этапы проектирования в строительстве.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Виды стоимости.
4. Факторы, влияющие на величину стоимости.
4. Принципы оценки недвижимости.
5. Виды износа и устаревания объектов недвижимости.
6. Основные подходы к оценке недвижимости.
7. Требования к отчету об оценке.

### **2.3. Примерные тестовые задания:**

1. Цена - это:
  - а) выражение в денежной форме расходов на создание или реконструкцию объекта недвижимости
  - б) денежное выражение стоимости объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату
  - в) возникает в процессе обмена объектов
  - г) все ответы верны
2. Метод валовой ренты является методом:
  - а) доходного подхода
  - б) сравнительного подхода
  - в) затратного подхода
  - г) метод инновационный
3. Прямые издержки – это:
  - а) это расходы, непосредственно связанные со строительными работами
  - б) это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства
  - в) выражение в денежной форме расходов на создание или реконструкцию объекта недвижимости
  - г) все ответы верны
4. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса – это:
  - а) срок экономической жизни
  - б) хронологический возраст
  - в) эффективный возраст
  - г) срок физической жизни
5. Возрождение современной оценки в России:
  - а) 2001-2003
  - б) 1995
  - в) 1992-1993
  - г) 1998

### **2.4. Тематика курсовых работ:**

1. Определение рыночной стоимости квартиры.
2. Определение рыночной стоимости жилого частного дома.

3. Определение рыночной стоимости земельного участка.
4. Определение рыночной стоимости торгового помещения.
5. Определение рыночной стоимости офисного помещения.
6. Определение рыночной стоимости гаражного бокса.

**2.5. Виды работ при прохождении производственной практики (по профилю специальности):**

1. Изучить общую характеристику организации (указывать название организации правильно!)
2. Ознакомиться с основными нормативно-правовыми документами, регламентирующими работу организации (указывать название организации правильно!)
3. Ознакомиться с процедурой проведения оценки объекта оценки.
4. Выезд на осмотр объекта оценки.
5. Сбор технической и иной информации.
6. Подготовить кадастровую выписку об объекте недвижимости.
7. Изобразить земельный участок в ГИС.
8. Оформить договор подряда на проведение оценочных работ по земельному участку, дому, квартире и т.д.
9. Выполнить задание на оценку.
10. Выбрать методы и подходы к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.
11. Определить стоимость земельного участка методом остатка.
12. Определение рыночной стоимости разных типов недвижимости (в том числе коммерческой и жилой).
13. Составить отчет об оценке объекта недвижимости.
14. Формирование приложений к отчету.
15. Составить отчет о производственной практике.

### 3. Результаты освоения профессионального модуля, подлежащие проверке

В результате аттестации по профессиональному модулю комплексная проверка общих и профессиональных компетенций профессионального модуля осуществляется в форме оценки качества выполнения *заданий на квалификационном экзамене*:

#### 3.1 Контроль и оценка результатов освоения профессионального модуля

Планируемые результаты освоения образовательной программы	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
1.	2.	3.
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	- демонстрация интереса к будущей профессии	<i>Интерпретация результатов наблюдений за обучающимися (участие в творческих конкурсах, конференциях).</i>
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	- выполнение заданий по анализу рынка жилой недвижимости в Республике Башкортостан	<i>Наблюдение и оценка деятельности обучающегося на учебных занятиях и во внеурочное время, во время производственной практики</i>
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	- изучение организации своей будущей деятельности на примере оценщика недвижимости или риэлтора, как главного участника профессиональной деятельности в сфере недвижимости и оценка его деятельности	<i>Наблюдение и оценка деятельности обучающегося на учебных занятиях и во внеурочное время, во время производственной практики</i>
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	- изучение состояния рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан	<i>Наблюдение и оценка деятельности обучающегося на учебных занятиях и во внеурочное время, во время производственной практики</i>
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	- поиск информации, и её использование для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	<i>Наблюдение и оценка деятельности обучающегося на учебных занятиях и во внеурочное время, во время производственной практики</i>
ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством,	- плодотворное взаимодействие с обучающимися и преподавателями в ходе обучения, с коллегами и руководителями на практике	<i>Наблюдение и оценка деятельности обучающегося на учебных занятиях и во внеурочное время, во время производственной практики</i>

