



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Филиал федерального государственного бюджетного образовательного  
учреждения высшего образования  
«Кубанский государственный университет»

Институт среднего профессионального образования

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ИНСПО

\_\_\_\_\_ Т.П. Хлопова

«28» мая 2019 г.

**Рабочая программа профессионального модуля**  
**ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества**  
**Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

Рабочая программа профессионального модуля **ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества** разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта (далее – ФГОС) по специальности среднего профессионального образования (далее СПО) **21.02.05 Земельно-имущественные отношения**, утвержденного приказом Минобрнауки РФ от «12» мая 2014 № 486 (зарегистрирован в Минюсте России «27» июня 2014 г. № 32885)

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

Форма обучения очная

Учебный год 2019-2020

2, 3 курс 4,5 семестр

всего часов , в том числе:

максимальная учебная нагрузка обучающегося 356 часов, включая:

обязательная аудиторная учебная нагрузка 172 часа;

самостоятельная работа 83 часа;

консультации 17 часов;

учебная и производственная практика 84 часа;

форма итогового контроля экзамен квалификационный

Составитель: преподаватель \_\_\_\_\_ М.В. Егоров  
подпись

Утверждена на заседании предметно-цикловой комиссии дисциплин экономического цикла т специальностей Экономика и бухгалтерский учет, Прикладная геодезия и Земельно-имущественные отношения  
протокол № 11 от «17» мая 2019 г.

Председатель предметно-цикловой комиссии:

\_\_\_\_\_ М.Б. Путилина

«17» мая 2019 г.

Рецензент (-ы):

Вукович Г.Г., Заведующий кафедрой экономики предприятий, регионального и кадрового менеджмента КубГУ, доктор экономических наук

Никитина Т.Ю., Генеральный директор ЗАО Оценочная компания «Рутения»

ЛИСТ

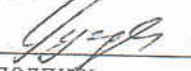
согласования рабочей учебной программы по профессиональному модулю  
ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества

Специальность среднего профессионального образования:  
21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Зам.директора ИНСПО

  
\_\_\_\_\_ Е.И. Рыбалко  
подпись  
« 14 » \_\_\_\_\_ 20 19 г.

Директор научной библиотеки КубГУ

  
\_\_\_\_\_ М.А. Хуаде  
подпись  
« 13 » \_\_\_\_\_ 20 19 г.

Лицо, ответственное за установку и эксплуатацию программно-информационного обеспечения образовательной программы

  
\_\_\_\_\_ И.В. Милюк  
подпись  
« 10 » \_\_\_\_\_ 20 19 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                             |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ                                                                       |                                        |
| 2                                                                                                                           |                                        |
| 1.1. Область применения программы.....                                                                                      | 2                                      |
| 1.2. Место профессионального модуля в структуре программы подготовки специалистов среднего звена: .....                     | 2                                      |
| 1.3. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля: .....             | 2                                      |
| 1.4. Перечень планируемых результатов обучения по профессиональному модулю (перечень формируемых компетенций) .....         | 3                                      |
| 2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....                                                                     | 7                                      |
| 2.1. Тематический план профессионального модуля .....                                                                       | 7                                      |
| 2.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ) .....                                                             | 8                                      |
| 3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ .....                                                                                       | 11                                     |
| 3.1. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по профессиональному модулю..... | 11                                     |
| 3.2. Перечень необходимого программного обеспечения .....                                                                   | 11                                     |
| 3.3. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения профессионального модуля .....         | 12                                     |
| 3.3.1. Основная литература: .....                                                                                           | <b>Ошибка! Закладка не определена.</b> |
| 3.3.2. Дополнительная литература: .....                                                                                     | <b>Ошибка! Закладка не определена.</b> |
| 3.3.3. Периодические издания:.....                                                                                          | <b>Ошибка! Закладка не определена.</b> |
| 3.3.4. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины ..         | <b>Ошибка! Закладка не определена.</b> |
| 4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА .....                                                           | 12                                     |
| 4.1 Кадровое обеспечение образовательного процесса .....                                                                    | 16                                     |
| 5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....                                                     | 16                                     |
| 5.1 Оценочные средства для контроля успеваемости .....                                                                      | 19                                     |
| 5.1.1. Паспорт фонда оценочных средств.....                                                                                 | 19                                     |
| 5.1.2. Критерии оценки знаний обучающихся в целом по модулю .....                                                           | 19                                     |
| 5.1.3. Оценочные средства для проведения текущей аттестации .....                                                           | 22                                     |
| 5.1.4. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации .....                                                     | 36                                     |
| 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....                                                                 | 39                                     |
| Приложение 1. ....                                                                                                          | 39                                     |
| 7. ОБУЧЕНИЕ СТУДЕНТОВ-ИНВАЛИДОВ И СТУДЕНТОВ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ.....                                     | 42                                     |

# **1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

## **ПМ. 04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

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

Рабочая программа профессионального модуля ПМ.04 **Определение стоимости недвижимого имущества** является частью программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС СПО по специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения** в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): управление земельно-имущественным комплексом;

### **1.2. Место профессионального модуля в структуре программы подготовки специалистов среднего звена:**

Профессиональный модуль ПМ.04 **Определение стоимости недвижимого имущества** опирается на предшествующие дисциплины: ОП.02 Экономика организации; ОП.05 Документационное обеспечение управления; ПМ.01 Управление территориями и недвижимым имуществом; ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений и формирует компетенции для освоения последующих дисциплин: ОП.09 Экономический анализ.

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

В результате изучения обязательной части учебного цикла обучающийся должен:

уметь:

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

знать:

- механизм регулирования оценочной деятельности;

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

всего часов

, в том числе:

максимальная учебная нагрузка обучающегося 356 часов, включая:

обязательная аудиторная учебная нагрузка 172 часа;

самостоятельная работа 83 часа;

консультации 17 часов;

учебная и производственная практика 84 часа;

форма итогового контроля экзамен квалификационный

#### 1.4. Перечень планируемых результатов обучения по профессиональному модулю (перечень формируемых компетенций)

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности управление земельно-имущественным комплексом, в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями.

| № п.п. | Индекс компетенции | Содержание компетенции (или её части)                                                                  | В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны                                  |                                                                                              |                                                                                                  |
|--------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                    |                                                                                                        | знать                                                                                        | уметь                                                                                        | практический опыт (владеть)                                                                      |
| 1.     | ОК-1               | Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес. | основы методологических, теоретических и методических аспектов оценки недвижимого имущества; | применять техники и приемы профессиональной деятельности в процессе оценки недвижимости      | творчески реализовать полученные профессиональные умения и навыки в практике оценки недвижимости |
| 2      | ОК 2               | Анализировать социально-экономические и политические проблемы и                                        | социально-экономические и политические проблемы и процессы, влияющие                         | применять наиболее эффективные методы и способы изучения и решения социально-экономических и | анализа социально-экономических и политических проблем и процессов, их влияния на                |

| № п.п . | Индекс компетенции | Содержание компетенции (или её части)                                                                                                                  | В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны                                                            |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                    |                                                                                                                                                        | знать                                                                                                                  | уметь                                                                                                                                                                                                                                    | практический опыт (владеть)                                                                                                                                                                                                                                            |
|         |                    | процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности                            | на определение стоимости недвижимого имущества                                                                         | политических проблем и процессов для осуществления профессиональной деятельности                                                                                                                                                         | определение стоимости недвижимого имущества                                                                                                                                                                                                                            |
| 3       | ОК 3               | Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.    | основные понятия, виды стоимости, подходы и методы оценки недвижимости                                                 | -организовать свою собственную профессиональную деятельность<br>- применять подходы и методы оценки недвижимости<br>- обосновать наиболее эффективные подходы и методы оценки недвижимости на практике                                   | - оценки недвижимого имущества с применением разных подходов и методов;<br>- обоснования наиболее эффективных подходов и методов оценки недвижимости                                                                                                                   |
| 4       | ОК 4               | Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.                                                                        | - риски, учитываемые при оценке недвижимого имущества;<br>- техники и приемы оценки рисков                             | - определять и оценивать риски, учитываемые при оценке недвижимого имущества;<br>- решать нестандартные профессиональные задачи при определении стоимости недвижимого имущества                                                          | -навыками определения и оценки рисков, учитываемых при определении стоимости недвижимого имущества;<br>- прогнозирования нестандартных ситуаций                                                                                                                        |
| 5       | ОК 5               | Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития. | - современные информационные ресурсы<br>-профессиональные информационные системы                                       | использовать различные источники информации в учебной и профессиональной деятельности (оформление, представлении рефератов, докладов, выпускной квалификационной работы, поиск аналогов и т.д.), включая электронные информационные сети | - поиска, анализа и оценки информации, необходимой для решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.<br>-использования профессиональных информационных систем<br>- оформления всех видов работ с использованием информационных технологий; |
| 6       | ОК 6               | Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с                                                                      | - виды и способы социальных взаимодействий;<br>-техники и приемы общения, правила слушания, ведения беседы, убеждения; | работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплоченность в получении положительных результатов в                                                                                                                                    | -владеть навыками самоменеджмента и применять его для формирования благоприятного климата в коллективе и команде                                                                                                                                                       |

