**Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация**

**«КАЛИНИНГРАДСКИЙ КОЛЛЕДЖ УПРАВЛЕНИЯ»**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утверждено  Учебно–методическим советом Колледжа  протокол заседания  № 38 от 31.01.2022 г. |

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**(ПМ.04)**

|  |  |
| --- | --- |
| По специальности | **21.02.05 Земельно-имущественные отношения** |
| Квалификация | **Специалист по земельно-имущественным отношениям** |
| Форма обучения | **очная** |
|  |  |
| Рабочий учебный план по специальности утвержден директором 09.12.2021 г. |  |

Калининград

**Лист согласования рабочей программы профессионального модуля**

Рабочая программа профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества» разработана в соответствии с ФГОС СПО по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12 мая 2014 г. № 486.

Рабочая программа профессионального модуля рассмотрена и одобрена на заседании Учебно-методического совета колледжа, протокол № 38 от 31.01.2022 г.

Регистрационный номер \_\_\_\_\_

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Стр. |
| 1. Паспорт программы профессионального модуля | 4 |
| 2. Результаты освоения профессионального модуля | 5 |
| 3. Структура и содержание профессионального модуля | 7 |
| 4. Перечень образовательных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса | 17 |
| 5. Оценочные средства и методические материалы | 18 |
| 6. Основная и дополнительная учебная литература и электронные образовательные ресурсы | 18 |
| 7. Дополнительные ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» | 19 |
| 8. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению | 19 |
| Приложение 1. Оценочные средства для проведения входного, текущего, рубежного контроля и промежуточной аттестации обучающихся по профессиональному модулю и методические материалы по его освоению | 21 |
| Приложение 2. Программа учебной практики |  |
| Приложение 3. Программа производственной практики |  |

**1. паспорт РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

**1.1. Область применения рабочей программы**

Профессиональный модуль ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» входит в профессиональный цикл.

Рабочая программа профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» (далее – Программа) является частью ОПОП по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, разработанной в соответствии с ФГОС СПО по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12.05.2014 г. № 486) c учетом потребностей работодателей, развития науки, технологий в рамках, установленных настоящим федеральным государственным образовательным стандартоми позволяет освоить основной вид профессиональной деятельности и соответствующие профессиональные компетенции (ПК):

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

ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

**1.2 Цели и задачи освоения профессионального модуля**

Цели:формирование научного и практического мировоззрения в сфере стоимостной оценки объектов недвижимости, а также развитие способности у обучающихся принимать при оценке стоимости объектов финансово-экономические решения, соответствующие сложившейся ситуации.

Задачи:

сформулировать понятийный аппарат и основные методические положения в оценочной деятельности;

определение кадастровой стоимости и составление отчёта об определении кадастровой стоимости;

экспертиза отчёта об определённой кадастровой стоимости;

утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

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

**иметь практический опыт:**

оценки недвижимого имущества;

**уметь:**

оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;

производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;

подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;

руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

**знать:**

механизм регулирования оценочной деятельности;

признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

права собственности на недвижимость;

принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;

подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

типологию объектов оценки;

проектно-сметное дело;

показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;

права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

**1.3. Количество часов на освоение программы профессионального модуля:**

Объем образовательной нагрузки на освоение программы профессионального модуля (с учетом практики): 372 часа, в том числе:

1) Междисциплинарные курсы:

* МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» - 258 часов, из них:

теоретическое обучение – 60 часов;

практические занятия – 100 часов;

самостоятельная учебная работа – 76 часов;

промежуточная аттестация – 6 часов;

консультации – 6 часов.

2) Курсовая работа – 10 часов.

3) Практики:

* Учебная практика УП.04 – 36 часов.
* Производственная практика ПП.04 – 72 часа.

4) Экзамен по модулю - ПМ.04.ЭК - 6 часов.

Форма промежуточной аттестации: экзамен по модулю.

Курс – 1, семестр – 2.