потребителями		<i>практики</i>
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	- планирование занятий при самостоятельном изучении профессионального модуля и повышении личностного и профессионального уровня	<i>Наблюдение и оценка деятельности обучающегося на учебных занятиях и во внеурочное время, во время производственной практики</i>
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	- изучить возможности деятельности оценщика недвижимости, получения лицензии и организации собственного дела	<i>Наблюдение и оценка деятельности обучающегося на учебных занятиях и во внеурочное время, во время производственной практики</i>
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	- изучение ценности земель особо охраняемых территорий, имеющих природоохранное, научное, историко-культурное, оздоровительное значение	<i>Наблюдение и оценка деятельности обучающегося на учебных занятиях и во внеурочное время, во время производственной практики</i>
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	- знания правил пожарной безопасности, поведения в общественном месте при прохождении производственной практики	<i>Наблюдение и оценка деятельности обучающегося на учебных занятиях и во внеурочное время, во время производственной практики</i>
ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	- четко понимать цели оценки; - знать источники информации, - осуществлять подготовку необходимой и достаточной информации для проведения оценки	<i>Устный опрос Тестовые задания Решение ситуационных задач</i>
ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	- знать существующие подходы и методы оценки; - уметь определять стоимость объекта оценки известными методами в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов	<i>Устный опрос Тестовые задания Решение ситуационных задач</i>
ПК4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	- уметь определять итоговую величину стоимости объекта оценки	<i>Устный опрос Тестовые задания Решение ситуационных задач</i>

ПК4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	- знать систему сметных норм и нормативов; - методы определения сметной стоимости строительства; - уметь определять сметную стоимость зданий и сооружений	<i>Устный опрос</i> <i>Тестовые задания</i> <i>Решение ситуационных задач</i>
ПК4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	- уметь идентифицировать объект оценки согласно действующим нормативным документам	<i>Устный опрос</i> <i>Тестовые задания</i> <i>Решение ситуационных задач</i>
ПК4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	- знать требования нормативных актов по составлению оценочной документации; - уметь составлять задание и договор на оценку, - оформлять отчет по определению стоимости объекта оценки	<i>Устный опрос</i> <i>Тестовые задания</i> <i>Решение ситуационных задач</i>

### 3.2 Шкала и критерии оценивания результатов обучения

Шкала оценивания	Критерии оценки
<i>Отлично</i>	Обучающийся правильно ответил на теоретические и практические вопросы. Показал отличные знания в рамках учебного материала. Показал отличные умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при выполнении упражнений, иных заданий. Ответил на все дополнительные вопросы.
<i>Хорошо</i>	Обучающийся с небольшими неточностями ответил на теоретические вопросы, показал хорошие знания в рамках учебного материала. Выполнил с небольшими неточностями практические задания. Показал хорошие умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при овладении учебного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов.
<i>Удовлетворительно</i>	Обучающийся с существенными неточностями ответил на (удовлетворительно) теоретические вопросы. Показал удовлетворительные знания в рамках учебного материала. С существенными неточностями выполнил практические задания. Показал удовлетворительные умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при овладении учебного материала. Допустил много неточностей при ответе на дополнительные вопросы.
<i>Неудовлетворительно</i>	Обучающийся при ответе на теоретические вопросы и при (неудовлетворительно) выполнении практических заданий продемонстрировал недостаточный уровень

	знаний и умений при решении задач в рамках учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы было допущено множество неправильных ответов.
--	--