| № п.п. | Индекс компетенции | Содержание компетенции (или её части)                                                                                                                 | В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны                                                          |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                      |
|--------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                    |                                                                                                                                                       | знать                                                                                                                | уметь                                                                                                                                                                                                    | практический опыт (владеть)                                                                                                                                          |
|        |                    | коллегами, руководством, потребителями.                                                                                                               | -этические принципы общения; источники, причины, виды и способы разрешения конфликтов                                | профессиональной деятельности                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |
| 7      | ОК 7               | Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации. | - собственные точки роста для профессионального и личностного развития, самообразования                              | - определять задачи профессионального и личностного развития<br>- анализировать и корректировать результаты собственной деятельности при выполнении коллективных заданий                                 | - планирования профессионального и личностного развития, самообразования, повышения квалификации (участие в конкурсах, олимпиадах, научно-практических конференциях) |
| 8      | ОК 8               | Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.                                                                                      | - действующие нормативно-правовые, законодательные акты применяемые, при осуществлении профессиональной деятельности | - адаптироваться к изменяющимся условиям профессиональной деятельности                                                                                                                                   | - проявления профессиональной маневренности при прохождении различных этапов производственной практики.                                                              |
| 9      | ОК 9               | Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.           | - культурные и социальные традиции                                                                                   | - проявлять толерантность в решении всех вопросов                                                                                                                                                        | - бережного и ответственного отношения к историческому и культурному наследию                                                                                        |
| 10     | ОК 10              | Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.                           | - правила техники безопасности,<br>- правила внутреннего распорядка                                                  | - применять в процессе практики знания правил техники безопасности                                                                                                                                       | - соблюдения правил техники безопасности, правил внутреннего распорядка                                                                                              |
| 11     | ПК 4.1.            | Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.                                          | - объем необходимой и достаточной информации, используемой при определении стоимости объекта оценки и аналогов;      | - осуществлять сбор информации об объекте оценки и аналогичных объектах из различных источников (внутренних и внешних);<br>- обрабатывать полученную информацию, вносить соответствующие корректировки к | - сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах;<br>- интерпретировать полученные данные, вносить корректировки    |

| № п.п. | Индекс компетенции | Содержание компетенции (или её части)                                                                                         | В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны                                                                     |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                     |
|--------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                    |                                                                                                                               | знать                                                                                                                           | уметь                                                                                                                                                                                                            | практический опыт (владеть)                                                                                                                                                         |
|        |                    |                                                                                                                               |                                                                                                                                 | стоимости                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                     |
| 12     | ПК 4.2.            | Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.                                  | - основные принципы, подходы и методы оценки                                                                                    | - применять различные подходы и методы оценки в зависимости от вида стоимости недвижимости, целей оценки                                                                                                         | - расчета стоимости недвижимого имущества на основе применимых подходов и методов оценки.                                                                                           |
| 13     | ПК 4.3.            | Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.    | - основные достоинства и недостатки подходов и методов оценки                                                                   | - анализировать данные, обобщать результаты, полученные при оценке различными подходами;<br>- обосновывать применение весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки | - обобщения результатов оценки;<br>- обоснования применения конкретных подходов и методов оценки, их влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.                         |
| 14     | ПК 4.4.            | Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.       | - действующие нормативы и применяемые методики расчета сметной стоимости зданий и сооружений.                                   | - рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений;<br>- применять действующие нормативы и методики.                                                                                                           | - расчета сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.                                                                |
| 15     | ПК 4.5.            | Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.                                                    | - классификацию зданий и сооружений;<br>- типологию зданий и сооружений                                                         | - классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.                                                                                                                                     | - классификации зданий и сооружений в соответствии с принятой типологией.                                                                                                           |
| 16     | ПК 4.6.            | Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области. | - требования нормативных актов, регулирующих правоотношения в оценочной деятельности;<br>- состав и структуру отчета об оценке. | - оформлять задание на оценку;<br>- оформлять договор на проведение оценки стоимости объекта;<br>- оформлять отчет об оценке.                                                                                    | - оформления задания на оценку;<br>- оформления договора на проведение оценки стоимости объекта;<br>- оформления отчета об оценке, в соответствии с требованиями нормативных актов. |

## 2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

### 2.1. Тематический план профессионального модуля

| Коды профессиональных компетенций | Наименование 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 |                                         | Учебная (часов) | Производственная (по профилю специальности) (часов) если предусмотрена рассредоточенная практика) |
|                                   |                                                                                                                        |                                                 | Всего (часов)                                                           | в т.ч. лабораторные работы и практические занятия, (часов) | в т.ч., курсовая работа/ проект, (часов) | Всего, часов                        | в т.ч., курсовая работа (проект), часов |                 |                                                                                                   |
| 1                                 | 2                                                                                                                      | 3                                               | 4                                                                       | 5                                                          | 6                                        | 7                                   | 8                                       | 9               | 10                                                                                                |
| ПК 4.1. – 4.6.                    | Раздел 1. МДК 04.01. . Оценка недвижимого имущества                                                                    | 272*                                            | 172*                                                                    | 86*                                                        | **                                       | 100*                                | 20*                                     | *               | *                                                                                                 |
| ПК 4.1. – 4.6.                    | Производственная практика (по профилю специальности), часов (если предусмотрена итоговая (концентрированная) практика) | * 84                                            |                                                                         |                                                            |                                          |                                     |                                         |                 | *84                                                                                               |
|                                   | Всего:                                                                                                                 | 356*                                            | * 172*                                                                  | 86*                                                        | *                                        | 100*                                | 20*                                     |                 | 84*                                                                                               |

## 2.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)

| Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем | Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объем часов | Уровень освоения |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| 1                                                                                         | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3           | 4                |
| <b>ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                  |
| <b>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | *           |                  |
| <b>Тема 1.</b> Понятие, цели и принципы оценки.                                           | <b>Содержание</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>16</b>   | 1; 2             |
|                                                                                           | Основные понятия оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2           |                  |
|                                                                                           | Субъекты и объекты оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2           |                  |
|                                                                                           | Необходимость и цели оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2           |                  |
|                                                                                           | Принципы оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2           |                  |
|                                                                                           | Виды оценки недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2           |                  |
|                                                                                           | Подходы и методы оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2           |                  |
|                                                                                           | Подготовка информации, необходимой для оценки. Оценка достоверности информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2           |                  |
|                                                                                           | Особенности осуществления оценочной деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2           | 2; 3             |
|                                                                                           | <b>Практические занятия</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>20</b>   |                  |
| <b>Тема2.</b> Правовое регулирование оценочной деятельности                               | Субъекты и объекты оценки. Принципы оценки. Виды оценки недвижимости. Подходы и методы оценки. Система информации. Внутренняя информация. Подготовка финансовой документации в процессе оценки. Инфляционная корректировка отчетности в процессе оценки. Нормализация бухгалтерской отчетности в процессе оценки. Трансформация бухгалтерской отчетности. Вычисление относительных показателей в процессе оценки. |             | 1; 2             |
|                                                                                           | <b>Содержание</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>20</b>   |                  |
|                                                                                           | Федеральный Закон "Об оценочной деятельности", его содержание.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2           |                  |
|                                                                                           | Федеральные стандарты оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2           |                  |
|                                                                                           | Теория права недвижимости. Недвижимость как объект права                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2           |                  |
|                                                                                           | Основные виды недвижимого имущества и применимые правовые режимы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2           |                  |
|                                                                                           | Регулирование и управление оценочной деятельностью.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2           |                  |
|                                                                                           | Правовое регулирование обязательной оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2           |                  |

## Тема 3. Оценка недвижимости

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|
| Правовое регулирование необязательной оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2         | 2;3  |
| Этапы оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |      |
| Требования, предъявляемые к оценщику.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2         | 1; 2 |
| Саморегулирование оценочной деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2         |      |
| <b>Практические занятия</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>10</b> | 2; 3 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |      |
| <b>Содержание</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>32</b> | 2; 3 |
| Недвижимость: понятие и виды.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2         |      |
| Недвижимость как объект инвестирования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2         | 2; 3 |
| Рынок недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2         |      |
| Участники и источники процесса финансирования недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2         | 2; 3 |
| Преимущества инвестирования в недвижимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2         |      |
| Факторы, влияющие на стоимость недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2         | 2; 3 |
| Основные виды стоимости недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2         |      |
| Основные принципы оценки недвижимости. Виды оценки недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2         | 2; 3 |
| Подходы к оценке недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2         |      |
| Сравнительный подход. Методы сравнительного подхода.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2         | 2; 3 |
| Затратный подход. Методы затратного подхода.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |      |
| Доходный подход. Методы доходного подхода.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2         | 2; 3 |
| Временная оценка денежных потоков.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2         |      |
| Анализ наиболее эффективного использования недвижимости НЭИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2         | 2; 3 |
| Массовая и индивидуальная оценка. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2         |      |
| Отчет об оценке недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         | 2; 3 |
| <b>Практические занятия</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>36</b> |      |
| Рынок недвижимости: содержание основных понятий. Законодательные и нормативные акты. Особенности российского рынка недвижимости. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости. Рынок недвижимости в системе рынков. Рынок недвижимости, его специфика и структура. Ценообразование на рынке недвижимости. Сегментация рынка и ее виды. Признаки и критерии сегментации. Подходы к оценке недвижимости. Сравнительный подход. Общая характеристика сравнительного подхода. Основные принципы отбора предприятий-аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов. Затратный подход. Доходный подход. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод капитализации. Теорема Модильяни – Миллера в доходном подходе к оценке бизнеса. Особенности при оценке доходным подходом. |           |      |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |      |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|
| <b>Тема 4. Оценка земли</b>                                            | <b>Содержание</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>18</b>  | 1; 2 |
|                                                                        | Виды и методы оценки земель: экономическая, экологическая, рыночная, кадастровая и естественная (бонитировка почв) оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2          |      |
|                                                                        | Основные понятия и отличия оценок.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2          |      |
|                                                                        | Факторы, определяющие стоимость земли.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2          |      |
|                                                                        | Подходы к проведению земельно-оценочных работ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2          |      |
|                                                                        | Принцип оценки земель. Процесс оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2          |      |
|                                                                        | Основные положения государственной кадастровой оценки земли.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2          |      |
|                                                                        | Методики кадастровой оценки земель в России.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2          |      |
|                                                                        | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2          |      |
|                                                                        | Оценка эффективности использования городских земель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2          |      |
|                                                                        | <b>Практические занятия</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>20</b>  |      |
|                                                                        | Проведение земельно-оценочных работ. Правовая основа оценочной деятельности. Понятие и цели государственной кадастровой оценки. Понятие кадастровой стоимости. Процесс оценки земельного участка. Технология кадастровой оценки. Методика ГКО земель поселений. Методика ГКО земель сельхозназначения. Определение кадастровой стоимости земель по категориям с использованием методик. Определение земельной ренты. Определение баллов бонитета. Порядок разрешения споров о результатах ГКО. |            | 2; 3 |
| <b>Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 1.</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>100</b> |      |
| <b>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |      |
| 1. Изучение нормативных документов                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |      |
| 2. Подготовка рефератов и докладов-презентаций                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |      |
| 3. Решение задач                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |      |
| 4. Выполнение курсовой работы                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |      |
| <b>Производственная практика (для СПО – (по профилю специальности)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 84         |      |
| <b>Всего</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>356</b> |      |