**2. результаты освоения ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

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

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

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

ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области

**3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ПМ.04)**

**«Определение стоимости недвижимого имущества»**

**3.1. Тематический план профессионального модуля**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Коды профессио-нальных 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** | | | | | | **Консультации в т.ч. промежуточная аттестация** | **Самостоятельная работа обучающегося** | | **Учебная, часов** | **Производственная, часов** |
| **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 | 11 |
| ПК 4.1-4.6,  ОК 1-10 | МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» | 258 | 160 | 100 | | | - | | 12 | 86 | 10 | - | - |
| ПК 4.1-4.6,  ОК 1-10 | Учебная практика, часов | 36 |  | | |  | | | | | | 36 | - |
| ПК 4.1-4.6,  ОК 1-10 | Производственная практика, часов | 72 |  | | | - | | | | | | - | 72 |
| ПК 4.1-4.6,  ОК 1-10 | Экзамен по модулю (промежуточная аттестация) | 6 | - | | - | | - | 6 | | - | - | - | - |
|  | Всего: | 372 | 160 | | 100 | | - | 18 | | 86 | - | 36 | 72 |

**3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)**

**3.2.1. Теоретические занятия - занятия лекционного типа**

Таблица 1 – Содержание лекционного курса

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем** | **Содержание** | **Кол-во часов** | **Виды занятий:**  **по дидактическим задачам/ по способу изложения учебного материала** | **Оценочное средство\*** |
| **ПМ 04.**  **Определение стоимости недвижимого имущества** | | | | | |
| **МДК 04.01.**  **«Оценка недвижимого имущества»** | | | | | |
| Раздел 1. Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки | | | | | |
| 1 | Тема 1.1. Информация об  основных понятиях оценочной  деятельности.  Лекция 1.1.1. | Основные понятия оценочной деятельности. Цель оценки. Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Принципы оценки. Основы теории стоимости денег во времени. Этические нормы профессиональной оценочной деятельности. ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 2 | Тема 1.1. Информация об  основных понятиях оценочной  деятельности.  Лекция 1.1.2. | Нормативные правовые основы и регулирование оценочной деятельности  Основания для проведения оценки объекта оценки. Обязательные требования к договору на проведение оценки. Обязанности оценщика. Независимость оценщика. Механизм регулирования оценочной деятельности. Проектно-сметное дело. Оформление договора с заказчиком и задание на оценку объекта оценки. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 3 | Тема 1.1. Информация об  основных понятиях оценочной  деятельности.  Лекция 1.1.3. | Обязательность страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки, стандарты оценки, правила оценки, методические рекомендации. Государственное регулирование оценочной деятельности, - через уполномоченные федеральные органы, их функции и полномочия.  Саморегулируемые организации оценщиков. Национальный совет по оценочной деятельности их функции, права и обязанности. Членство в саморегулируемой организации оценщиков. Механизм регулирования оценочной деятельности. Проектно-сметное дело. Оформление договора с заказчиком и задание на оценку объекта оценки. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 4 | Тема 1.2.  Информация об  объекте оценки и её анализ.  Лекция 1.2.1. | Информация об объекте оценки и её анализ. Требования Федерального Стандарта Оценки №1 к составу, содержанию, достаточности информации об объекте оценки, в том числе к правоустанавливающим документам, сведениям об обременениях, связанных с объектом оценки.  Информация о факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 5 | Тема 1.2.  Информация об  объекте оценки и её анализ.  Лекция 1.2.2. | Классификация информации, анализ её достоверности. Требования к проведению оценки. Этапы проведения оценки. Основания для проведения оценки объекта оценки. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 6 | Тема 1.2.  Информация об  объекте оценки и её анализ.  Лекция 1.2.3. | Международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки, стандарты оценки, правила оценки, методические рекомендации. | 2 |  |  |
| 7 | Тема 1.2.  Информация об  объекте оценки и её анализ.  Лекция 1.2.4. | Требования к проведению оценки. Этапы проведения оценки. Количественные и качественные характеристики информации об объекте оценки. Признаки, классификация недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества. Права собственности на недвижимость. Рынки недвижимого имущества, их классификация, структура, особенности рынков земли | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 8 | Тема 1.2.  Информация об  объекте оценки и её анализ.  Лекция 1.2.5. | Классификация информации, анализ её достоверности. Информация о факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Технологическая карта – «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 9 | Тема 2.1. Особенности оценки различных видов  Недвижимости.  2.1.1. Классификация объектов недвижимости. Особенности оценки незавершённого строительства. | **Классификация объектов недвижимости**.  Общие сведения о зданиях и сооружениях. Требования, предъявляемые к зданиям, сооружениям и иным объектам капитального строительства. Нормативный срок службы зданий.  **Особенности оценки незавершенного строительства.**  Цели проведения оценки незавершенного строительства. Факторы, влияющие на стоимость объектов незавершенного строительства. Классификация объектов незавершенного строительства. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 10 | Тема 2.1. Особенности оценки различных видов  Недвижимости.  2.1.2. Особенности оценки зданий – памятников истории и культуры. | **Особенности оценки зданий – памятников истории и культуры.**  Факторы, отличающие процесс оценки памятников истории и культуры. Выбор подхода к оценки памятников истории и культуры. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| Раздел 2 Выполнение технологии описания недвижимого имущества, обследования здания, сооружения и определения его качества | | | | | |