#### 4. Структура контрольно-оценочных средств для квалификационного экзамена

##### 4.1. Перечень заданий, выносимых на квалификационный экзамен:

1. Основные понятия и стандарты оценочной деятельности.
2. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ.
3. Саморегулируемые организации оценщиков (СРО), зарегистрированные в едином реестре СРО оценщиков РФ. Полномочия и функции СРО, правила вступления в СРО.
4. Структура договора на оценку, задания на оценку.
5. Описание объекта оценки и его окружения.
6. Принципы оценки: полезности, замещения, ожидания, соответствия между спросом и предложением, наилучшего и наиболее эффективного использования.
7. Понятие и виды стоимости.
8. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
9. Рынок недвижимости, его структура и особенности.
10. Основные подходы и методы оценки недвижимости.
11. Технология применения затратного подхода к оценке недвижимости.
12. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
13. Виды доходов от недвижимости. Методы доходного подхода оценки недвижимости.
14. Понятие подхода ННЭИ, цели и основания для применения.
15. Выбор и применение приемлемых подходов и методов к оценке недвижимости.
16. Определение сметной стоимости зданий и сооружений.
17. Виды износа. Определение устранимого и неустраняемого износа объекта оценки.
18. Необходимая документация об объекте оценки, сбор информации на макро- и микроуровнях.
19. Правоустанавливающие и иные документы на объекты оценки.
20. Типология объектов оценки.
21. Описание объекта оценки, перечень данных с указанием источников их получения.
22. Процесс оценки недвижимости. Этапы оценки.
23. Основные требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» к отчету об оценке объекта недвижимости.
24. Последовательность определения стоимости объекта оценки и выведение ее итоговой величины.
25. Классификация объектов недвижимости.

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
КОЛЛЕДЖ**

**ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ**

по ПМ.04. «Определение стоимости недвижимого имущества», студентов 3 курса,  
специальности

21.02.05 Земельно-имущественные отношения  
(базовая подготовка)

**ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1**

1. Основные понятия и стандарты оценочной деятельности.

## 2. Ситуационная задача.

На основе исходных данных проанализируйте варианты использования объекта недвижимости. Выберите земельный участок с улучшениями, который признается наиболее эффективным вариантом использования.

Характеристики	Вариант 1 Торговый объект	Вариант Офисный центр
Потенциальный чистый операционный доход	100 тыс. у.е.	150 тыс.у.е.
Коэффициент капитализации для объекта	0.1	0.1
Капитализированная стоимость объекта	?	?
Строительные расходы	500 тыс.у.е.	700 тыс.у.е.
Остаточная стоимость земли	?	?

## 3. Определите расходную стоимость права на заключение аренды, если:

Площадь земельного участка – 18 соток,

Арендная плата – 25 руб./кв. м в год,

Коэффициент капитализации – 0,23.

## 4.2. Практические задания:

1. Составление договора на оценку, задания на оценку.
2. Практическое значение каждого принципа оценки.
3. Посещение выставки-ярмарки по недвижимости, сбор и анализ ценовой информации по первичному жилью, коммерческой недвижимости, земельным участкам.
4. Решение задач на методы дисконтирования, наращения, расчет приведенной и будущей стоимостей.
5. Изучение документации об объекте оценки, сбор информации на макро- и микроуровнях.
6. Сбор информации об объекте оценки на макро- и микроуровнях.
7. Оценка объектов недвижимости различными подходами
8. Определение ПВС с помощью сборников УПВС
9. Определение ПВС с помощью сборников Ко-Инвест
10. Анализ рынка объекта недвижимости
11. Расчет сметной стоимости здания
12. Составление акта осмотра здания
13. Описание объекта оценки и его окружения
14. Расчет устранимого и неустранимого износа здания
15. Расчет общего накопленного износа здания
16. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом парных продаж
17. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты.
18. Выборка объектов жилой недвижимости. Расчет стоимости с применением методов Excel - пакет анализа
19. Расчет стоимости коммерческой недвижимости (торгового помещения) сравнительным подходом
20. Расчет стоимости коммерческой недвижимости (офисного помещения) сравнительным подходом
21. Расчет методом ДДП объекта коммерческой недвижимости.
22. Определение ставки дисконтирования
23. Определение ЧОД
24. Согласование результатов, полученных разными подходами
25. Основные подходы в оценке недвижимости.