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. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

#### **3.1. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по профессиональному модулю**

Реализация профессионального модуля предполагает наличие учебных кабинетов:

- кабинет социально-экономических дисциплин, ул. Мира, 29 ауд. 4; лабораторий:

- лаборатория кадастра недвижимости, ул. Сормовская, 19 ауд. 16;

Оборудование учебного кабинета (рабочих мест кабинета):

Специализированная мебель и системы хранения (доска классная, стол и стул учителя, столы и стулья ученические, шкафы для хранения учебных пособий, системы хранения таблиц и плакатов); технические средства обучения (рабочее место учителя: компьютер учителя, видеопроектор, экран, лицензионное ПО); демонстрационные учебно-наглядные пособия (комплект стендов).;

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику.

#### **3.2. Перечень необходимого программного обеспечения**

- Операционная система Microsoft Windows 10 (дог. №73–АЭФ/223-ФЗ/2018 от 06.11.2018, соглашение Microsoft ESS 72569510);
- Пакет программ Microsoft Office Professional Plus (дог. №73–АЭФ/223-ФЗ/2018 от 06.11.2018, соглашение Microsoft ESS 72569510);
- 7-zip GNU Lesser General Public License (свободное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);
- Интернет браузер Google Chrome (бесплатное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);
- K-Lite Codec Pack — универсальный набор кодеков (кодировщиков-декодировщиков) и утилит для просмотра и обработки аудио- и видеофайлов (бесплатное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);
- WinDjView – программа для просмотра файлов в формате DJV и DjVu (свободное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);
- Foxit Reader — прикладное программное обеспечение для просмотра электронных документов в стандарте PDF (бесплатное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);

### **3.3. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения профессионального модуля**

#### **3.3.1. Основная литература:**

1. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 124 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-07376-8. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/438687>
2. Управление недвижимым имуществом : учебник для среднего профессионального образования / А. В. Талонов [и др.] ; под редакцией А. В. Талонова. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 411 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-09086-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/427068>

#### **3.3.2 Дополнительная литература:**

1. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий : учебник и практикум для среднего профессионального образования / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 152 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-07469-7. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/441231>
2. Управление государственной и муниципальной собственностью : учебник и практикум для среднего профессионального образования / С. Е. Прокофьев, А. И. Галкин, С. Г. Еремин, Н. Л. Красюкова ; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 305 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-09056-7. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/434329>
3. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 153 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08690-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/438673>

### **Нормативно-правовые документы**

#### **Международные документы**

1. Конвенция Организации Объединенных Наций по морскому праву (UNCLOS) [Электронный ресурс]: заключена 10.12.1982 (с изм. и доп. от 23 июля 1994). Доступ из СПС КонсультантПлюс
2. Конвенция о континентальном шельфе [Электронный ресурс]: заключена 29.04.1958. Доступ из СПС КонсультантПлюс

#### **Федеральные законы**

1. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ (с изм. и доп. от 06.03.2019 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
2. О недрах [Электронный ресурс]: закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (с изм. и доп. от 03.08.2018). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
3. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 27.07.2018) Доступ из СПС КонсультантПлюс.
4. О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2014 № 473-ФЗ (с изм. и доп. от 27. 12. 2018 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ (с изм. и доп. от 3 июля 2016 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
6. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изм. и доп. от 03.08.2018 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
7. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 03.07.2016 № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 29 июля 2017 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
8. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ (с изм. и доп. от 25.12.2018 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.

## **Кодексы**

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп. от 25 декабря 2018 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (с изм. и доп. от 27.12.2018). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
2. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (с изм. и доп. от 03.08.2018). Доступ из СПС КонсультантПлюс.

## **Нормативные акты министерств и ведомств**

1. ФСО № 1. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки [Электронный ресурс]. – Введ. 2015–05–20. Доступ из СПС КонсультантПлюс.

2. ФСО № 2. Цель оценки и виды стоимости [Электронный ресурс]. – Введ. 2015–05–20. Доступ из СПС КонсультантПлюс.
3. ФСО № 3. Требования к отчету об оценке [Электронный ресурс]. – Введ. 2015–05–20 (с изм. и доп. от 6 декабря 2016 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
4. ФСО № 4. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости [Электронный ресурс]. – Введ. 2010–10–22 (с изм. и доп. от 22 июня 2015 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
5. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 Доступ из СПС КонсультантПлюс.
6. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 90 (с изм. и доп. от 23 ноября 2016 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
7. Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границы земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90. Доступ из СПС КонсультантПлюс.
8. ГОСТ 22268-76. Государственный стандарт Союза ССР. Геодезия. Термины и определения [Электронный ресурс]. – Введ. 1976–12–21 (с изм. и доп. от 24 июля 1981 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
9. ГОСТ 21667-76. Межгосударственный стандарт. Картография. Термины и определения [Электронный ресурс]. – Введ. 1976–03–31 (с изм. и доп. от 1 ноября 2001 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
10. ГОСТ 28441-99. Межгосударственный стандарт. Картография цифровая. Термины и определения [Электронный ресурс]. – Введ. 1999–10–23. Доступ из СПС КонсультантПлюс.
11. ГКИНП-02-033-82 - Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 [Электронный ресурс]. – Введ. 1983–01–01. Доступ из СПС КонсультантПлюс.
12. ГКИНП (ГНТА)-17-004-99 - Инструкция о порядке контроля и приемки геодезических, топографических и картографических работ [Электронный ресурс]. – Введ. 1999–06–29. Доступ из СПС КонсультантПлюс.
13. РТМ 68-13-99 - Условные графические изображения в документации геодезического и топографического производства [Электронный ресурс]. – Введ. 2000–02–01. Доступ из СПС КонсультантПлюс.
14. РТМ 68-14-01 - Спутниковая технология геодезических работ. Термины и определения [Электронный ресурс]. – Введ. 2001–07–01. Доступ из СПС КонсультантПлюс.

## Законы Краснодарского края

1. Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае [Электронный ресурс]: закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ (с изм. и доп. от 05.04. 2019 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.
2. Об управлении государственной собственностью Краснодарского края [Электронный ресурс]: закон Краснодарского края от 13.05.1999 № 180-КЗ (с изм. и доп. от 11.02.2019 г.). Доступ из СПС КонсультантПлюс.

### 3.3.3 Периодические издания:

1. Журнал «Гражданское право»
2. Журнал «Вестник гражданского права»
4. Электронная библиотека "Издательского дома "Гребенников" ([www.grebennikon.ru](http://www.grebennikon.ru));
5. Базы данных компании «Ист Вью» (<http://dlib.eastview.com>).

### 3.3.4 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Министерство науки и высшего образования Российской Федерации (<https://minobrnauki.gov.ru>)
2. Федеральный портал "Российское образование" (<http://www.edu.ru/>);
3. Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам" (<http://window.edu.ru/>);
4. Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов (<http://school-collection.edu.ru/>);
5. Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов (<http://fcior.edu.ru/>);
6. Образовательный портал "Учеба" (<http://www.ucheba.com/>);
7. Проект Государственного института русского языка имени А.С. Пушкина "Образование на русском" (<https://pushkininstitute.ru/>);
8. Научная электронная библиотека (НЭБ) (<http://www.elibrary.ru>);
9. Национальная электронная библиотека (<http://нэб.пф/>);
10. КиберЛенинка (<http://cyberleninka.ru/>).
11. Справочно-информационный портал "Русский язык" (<http://gramota.ru/>);
12. Служба тематических толковых словарей (<http://www.glossary.ru/>);
13. Словари и энциклопедии (<http://dic.academic.ru/>);
14. Консультант Плюс - справочная правовая система (доступ по локальной сети)

## 4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Освоению профессионального модуля должно предшествовать изучение следующих дисциплин: ОП.02 Экономика организации; ОП.05 Документационное обеспечение управления; ПМ.01 Управление территориями

и недвижимым имуществом; ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

Изучение дисциплин профессионального модуля завершается проведением экзамена по модулю (квалификационный экзамен при его наличии в стандарте), содержание дисциплин и результаты изучения профессионального модуля **ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества** включаются и учитываются при проведении государственной (итоговой) аттестации по специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения**.