| 11 | Тема 2.2. Выполнение  технологии описания  недвижимого имущества,  обследования здания.  Лекция 2.2.1. | Показатели качества зданий. Техническое диагностирование. Техническое состояние. Дефект, повреждение, отказ. Предельное состояние. Долговечность, работоспособность, ремонтопригодность, надежность, комфортность. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 12 | Тема 2.2. Выполнение  технологии описания  недвижимого имущества,  обследования здания.  Лекция 2.2.2. | Положение по техническому обследованию жилых зданий – ВСН57-88(р). Критерии, характеризующие здание. Типология жилых и гражданских зданий, общественных, производственных, сельскохозяйственных зданий и сооружений. Документация по объекту, необходимая для проведения обследования. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 13 | Тема 2.2. Выполнение  технологии описания  недвижимого имущества,  обследования здания.  Лекция 2.2.3. | Программа общего обследования. По объекту, указанному преподавателем, выполнить программу общего обследования застройки. Сбор необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 14 | Тема 2.2. Выполнение  технологии описания  недвижимого имущества,  обследования здания.  Лекция 2.2.4. | Определить износ объекта, указанного преподавателем, с использованием правил оценки физического износа жилых зданий. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| Раздел 3 Определение рыночной или иной стоимости объекта оценки, полученной на основе методов в рамках применяемых подходов к оценке | | | | | |
| 15 | Тема 3.1. Принципы  технической инвентаризации и проектно-сметного дела | Общие положения и принципы государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.  Основы проектно-сметного дела. Строительное проектирование. Типология объектов оценки, показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 16 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.1. | Функции сложного процента. Расчет, принципы и методы использования функции будущей стоимости денежной единицы. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 17 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.2. | Основы функции текущей стоимости денежной единицы.  Фактор фонда возмещения. Взнос на амортизацию единицы. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 18 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.3. | Сравнительный подход.  Условия применения сравнительного подхода. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 19 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.4. | Алгоритм сравнительного подхода.  Правило корректировки. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 20 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.5. | Основные методы (формы) корректировок: в денежном выражении, в процентах, в общей группировке.  Затратный подход. Возможности применения затратного подхода и существующие ограничения. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 21 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.6. | Затраты на воспроизводство объекта оценки.  Затраты на замещение объекта оценки. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 22 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.7. | Алгоритм затратного подхода.  Основные методы определения полной стоимости воспроизводства (замещения): метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 23 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.8. | Доходный подход. Область применения доходного подхода.  Условия применения доходного подхода. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 24 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.9. | Установление периода прогнозирования, исследование способности объекта оценки приносить доход в прогнозном периоде и после прогнозного периода, определение ставки дисконтирования для приведения будущих потоков доходов к дате оценки, приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и за прогнозным периодом в стоимость на дату оценки. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 25 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.10. | Виды доходов от объекта оценки: текущие денежные поступления, экономия на налогах, будущие доходы от аренды, доходы от прироста стоимости при перепродаже, экономия на налогах при перепродаже. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 26 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.11. | Метод валовой ренты. Метод капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) как способ конвертации будущих выгод от владения объектом в его текущую стоимость. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 27 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.12. | Метод прямой капитализации, его базовые понятия: чистый операционный доход, ставка капитализации. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 28 | Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества.  Лекция 3.2.13. | Роль ставок капитализации в применении метода капитализации дохода. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| Раздел 4. Обобщение результатов и формирование отчета об оценке объекта оценки | | | | | |
| 29 | Тема 4.1.  Формирование отчета  об оценке объекта оценки.  Лекция 4.1.1. | Формирование отчета об оценке в соответствии с Общими требованиями к  содержанию отчета об оценке объекта оценки, изложенными в ст. 11, 135-ФЗ Об оценочной деятельности в РФ. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| 30 | Тема 4.1.  Формирование отчета  об оценке объекта оценки.  Лекция 4.1.2. | Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки (№ 3, утв. Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254):  - по составлению отчета об оценке придерживаться принципов: существенности; обоснованности; однозначности; проверяемости; достаточности к содержанию отчета об оценке, в котором должны быть: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об оценщике; допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки  объекта оценки; согласование (обобщение) результатов, полученных подходами.  - к описанию в отчете информации, используемой при проведении оценки:  используемая в отчете информация должна иметь ссылки на источники ее получения; информация, предоставленная заказчиком должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена. | 2 | проблемная лекция / лекция – дискуссия / лекция – визуализация | устный опрос |
| **Всего** | | | **60** |  |  |