На основании локальных актов ФГБОУ ВО «КубГУ» разрабатываются соответствующие программы практик и итогового экзамена по модулю.

Производственную практику (по профилю специальности) необходимо проводить как итоговую (концентрированную) практику по завершению модуля.

Базами производственной практики являются организации соответствующего профиля, с которыми заключены договоры о взаимном сотрудничестве. Основными условиями прохождения производственной практики в данных предприятиях и организациях являются наличие квалифицированных специалистов, обеспечение нормативно-правовой базой.

Практика по профилю специальности проводится под руководством преподавателей филиала и специалистов учреждений - баз практики.

#### 4.1 Кадровое обеспечение образовательного процесса

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

- высшее профессиональное образование по специальности экономического направления, соответствующее профилю модуля;
- опыт оценочной деятельности.

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

| Результаты<br>(освоенные<br>профессиональные<br>компетенции)                                                         | Основные показатели<br>оценки результата                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Формы и методы<br>контроля и оценки                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. | Знает: - объем необходимой и достаточной информации, используемой при определении стоимости объекта оценки и аналогов;<br>Умеет: - осуществлять сбор информации об объекте оценки и аналогичных объектах из различных источников (внутренних и внешних);<br>- обрабатывать полученную информацию, вносить соответствующие корректировки к стоимости<br>Владеет навыками: - сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах;<br>- интерпретировать полученные данные, вносить корректировки | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация; РГЗ |
| ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов                         | Знает: - основные принципы, подходы и методы оценки<br>Умеет: - применять различные подходы и методы оценки в зависимости от вида стоимости недвижимости, целей оценки<br>Владеет навыками: - расчета стоимости недвижимого имущества на основе применимых подходов и методов оценки                                                                                                                                                                                                                                                       | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация; РГЗ |

|                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| оценки.                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |
| ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.    | Знает: - основные достоинства и недостатки подходов и методов оценки<br>Умеет: - анализировать данные, обобщать результаты, полученные при оценке различными подходами;<br>- обосновывать применение весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки<br>Владеет навыками: - обобщения результатов оценки;<br>- обоснования применения конкретных подходов и методов оценки, их влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.        | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация; РГЗ |
| ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.       | Знает: - действующие нормативы и применяемые методики расчета сметной стоимости зданий и сооружений.<br>Умеет: - рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений;<br>- применять действующие нормативы и методики.<br>Владеет навыками: - расчета сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками                                                                                                                          | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация; РГЗ |
| ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.                                                    | Знает: - классификацию зданий и сооружений;<br>- типологию зданий и сооружений<br>Умеет: - классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.<br>Владеет навыками: - классификации зданий и сооружений в соответствии с принятой типологией.                                                                                                                                                                                                                    | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация; РГЗ |
| ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области. | Знает: - требования нормативных актов, регулирующих правоотношения в оценочной деятельности;<br>- состав и структуру отчета об оценке.<br>Умеет: - оформлять задание на оценку;<br>- оформлять договор на проведение оценки стоимости объекта;<br>- оформлять отчет об оценке.<br>Владеет навыками: - оформления задания на оценку;<br>- оформления договора на проведение оценки стоимости объекта;<br>- оформления отчета об оценке, в соответствии с требованиями нормативных актов. | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация; РГЗ |

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.                                                                                      | Знает: основы методологических, теоретических и методических аспектов оценки недвижимого имущества;<br>Умеет: применять техники и приемы профессиональной деятельности в процессе оценки недвижимости<br>Владеет навыками: творчески реализовать полученные профессиональные умения и навыки в практике оценки недвижимости                                                                                                            | Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация |
| ОК 2 Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности | Знает: социально-экономические и политические проблемы и процессы, влияющие на определение стоимости недвижимого имущества<br>Умеет: применять наиболее эффективные методы и способы изучения и решения социально-экономических и политических проблем и процессов для осуществления профессиональной деятельности<br>Владеет: анализа социально-экономических и политических проблем и процессов, их влияния на определение стоимости | Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация |

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                             | недвижимого имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                          |
| ОК 3 Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.    | <p>Знает: основные понятия, виды стоимости, подходы и методы оценки недвижимости</p> <p>Умеет: -организовать свою собственную профессиональную деятельность;</p> <p>- применять подходы и методы оценки недвижимости;</p> <p>- обосновать наиболее эффективные подходы и методы оценки недвижимости на практике;</p> <p>Владеет навыками: - оценки недвижимого имущества с применением разных подходов и методов;</p> <p>- обоснования наиболее эффективных подходов и методов оценки недвижимости</p>                                                                                                                                                    | Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация                          |
| ОК 4 Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.                                                                        | <p>Знает: - риски, учитываемые при оценке недвижимого имущества;</p> <p>- техники и приемы оценки рисков</p> <p>Умеет: - определять и оценивать риски, учитываемые при оценке недвижимого имущества;</p> <p>- решать нестандартные профессиональные задачи при определении стоимости недвижимого имущества</p> <p>Владеет навыками: - определения и оценки рисков, учитываемых при определении стоимости недвижимого имущества;</p> <p>- прогнозирования нестандартных ситуаций</p>                                                                                                                                                                       | Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация                          |
| ОК 5 Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития. | <p>Знает: современные информационные ресурсы; профессиональные информационные системы</p> <p>Умеет: использовать различные источники информации в учебной и профессиональной деятельности (оформление, представлении рефератов, докладов, выпускной квалификационной работы, поиск аналогов и т.д.), включая электронные информационные сети</p> <p>Владеет навыками: - поиска, анализа и оценки информации, необходимой для решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.</p> <p>- использования профессиональных информационных систем</p> <p>- оформления всех видов работ с использованием информационных технологий;</p> | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация;<br>РГЗ |
| ОК 6 Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.                              | <p>Знает: виды и способы социальных взаимодействий; техники и приемы общения, правила слушания, ведения беседы, убеждения; этические принципы общения; источники, причины, виды и способы разрешения конфликтов</p> <p>Умеет: работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплоченность в получении положительных результатов в профессиональной деятельности</p> <p>Владеет навыками: самоменеджмента и применять его для формирования благоприятного климата в коллективе и команде</p>                                                                                                                                                             | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация;<br>РГЗ |
| ОК 7 Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.  | <p>Знает: - собственные точки роста для профессионального и личностного развития, самообразования</p> <p>Умеет: определять задачи профессионального и личностного развития; анализировать и корректировать результаты собственной деятельности при выполнении коллективных заданий</p> <p>Владеет навыками: планирования профессионального и личностного развития, самообразования, повышения квалификации (участие в конкурсах, олимпиадах, научно-практических конференциях)</p>                                                                                                                                                                        | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация;<br>РГЗ |
| ОК 8 Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.                                                                                       | <p>Знает: - действующие нормативно-правовые, законодательные акты применяемые, при осуществлении профессиональной деятельности;</p> <p>Умеет: - адаптироваться к изменяющимся условиям профессиональной деятельности;</p> <p>Владеет навыками: - проявления профессиональной маневренности при прохождении различных этапов производственной практики.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация;<br>РГЗ |
| ОК 9 Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и                                                                                            | <p>Знает: культурные и социальные традиции</p> <p>Умеет: проявлять толерантность в решении всех вопросов</p> <p>Владеет навыками: бережного и ответственного отношения к</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-                                     |

|                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.                                                   | историческому и культурному наследию                                                                                                                                                                                                      | презентация                                                              |
| ОК 10 Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда. | Знает: правила техники безопасности, правила внутреннего распорядка<br>Умеет: применять в процессе практики знания правил техники безопасности<br>Владеет навыками: соблюдения правил техники безопасности, правил внутреннего распорядка | Устный опрос;<br>Тестирование;<br>Реферат;<br>Доклад-презентация;<br>РГЗ |

## 5.1 Оценочные средства для контроля успеваемости

### 5.1.1. Паспорт фонда оценочных средств

| № п/п | Контролируемые разделы (темы) дисциплины      | Код контролируемой компетенции (или ее части)              | Наименование оценочного средства                                                                                                                                                                          |
|-------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Понятие, цели и принципы оценки.              | ОК 1; ОК 3; ОК 6; ОК 9, ПК 4.1.                            | Тестирование: тесты 1-10; Реферат, доклад-презентация: темы 1-8; Курсовая работа: темы 5, 6, 17, 19, 20; Билеты на экзамене № 1, 2, 5, 8, 19, 23                                                          |
| 2.    | Правовое регулирование оценочной деятельности | ОК 2; ОК 4; ОК 9; ПК 4.6.                                  | Тестирование: тесты 11- 20; Реферат, доклад-презентация: темы 9 -20; Курсовая работа: темы 1, 2, 3, 4 Билеты на экзамене № 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14                                                        |
| 3.    | Оценка недвижимости                           | ОК 5; ОК 6; ОК 7; ОК 8; ПК 4.1.- 4.6.                      | Устный опрос: вопросы 11-24; Тестирование: тесты 21-30; Реферат, доклад-презентация: темы 21 -29; РГЗ: № 1-13; Курсовая работа: темы 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 Билеты на экзамене № 3, 4, 17, 21, 24, 25 |
| 4.    | Оценка земель                                 | ОК 5; ОК 6; ОК 7; ОК 8; ПК 4.1.; ПК 4.2.; ПК 4.3.; ПК 4.6. | Устный опрос: вопросы 25 - 32; РГЗ: № 14 - 21; Курсовая работа: темы 7, 8, 9, 18 Билеты на экзамене № 13, 15, 16, 18, 20, 22                                                                              |

### 5.1.2. Критерии оценки знаний обучающихся в целом по модулю

#### 1. Критерии оценки по реферату:

–оценка «отлично» выставляется студенту, если выбранная тема актуальна, в тексте она представлена логично, отражена полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы. умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал Выражено свое отношение к теме и описаны собственные оригинальные идеи. Привлечены новейшие работы по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.). Требования к оформлению реферата соблюдены. Выдержан литературный стиль. Отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей;

–оценка «хорошо» выставляется студенту, если выражена актуальность выбранной темы. Логичность изложения. Тема раскрыта недостаточно полно. Объем соответствует требованиям к данному виду работ. Недостаточно аргументированы собственные идеи. Требования к оформлению реферата соблюдены. Выдержан литературный стиль. Отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей;

–оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если: выбранная

тема актуальна, но недостаточно полно раскрыта. Объем не соответствует требованиям к данному виду работ. Слабо отражены собственные идеи, но текст выстроен логично и последовательно. Требования к оформлению реферата соблюдены частично. Не выдержан литературный стиль. Присутствуют орфографические и синтаксические ошибки, стилистические погрешности;

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не предоставил работу.

## **2. Критерии оценки компьютерной презентации:**

– оценка «отлично» выставляется студенту, если актуальность выбранной темы представлена и подтверждена примерами из литературы и практики. Презентация четко структурирована и логично иллюстрирует содержание рассматриваемой темы, в ней представлены различные форматы: текстовые, табличные, рисунки, диаграммы и т.п., а также анимация и эффекты.

– оценка «хорошо» выставляется студенту, если актуальность темы четко выражена, но слабо подтверждена примерами из литературы или практики. Попытки представить убедительные доводы есть, но они недостаточны. Нечетко структурировано изложение. Содержание изучаемой проблемы раскрыто полно, логично. Определена система рассматриваемых понятий. Презентация четко и логично иллюстрирует содержание рассматриваемой темы, в ней представлены различные форматы: текстовые, рисунки, а также анимация и эффекты.

– оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если актуальность выбранной темы представлена недостаточно. Недостаточная убедительность представленных доводов. Большая привязка к тексту. Отношение к представляемой теме недостаточно выражено. Раскрыто содержание изучаемой проблемы. Определена система рассматриваемых понятий. Презентация составлена в текстовом формате, без анимации, эффектов. Бакалавр неэффективно использует мультимедийные средства;

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не предоставил работу.

## **3. Критерии оценки устного опроса (коллоквиумов/собеседования):**

– оценка «отлично» выставляется студенту, если он глубоко изучил учебный материал и литературу по проблеме, последовательно и исчерпывающе отвечает на поставленные вопросы;

– оценка «хорошо» выставляется студенту, если он твердо знает материал и отвечает без наводящих вопросов, разбирается в литературе по проблеме;

– оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он знает лишь основной материал, путается в литературе по проблеме, а на заданные вопросы отвечает недостаточно четко и полно;

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не усвоил основного материала, не смог достаточно полно и правильно ответить на поставленные вопросы, не знает литературы по проблеме.

## **4. Критерии оценки выполнения расчетно-графического задания**

– оценка «отлично» выставляется студенту, если студент обнаруживает усвоение всего объема материала; владеет методами обработки и анализа предоставляемой информации, аргументирует последовательность выполняемых действий и предоставил правильный расчет.

– оценка «хорошо» выставляется студенту, если студент твердо знает материал, разбирается в методах, необходимых для решения задач, произвел правильные вычисления, но затрудняется в аргументации выводов.

– оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если студент имеет отдельные представления об изученном материале, понимает логику решения задачи, но не может представить структурированный расчет, допускает ошибки в математических вычислениях.

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если студентом обнаружено незнание или непонимание сущности вопросов; допущены существенные расчетные ошибки.

### **5. Критерии оценки к тестам:**

– оценка «отлично» выставляется студенту, если он правильно ответил на все вопросы теста;

– оценка «хорошо» выставляется студенту, если он правильно ответил не менее на 80% вопросов теста;

– оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он правильно ответил на более 50% вопросов теста;

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не ответил на большинство вопросов теста – более 70%.

### **6. Критерии оценки курсовой работы**

– оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если выбранная тема актуальна, в тексте она представлена логично, отражена новизна и самостоятельность в постановке проблемы, наличие авторской позиции, самостоятельности суждений, полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы. Привлечены новейшие работы по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.). Требования к оформлению курсовой работы соблюдены. Выдержан литературный стиль. Отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей;

– оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если выражена актуальность выбранной темы. Содержание соответствует теме и плану работы, но тема раскрыта недостаточно полно. Объем соответствует требованиям к данному виду работ. Недостаточно аргументированы собственные идеи. Требования к оформлению реферата соблюдены. Выдержан литературный стиль. Отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей;

– оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если: выбранная тема актуальна, но недостаточно полно раскрыта. Объем не соответствует требованиям к данному виду работ. Слабо отражены собственные идеи, но текст выстроен логично и последовательно. Требования

к оформлению реферата соблюдены частично. Не выдержан литературный стиль. Присутствуют орфографические и синтаксические ошибки, стилистические погрешности;

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не предоставил работу.

### **5.1.3. Оценочные средства для проведения текущей аттестации**

#### **1. Вопросы для устного опроса**

Тема 3: Оценка недвижимости (ОК 5; ОК 6; ОК 7; ОК 8; ПК 4.1.- 4.6.)

Доходный подход к оценке:

1. Потенциальный валовый доход
2. Действительный валовый доход
3. Операционные расходы
4. Чистый операционный доход
5. Реверсия (терминальная стоимость)
6. Ставка дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции)
7. Метод прямой капитализации для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости
8. Ипотечно-инвестиционный анализ
9. Метод дисконтирования денежных потоков
10. Методы капитализации по расчетным моделям
11. Норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда)

Затратный подход к оценке:

12. Методы затратного подхода
13. Затраты на создание объектов недвижимости
14. Выбор аналогов и корректировка их стоимости
15. Коэффициент торможения
16. Расчет износа и устареваний
17. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа
18. Прибыль предпринимателя (девелопера)
19. Сроки службы, возраст объектов

Сравнительный подход к оценке:

20. Выбор аналогов
21. Корректирование цен аналогов
22. Метод сравнения продаж
23. Метод валового рентного множителя (мультипликатора)
24. Метод регрессионного анализа

Тема 4: Оценка земли (ОК 5; ОК 6; ОК 7; ОК 8; ПК 4.1.; ПК 4.2.; ПК 4.3.; ПК 4.6.).

25. Виды и методы оценки земель

- 26.Метод выделения
- 27.Метод капитализации земельной ренты
- 28.Метод предполагаемого использования
- 29.Метод разбивки на участки
- 30.Метод распределения
- 31.Метод сравнения продаж
- 32.Метод остатка для земли

## **2. Темы рефератов, докладов-презентаций**

Тема1: Понятие, цели и принципы оценки (ОК 1; ОК 3; ОК 6; ОК 9, ПК 4.1.)

- 1.Субъекты и объекты оценки.
2. Классификация объектов недвижимости
3. Подходы и методы оценки
4. Виды стоимости, определяемые при оценке.
5. Факторы, влияющие на оцениваемую стоимость
6. Стандарты стоимости
7. Этапы оценки
8. Управление системами объектов недвижимости субъектов Федерации.

Тема 2: Правовое регулирование оценочной деятельности (ОК 2; ОК 4; ОК 10; ПК 4.6.)

9. Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей
- 10.Оценка для целей залога, понятие и основание возникновения предмета залога
- 11.Объекты гражданских прав и их оборот
- 12.Основания возникновения гражданских прав и обязанностей, право собственности и иные вещные права
- 13.Гражданско-правовой договор (понятие, виды, предмет, содержание, форма, существенные условия)
- 14.Требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки
- 15.Права на недвижимость
- 16.Правовое регулирование земельных отношений
- 17.Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую.
- 18.Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения
- 19.Правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования
- 20.Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости)

Тема 3: Оценка недвижимости (ОК 5; ОК 6; ОК 7; ОК 8; ПК 4.1.- 4.6.).

- 21.Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости

22. Оценка производственной и специализированной недвижимости
23. Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса
24. Управление процессом инвестирования и финансирования недвижимости
25. Критерии эффективности инвестиционных проектов
26. Методы анализа инвестиционных проектов
27. Риски при финансировании недвижимости
28. Критерии принятия решений о финансировании недвижимости
29. Кредитный консалтинг

### 3. Вопросы для тестирования

Тема 1: Понятие, цели и принципы оценки (ОК 1; ОК 3; ОК 6; ОК 9, ПК 4.1.)

#### Вопрос 1.

Оценщик имеет право:

- I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.
- II. Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимости.
- III. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов.
- IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки.

**Варианты ответов:**

- 1) I, II      2) II      3) I, III      4) I, IV

#### Вопрос 2.

К объектам оценки относится:

- I. Права требования, обязательства (долги)
- II. Работы, услуги, информация
- III. Рыночная арендная плата
- IV. Вещи

**Варианты ответов:**

- 1) I, II, III
- 2) I, II, IV
- 3) II, IV
- 4) все перечисленное

#### Вопрос 3.

Может ли оценщиком быть использована информация о событиях, произошедших после даты оценки?