**3.2.2. Занятия семинарского типа**

Таблица 2 – Содержание практического (семинарского) курса

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем** | **Кол-во часов** | **Форма проведения занятия** | **Оценочное средство** |
| **ПМ 04.**  **Определение стоимости недвижимого имущества** | | | | |
| **МДК 04.01.**  **«Оценка недвижимого имущества»** | | | | |
| 1 | Тема 1.2.  Практическое занятие № 1,2,3,4. Классификация информации, анализ её достоверности. Информация о факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**.** | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 2 | Тема 1.2.  Практическое занятие № 5,6,7,8. Технологическая карта – «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 3 | Тема 2.2  Практическое занятие № 9,10,11,12. По объекту, указанному преподавателем, выполнить программу общего обследования застройки. Сбор необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 4 | Тема 2.2.  Практическое занятие № 13,14,15,16. Определить износ объекта, указанного преподавателем, с использованием правил оценки физического износа жилых зданий. | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 5 | Тема 3.2.  Практическое занятие № 17,18,19,20. Применения сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 6 | Тема 3.2  Практическое занятие № 21,22,23,24. Алгоритм затратного подхода. Основные методы определения полной стоимости воспроизводства (замещения): метод количественного анализа. | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 7 | Тема 3.2.  Практическое занятие № 25,26,27,28. Метод прямой капитализации, его базовые понятия: чистый операционный доход, ставка капитализации. | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 8 | Тема 3.2.  Практическое занятие № 29,30,31,32,33. Метод капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) как способ конвертации будущих выгод от владения объектом в его текущую стоимость. | 10 | Практикум | Устный опрос |
| 9 | Тема 3.2.  Практическое занятие № 34,35,36,37. Метод валовой ренты. | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 10 | Тема 4.1.  Практическое занятие № 38,39,40,41,42. По выбранному объекту сформировать отчет в виде письма. | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 11 | Тема 4.1.  Практическое занятие № 43,44,45,46,47. По предложенным показателям сформировать краткий отчет об оценке объекта. | 8 | Практикум | Устный опрос |
| 12 | Тема 4.1.  Практическое занятие № 48,49,50,51,52. По предложенным показателям сформировать полный отчет об оценке объекта. | 10 | Практикум | Устный опрос |
| **Всего** | | **100** |  |  |