**Варианты ответов:**

- 1) не может
- 2) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки
- 3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки
- 4) может только в том случае если использование указанной информации влияет на

величину рыночной или иной стоимости, определяемой в процессе оценки

**Вопрос 4.**

Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:

- I. Дата определения стоимости объекта оценки
- II. Дата проведения оценки
- III. Дата оценки
- IV. Дата оценки стоимости

**Варианты ответов:**

- 1) I, II
- 2) I, II III
- 3) II III
- 4) все перечисленное

**Вопрос 5.**

Какиеходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используется при определении инвестиционной стоимости?

**Варианты ответов:**

- 1) доходный
- 2) доходный и затратный
- 3) доходный и сравнительный
- 4) сравнительный, доходный, затратный

**Вопрос 6.**

Какими методами согласно федеральному стандарту в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- I. Методом прямой капитализации.
- II. Методом дисконтирования денежных потоков.
- III Метод остатка.
- IV. Методом капитализации по расчетным моделям.

**Варианты ответов:**

- 1) I, II
- 2) I, III, IV
- 3) I, II, IV
- 4) все перечисленное

**Вопрос 7.**

Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

**Варианты ответов:**

- 1) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов.
- 2) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.
- 3) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли

предпринимателя.

4) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

### **Вопрос 8.**

Верно ли следующее утверждение согласно ФСО 7: Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

**Варианты ответов:**

- 1) Да.
- 2) Нет.
- 3) Зависит от объекта оценки .
- 4) Зависит от задания на оценку.

### **Вопрос 9.**

Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:

- I. объект оценки
- II. дату оценки
- III. вид стоимости
- IV. дату подготовки отчета
- V. допущения оценки
- VI. срок экспозиции объекта оценки

**Варианты ответов:**

- 1) I, IV, V
- 2) I, II, VI
- 3) I, II, III, V
- 4) I, III, V, VI
- 5) I,II,III,IV,V,VI

### **Вопрос 10.**

Основанием для проведения оценки является:

- I. Договор на проведение оценки
- II. Изъятие для государственных (муниципальных нужд)
- III. Определение суда, арбитражного суда, третейского суда
- IV. Продажа или иное отчуждение объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям

**Варианты ответов:**

- 1) только I
- 2) I и III
- 2) I, II, IV
- 3) все перечисленное

Тема 2: Правовое регулирование оценочной деятельности (ОК 2; ОК 4; ОК 10; ПК 4.6.)

### **Вопрос 11.**

Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?

**Варианты ответов:**

- 1) итоговая величина стоимости объекта оценки
- 2) отчет об оценке объекта оценки
- 3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности
- 4) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости

### Вопрос 12.

Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?

**Варианты ответов:**

- 1) залоговая стоимость
- 2) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость
- 3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости
- 4) только рыночная стоимость

### Вопрос 13.

В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- I. условия сделки с объектом оценки
- II. срок экспозиции объекта оценки
- III. продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов
- IV. вынужденный характер реализации объекта оценки

**Варианты ответов:**

- 1) I, II, IV
- 2) II, III, IV
- 3) II, IV
- 4) все перечисленное

### Вопрос 14.

Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?

**Варианты ответов:**

- 1) решением собственника объекта гражданских прав
- 2) законом или в установленном законом порядке
- 3) только законом
- 4) только судом

### Вопрос 15.

Переход какого права на сданное в аренду имущество к другому лицу является основанием для изменения или расторжения договора аренды?

**Варианты ответов:**

- 1) право оперативного управления

- 2) права собственности
- 3) право хозяйственного ведения
- 4) ни одно из перечисленных

**Вопрос 16.**

Какие сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости"?

I. Частный. II. Публичный. III. Срочный. IV. Постоянный.

**Варианты ответов:**

- 1) II
- 2) II, IV
- 3) II, III, IV
- 4) все перечисленное

**Вопрос 17.**

На каком праве должно принадлежать имущество залогодателю для возможности установления ипотеки?

- I. На праве собственности.
- II. На праве хозяйственного ведения.
- III. На праве оперативного управления.
- IV. На праве постоянного бессрочного пользования.

**Варианты ответов:**

- 1) I
- 2) I, II
- 3) I, III, IV
- 4) все перечисленное

**Вопрос 18.**

Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:

- I. Федеральным законом.
- II. Нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.
- III. Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.
- IV. Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

**Варианты ответов:**

- 1) I.
- 2) II.
- 3) I, II, III.
- 4) все перечисленное.

**Вопрос 19.**

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на:

- I. Федеральные стандарты оценки
- II. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков
- III. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков
- IV. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Советом

по оценочной деятельности

**Варианты ответов:**

- 1) I, II
- 2) I, II III
- 3) II III
- 4) все перечисленное

**Вопрос 20.**

Является ли переход права собственности на имущество к другому лицу основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество?

**Варианты ответов:**

- 1) нет, не является
- 2) всегда является
- 3) является если такое прекращение предусмотрено договором купли-продажи
- 4) является в случаях, предусмотренных законодательством

Тема 3: Оценка недвижимости (ОК 5; ОК 6; ОК 7; ОК 8; ПК 4.1.- 4.6.).

**Вопрос 21.**

Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это:

**Варианты ответов:**

- 1) Срок службы.
- 2) Срок экономической службы.
- 3) Хронологический возраст.
- 4) Эффективный возраст.
- 5) Оставшийся срок экономической службы

**Вопрос 22.**

Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:

**Варианты ответов:**

- 1) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации.
- 2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.
- 3) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.
- 4) ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темпа роста, делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года.

**Вопрос 23.**

Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

- I. Метод разбивки на участки.
- II. Метод распределения.
- III. Метод сравнения продаж.

IV. Метод капитализации земельной ренты.

**Варианты ответов:**

- 1) I.      2) I и II.      3) III.      4) IV.

**Вопрос 24.**

Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- I. Регион расположения
- II. Планы покупателя по использованию здания
- III. Дата проведения капитального ремонта
- IV. Возраст здания

**Варианты ответов:**

- 1) I, II      2) II      3) I, III, IV      4) IV

**Вопрос 25.**

Какиеходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используется при определении инвестиционной стоимости?

**Варианты ответов:**

- 1) доходный
- 2) доходный и затратный
- 3) доходный и сравнительный
- 4) сравнительный, доходный, затратный

**Вопрос 26.**

Какая поправка вносится в случае, если аналог уступает по качеству, параметру или свойству объекту оценки?

**Варианты ответов:**

- 1) Со знаком плюс к стоимости объекта оценки
- 2) Со знаком минус к стоимости объекта оценки
- 3) Со знаком плюс к цене аналога
- 4) Со знаком минус к цене аналога

**Вопрос 27.**

Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?

**Варианты ответов:**

- 1) итоговая величина стоимости объекта оценки
- 2) отчет об оценке объекта оценки
- 3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности
- 4) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости

**Вопрос 28.**

Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода:

- А) Жилая трехкомнатная квартира, г. Москва;
- Б) Отдельно стоящее здание действующей котельной, г. Самара;

- В) Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в г. Электросталь;  
 Г) Деловой центр, г. Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду;  
 Д) Торговый центр, г. Тюмень.

**Варианты ответов:**

- 1) Б, В            2) Б, Г            3) В, Г            4) только Б            5) только Г

### Вопрос 29.

Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

**Варианты ответов:**

- 1) Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта  
 2) Цена в расчете на квадратный метр торгового зала  
 3) Цена в расчете на кубический метр для офисного здания  
 4) Цена в расчете на номер для гостиницы

### Вопрос 30.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- I. Цены предложений аналогичных объектов недвижимости.  
 II. Среднерыночные цены на аналогичные объекты.  
 III. Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости.  
 IV. Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки.

**Варианты ответов:**

- 1) I, II, III            2) I, III            3) I, II, III, IV            4) I, III, IV

## 4. Расчетно-графические задания

Тема 3: Оценка недвижимости (ОК 5; ОК 6; ОК 7; ОК 8; ПК 4.1.- 4.6.).

№ 1. Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания: фундамент - 10%; стены - 15%; перекрытия - 20%; крыша - 15%; прочие элементы - 40%.

Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

№ 2. Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

№ 3. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты

капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

№ 4. Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

№ 5. Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв.м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв.м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

№ 6. Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

№ 7. Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

№ 8. Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м<sup>3</sup> составляет 100 000 руб., объемом 175 м<sup>3</sup> - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1.7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночные затраты на создание смонтированного резервуара объемом 150 куб. м с использованием коэффициента торможения.

№ 9. Рассчитать коэффициент капитализации для объекта недвижимости. Срок жизни здания - 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1957 г., дата оценки - октябрь 2017 г. Возврат инвестиций осуществляется по методу Хоскольда. Требуемая норма доходности инвестиций – 12%, в том числе безрисковая ставка – 6%. Эффективный возраст соответствует хронологическому возрасту.

№ 10. Объект построен и введен в эксплуатацию в 2010 году. Срок службы объекта - 25 лет. Оценка проводится по состоянию на 2018 год. В ходе проведения работ по оценке было выявлено, что эффективный возраст

оцениваемого объекта составляет 12 лет. Определить оставшийся срок службы объекта на момент оценки.

№ 11. Рассчитайте скидку на уторговывание при совершении сделок с объектами торговой недвижимости, расположенными на первых этажах зданий, если известны величины уторговывания по приведенным ниже сделкам. Для расчета корректировки используйте среднее арифметическое соответствующих значений по сделкам с сопоставимыми объектами. Результат округлить до десятых долей процента.

1. Офисное помещение на втором этаже, запрашиваемая цена 1 млн руб., цена продажи 930 тыс. руб.
2. Магазин на первом этаже, запрашиваемая цена 2 млн руб., цена продажи 1,6 млн руб.
3. Фитнес-центр районного формата, запрашиваемая цена 20 млн руб., цена продажи 19 млн руб.
4. Торговое помещение на первом этаже, запрашиваемая цена 600 тыс. руб., цена продажи 600 тыс. руб.
5. Помещение под супермаркет (первый этаж), запрашиваемая цена 2 млн рублей, цена продажи 1,7 млн руб.

№ 12. Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, что соответствует рыночным показателям, стабилизированный коэффициент недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв.м общей площади здания в год, общая площадь здания – 100 кв.м, среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов - 10%, среднерыночная ставка кредитования для таких объектов - 12%. Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости.

№ 13. Оценщик проводит оценку зарегистрированного объекта недвижимости - подземного резервуара из нержавеющей стали внешним объемом 30 м<sup>3</sup> и массой 8 тонн.

В распоряжении оценщика имеются следующие данные:

Стоимость изготовления металлоконструкций резервуара из углеродистой стали – 8 руб./кг без учета НДС, из нержавеющей стали – 15 руб./кг, без учета НДС. Стоимость доставки – 5% от стоимости металлоконструкций резервуара. Затраты на монтаж составляют 150% от стоимости металлоконструкций надземных металлических резервуаров и 200% от стоимости металлоконструкций надземных железобетонных и подземных металлических резервуаров. В качестве базы, к которой применяется коэффициент, выступает стоимость резервуаров из нержавеющей стали или железобетона (в зависимости от резервуара). Дополнительно необходимо понести затраты по выемке и вывозу грунта, которые составляют 1000 руб./м<sup>3</sup> без учета НДС. Необходимый объем таких работ рассчитывается на основе внешнего объема резервуара и принимается равным ему.

Оценщик пришел к выводу, что прибыль предпринимателя равна нулю.

Срок службы резервуара определен на уровне 20 лет, оставшийся срок службы – 15 лет, хронологический возраст – 3 года. Функциональное и экономическое устаревание отсутствует. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Все данные приведены для условий России. Определите рыночную стоимость данного резервуара в рамках затратного подхода (без учета НДС). результат округлить до сотен рублей.

Тема 4: Оценка земли (ОК 5; ОК 6; ОК 7; ОК 8; ПК 4.1.; ПК 4.2.; ПК 4.3.; ПК 4.6.).

№ 14. Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15000 кв.м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв.м, цена продажи 10 млн руб.

Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв.м жилья, цена продажи 15 млн руб.

В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв.м, цена продажи 30 млн руб.

Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб.

№ 15. Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

№ 16. Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

№ 17. Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет

3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

№ 18. Рассчитайте среднерыночную скидку на торг, используя следующую информацию:

Цена предложения объекта 1 - 300 тыс. руб.,

цена сделки - 260 тыс. руб.

Цена предложения объекта 2 - 500 тыс. руб.,

цена сделки - 440 тыс. руб.

Цена предложения объекта 3 - 400 тыс. руб.,

цена сделки - 350 тыс. руб.

№ 19. В период с 01.01.2005 по 31.12.2016 рыночные ставки аренды выросли на 123% и с 01.01.2010 по 31.12.2016 на 37%, какой была рыночная ставка аренды 01.01.2010, если 01.01.2005 она составляла 500 рублей.

Рассчитайте ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход - 180 тыс. руб. в год, чистый операционный доход - 150 тыс. руб. в год.

№ 20. Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка методом остатка, если известно, что рыночная стоимость единого готового объекта недвижимости, который в соответствии с принципом НЭИ на нем целесообразно построить, составляет 2 000 000 руб., прямые затраты на строительство составляют 500 000 руб., косвенные издержки, в том числе проценты по кредитам - 20% от величины прямых затрат на строительство, сумма кредита составит 300 000 руб., среднерыночная прибыль девелопера при реализации подобных проектов - 25% от стоимости готового объекта. Результат округлить до тысяч рублей.

№ 21. На рассматриваемом земельном участке юридически и физически можно построить 1) офисное здание с общей площадью 5000 кв.м, арендопригодной площадью - 4500 кв.м, рыночная ставка аренды - 10000 руб./кв.м арендопригодной площади в год, стабилизированная загрузка 90%, совокупные операционные расходы, оплачиваемые собственником и капитальный резерв - 1500 руб./кв.м арендопригодной площади, рыночная ставка капитализации - 12%, совокупные затраты на девелопмент и продажу единого объекта недвижимости - 30 тыс. руб./кв.м общей площади здания; 2) жилой дом с общей площадью 5000 кв.м, продаваемой площадью 4000 кв.м, цена продажи - 90 тыс. руб./кв.м, совокупные затраты на девелопмент здания и продажу площадей - 45 тыс. руб./кв.м общей площади здания. Определите все значения прибыли предпринимателя (в % от выручки от продажи) для девелопмента жилого здания, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка. Рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи единого объекта недвижимости. Предположить, что на момент продажи офисное здание имеет стабилизированную загрузку на рыночных условиях, а фактор

разновременности денежных потоков учтен в прибыли предпринимателя. Результат округлить до целых процентов.

## **5. Темы курсовых работ**

1. Система правового регулирования оценочной деятельности
2. Основные направления развития оценочной деятельности в России
3. Современные методы стоимостной оценки: предпосылки и проблемы применения на российском рынке.
4. Состав и структура информационной базы оценки
5. Сравнительная характеристика видов стоимости, применяемых в оценке
6. Оценка рыночной стоимости как основа управления недвижимостью.
7. Особенности оценки земельных участков (на примере)
8. Анализ и прогнозирование денежных потоков при оценке
9. Оценка стоимости предприятия, реализующего инвестиционный проект
10. Оценка стоимости недвижимости в составе имущественного комплекса предприятия
11. Ипотечное кредитование и оценка жилой недвижимости
12. Особенности оценки залога в целях кредитования (на примере недвижимости)
13. Оценка инвестиционной привлекательности недвижимости
14. Особенности оценки коммерческой недвижимости (на примере офисных помещений)
15. Особенности оценки коммерческой недвижимости (на примере торговых помещений)
16. Особенности оценки промышленной недвижимости
17. Эффективность применения зарубежных методов оценки в современных российских условиях
18. Кадастровая оценка земель различного целевого назначения (на примере конкретной категории земель).
19. Критерии выбора метода оценки.
20. Достоинства, недостатки и применимость «доходных» финансовых мультипликаторов при оценке.

### **5.1.4. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации**

#### **Примерные вопросы для проведения промежуточной аттестации (экзамен)**

1. Основные понятия оценки
2. Субъекты и объекты оценки
3. Принципы оценки
4. Виды оценки недвижимости
5. Подходы и методы оценки
6. Федеральные стандарты оценки
7. Основные виды недвижимого имущества и применимые правовые режимы

8. Этапы оценки
9. Правовое регулирование оценочной деятельности. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности".
10. Требования, предъявляемые к оценщику.
11. Саморегулирование оценочной деятельности
12. Рынок недвижимости: содержание основных понятий. Законодательные и нормативные акты.
13. Рынок земли. Основные признаки и факторы, влияющие на рынок собственности.
14. Особенности российского рынка недвижимости.
15. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.
16. Виды и методы оценки земель
17. Основные понятия и отличия оценок
18. Факторы, определяющие стоимость земли.
19. Основные положения государственной кадастровой оценки земли.
20. Недвижимость: понятие и виды.
21. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
22. Сравнительный подход. Методы сравнительного подхода.
23. Алгоритм сравнительного подхода. Правило корректировки. Основные методы (формы) корректировок: в денежном выражении, в процентах, в общей группировке.
24. Затратный подход. Методы затратного подхода
25. Возможности применения затратного подхода и существующие ограничения
26. Затраты на воспроизводство объекта оценки. Затраты на замещение объекта оценки.
27. Область применения доходного подхода. Условия применения доходного подхода.
28. Доходный подход. Методы доходного подхода.
29. Временная оценка денежных потоков.
30. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости НЭИ
31. Массовая и индивидуальная оценка. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости.
32. Основные принципы отбора предприятий-аналогов.
33. Характеристика ценовых мультипликаторов.
34. Метод дисконтирования денежных потоков.
35. Метод капитализации.
36. Особенности при оценке доходным подходом.
37. Понятие и цели государственной кадастровой оценки.
38. Понятие кадастровой стоимости.
39. Общие понятия о земельном участке: форма собственности, право бессрочного пользования, право арендной платы, остаточная продуктивность.

40. Кадастровая оценка земли
41. Понятие и нормативно-правовая база кадастровой оценки земель.
42. Общая характеристика методов оценки земельных участков
43. Практика оценки земельных участков: сравнительный анализ продаж, метод распределения, метод остатка для оценки земли.
44. Практика оценки земельных участков: метод развития, метод базового участка, способ валового рентного мультипликатора.
45. Классификация рисков: в зависимости от уровня оценки, по типу объекта недвижимости.
46. Классификация рисков: по причине ущерба, по уязвимости во времени.
47. Виды специфических рисков.
48. Основные принципы оценки риска.
49. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли
50. Общими требованиями к содержанию отчета об оценке объекта оценки

*ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА*

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«Кубанский государственный университет»  
(ФГБОУ ВО КубГУ)

Институт среднего профессионального образования  
Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

МДК.04.01. «Оценка недвижимого имущества»

3курс 5 семестр очная форма

2019-2020 учебный год

БИЛЕТ № 1

1. Основные понятия оценки.
2. Область применения доходного подхода. Условия применения доходного подхода
3. Задача

Председатель предметной (цикловой) комиссии

ФИО

БИЛЕТ № 2

1. Субъекты и объекты оценки
2. Временная оценка денежных потоков
3. Задача

Председатель предметной (цикловой) комиссии

ФИО

## **6. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

### **Приложение 1.**

**Краткий конспект лекционного занятия на тему: «Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю»**

План:

1. Необходимость оценки земли
2. Земля как фактор производства
3. Экономическая сущность земельной ренты

#### **1. Необходимость оценки земли**

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики.

Земля в Российской Федерации как природный ресурс, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

Оценка – это расчетная или экспертная стоимость объекта недвижимости, либо какого-либо вещного интереса в ней, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости.

Процесс оценивания - определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных участков: массовую (для целей налогообложения или иных государственных целей) и единичных объектов земельной собственности (индивидуальную оценку).

В результате проведения государственной кадастровой оценки будет получена реальная картина стоимости земель (земельных участков) на территории Российской Федерации, что позволит осуществлять более эффективное управление земельными ресурсами и связанных с ними объектами недвижимости, а также проводить сбалансированное планирование доходной части бюджетов всех уровней (в пределах платежей, поступающих от земельного налога и арендной платы), стимулировать развитие инвестиционных процессов и развитие экономики в целом.

Необходимость в получении достоверной оценочной стоимости земельных участков испытывают как государственные и муниципальные органы

исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, осуществлении перспективного развития населенных пунктов, проведении рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельного права при совершении разного рода сделок с землей, для целей определения наиболее рационального, наиболее эффективного развития того или иного региона, или того или иного конкретного земельного участка.

## **2. Земля как фактор производства**

Земля как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности, так как является основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса.

Экономическая теория традиционно выделяет три группы факторов производства: земля, труд и капитал. Земля рассматривается как естественный фактор, как природное богатство и первооснова хозяйственной деятельности.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

- земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат;

- во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда;

- в сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда;

- земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования;

- неизнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при не рациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.

## **3. Экономическая сущность земельной ренты**

Будучи обусловлена развитием самого капиталистического хозяйства, политическая экономия в Англии достигла такой стадии, когда возникла необходимость создания системы, необходимость упорядочения и обобщения

экономических знаний. Адам Смит был человеком и ученым, которому такая задача оказалась по плечу. Смит родился в 1723 г. в маленьком городке Керколди, близ Эдинбурга (Шотландия). Книга «Исследование о природе и причинах богатства народов» (1776 г.) стоила ему девяти лет полного отшельничества и принесла славу «отца экономической науки».

В своей политической экономии Адам Смит земельную ренту рассматривал: «Как продукт тех сил природы, пользование которыми собственник предоставляет арендатору в порядке ссуды. Этот продукт бывает больше или меньше в зависимости от размеров соответствующей силы природы, иными словами, в зависимости от степени естественного или искусственно созданного плодородия земли. Это тот продукт природы, который остается за вычетом или после сбалансирования всего того, что можно рассматривать как дело рук человека».

Земельную ренту принято рассматривать как цену, уплачиваемую землевладельцу (или доход, полученный им) за предоставление в пользование товаропроизводителю количественно ограниченных и качественно различных земельных ресурсов, т.е. за какие-либо особенные преимущества или благоприятные условия. Подобными преимуществами могут быть для земледельца - плодородие почвы или выгодные условия местоположения, для промышленника обладание секретом производства или привилегией.

Земельная рента в ее развитой, денежной форме есть рыночная категория существующая там и тогда, где и когда в складывающихся пропорциях товарно-денежного обмена образуется сверхприбыль или избыточный (превышающий средний норматив рентабельности) чистый доход, обусловленный действием естественных рентообразующих факторов, связанных с использованием незаменимых ограниченных ресурсов.

«Собственность на землю, - писал К. Маркс, - сама создала ренту». Заслуга К.Маркса состоит в признании «абсолютной» ренты. Под последней понимается рента с земель худшего качества (плодородия) или более отдаленных от рынков сбыта.

Исследование складывающихся экономических отношений, связанных с владением, использованием и распоряжением землей в условиях рыночного хозяйства позволяет выявить наличие следующих форм земельной ренты: абсолютной и дифференциальной.

Абсолютная рента представляет собой единственный рентный компонент, допускающий возможность его нормирования и преysкурантного выражения в границах территории, , в отличие от непрерывно изменяющихся значений дифференциальной ренты при переходе от одного участка к другому.

Основное значение имеет дифференциальная рента, образование которой связано с различием хозяйств по качеству земли и их местоположению, удаленности от рынка сбыта (дифференциальная рента I). В условиях интенсификации и широкого внедрения в практику достижений научно-технического прогресса возникает и дифференциальная рента II, как дополнительная прибыль от применения добавочных вложений на единицу земельной площади.

В системе земельных отношений ценовой механизм необходимо использовать и как непосредственный фактор, определяющий норму и массу ренты, и как инструмент распределения ее между товаропроизводителями, земельным собственником и государством. Как представитель общенационального гаранта сохранения и улучшения земли в сельском хозяйстве, государство является субъектом, активно участвующем в регулировании земельных, следовательно, рентных отношений, соответственно и ценового механизма.

Важнейшим инструментом, дающим объективные критерии для формирования действенного механизма рентных отношений, является земельный кадастр, включающий сравнительную экономическую ценность, соответственно цену земли, с ее основой - земельной рентой. В России проблемы качественного учета и экономической оценки земель на основе методов, ориентированных на рыночный механизм рентных отношений, решаются достаточно медленно, особенно на региональном уровне.

## **7. ОБУЧЕНИЕ СТУДЕНТОВ-ИНВАЛИДОВ И СТУДЕНТОВ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ**

Порядок обучения инвалидов и студентов с ограниченными возможностями здоровья определен Положением КубГУ «Об обучении студентов-инвалидов и студентов с ограниченными возможностями здоровья».

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья предусмотрены образовательные технологии, учитывающие особенности в состоянии здоровья таких лиц.

Рецензия  
на рабочую программу по профессиональному модулю  
«Определение стоимости недвижимого имущества»  
направления 21.02.05. «Земельно-имущественные отношения»

Рабочая программа подготовлена ФГБОУ ВО «Кубанский Государственный Университет», Институт среднего профессионального образования.  
Составитель: к.э.н., доцент Егоров М.В.

Представленная на рецензию рабочая программа по профессиональному модулю «Определение стоимости недвижимого имущества», разработанная для направления подготовки специалистов среднего звена 21.02.05. «Земельно-имущественные отношения» соответствует требованиям Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по направлению 21.02.05. «Земельно-имущественные отношения».

Рабочая программа включает разделы: цели и задачи освоения профессионального модуля и междисциплинарного курса, их место в структуре ООП СПО, требования к результатам освоения профессионального модуля, содержание и структуру курса, учебно-методическое обеспечение, методические указания и материалы по видам занятий.

Изучение курса «Оценка недвижимого имущества» позволяет овладеть системой понятий, закономерностей и взаимосвязей. Усвоение содержания учебного материала, приобретение общих и профессиональных компетенций достигается путем последовательного использования различных видов и форм контроля, методики выполнения практических занятий.

Практические задания по данному курсу ориентируют обучающихся на формирование практических умений и аналитических навыков с использованием как наработанного, так и усовершенствованного, адекватного исследуемой проблеме инструментария. Расширение когнитивного ресурса обучающихся позволяет обеспечить условия для последующего самообучения, наращивания интеллектуального потенциала самого индивида и управляемого структурно-организационного комплекса.

Исходя из выше сказанного, рабочая программа профессионального модуля ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества» соответствует ФГОС СПО по направлению подготовки 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» и может быть использована в учебном процессе

*Д-р экон. наук, профессор,  
Зав. Кафедрой экономики предприятия  
Регионального и кадрового менеджмента  
ФГБОУ ВО «Кубанский Государственный Университет»*  Вукович Г.Г.

Рецензия на рабочую программу  
Профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества»  
по направлению 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Рабочая программа «Определение стоимости недвижимого имущества» предназначена для реализации государственных требований к уровню подготовки специалистов по направлению 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Содержание рабочей программы охватывает весь материал, необходимый для обучающихся по специальности среднего профессионального образования в соответствии с приказом Министерства образования и науки РФ от «12» мая 2014 № 486.

Рабочая программа включает тематическое планирование, учитывающее максимальную нагрузку и часы на лекционные и практические занятия. В программе указаны предмет, задачи и цели изучения профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества» и дисциплинарного курса «Оценка недвижимого имущества», содержание лекционного курса, примерный перечень практических занятий, примерные направления тематики рефератов, докладов, тестовые и расчетные задания, а также список рекомендуемой основной и дополнительной литературы.

Содержание модуля в рабочей программе разбито по темам, определены знания, умения и навыки, которыми должны овладеть обучающиеся в результате освоения дисциплины, содержит все требуемые компетенции, указанные в тексте ФГОС, формируемые данной дисциплиной, которые обеспечивают выполнение необходимых требований к формированию практического опыта, умений и знаний, конкретизированные в лекционных темах, контрольных вопросах и проверочных заданиях.

В программе учтена специфика учебного заведения и отражена практическая направленность курса.

С учетом вышеизложенного, данная рабочая программа может быть рекомендована для преподавания дисциплинарного курса «Оценка недвижимого имущества» по направлению подготовки 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Генеральный директор  
ЗАО Оценочная компания «Рутения»  
г. Краснодар



Никитина Т.Ю.