**3.2.3. Самостоятельная работа**

Таблица 3 – Задания для самостоятельного изучения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем** | **Кол-во часов** | **Оценочное средство\*** |
| **ПМ 04.**  **Определение стоимости недвижимого имущества** | | | |
| **МДК 04.01.**  **«Оценка недвижимого имущества»** | | | |
| 1 | Подготовка к текущему контролю по теме 1.2 | 8 |  |
| 2 | Подготовка к текущему контролю по теме 2.2 | 8 |  |
| 3 | Подготовка к текущему контролю по теме 3.2 | 24 |  |
| 4 | Рубежный контроль | 4 |  |
| 5 | Подготовка к текущему контролю по теме 4.1 | 20 |  |
| 6 | Подготовка к экзамену. | 12 | экзамен |
| **Всего** | | **76** |  |

**3.2.4. Консультации, практики, экзамен по профессиональному модулю**

Таблица 4 – Иные компоненты образовательной нагрузки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем** | **Кол-во часов** | **Виды работ** |
| **ПМ 04.**  **Определение стоимости недвижимого имущества** | | | |
| **МДК 04.01.**  **«Оценка недвижимого имущества»** | | | |
| 1 | Курсовая работа | 10 | Самостоятельная работа над исследованием, работа с источниками и литературой. |
| 2 | Консультации | 6 | Периодические очные консультации с преподавателем по подготовке и написанию курсовой работы, а также по подготовке к сдаче экзамена |
| 3 | Промежуточная аттестация по МДК | 6 | Экзамен |
| 4 | Учебная практика | 36 | - Сбор необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах  - Расчет на основе приемлемых подходов и  методов оценки недвижимого имущества.  Обобщение результатов, полученных подходами, формулировка выводов  об итоговой величине стоимости объекта  оценки  Определение стоимости воспроизводства  (замещения) объекта оценки.  - Оформление договора с заказчиком и задания на оценку объекта оценки;  Подготовка отчета об оценке и сдача его  заказчику. Использование при оценке  недвижимости Федерального закона от  29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной  деятельности в Российской Федерации",  федеральных стандартов оценки и стандартов оценки.  - Осуществление сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.  - Проведение расчетов по определению стоимости объектов оценки.  - Оформление документов по оценки объектов недвижимости. |
| 5 | Производственная практика | 72 | 1. Определение стоимости оценочных работ и заключение договора:  - составление договора на оценку с заданием на оценку;  - составление плана (графика) проведения оценочных работ.  2. Классификация объектов оценки по составу имущества и по праву собственности:  - классификация рынков и объектов оценки;  - обоснование применения принципов оценки.  3. Информационное обеспечение оценки недвижимости:  - описание объекта оценки.  4. Подбор объектов-аналогов для целей реализации сравнительного подхода в оценке недвижимости:  - применение методов в рамках подходов к оценке объектов оценки для определения стоимости объекта оценки. |
| 6 | Экзамен по модулю (промежуточная аттестация) | 6 |  |
| **Всего** | | **136** |  |

**4. Перечень образовательных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества, включая перечень лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем**

**4.1. Образовательные технологии**

При реализации различных видов учебной работы по ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества используются следующие образовательные технологии:

1. Технологии проблемного обучения: проблемная лекция, практическое занятие в форме практикума.
2. Интерактивные технологии: Лекция «обратной связи» (лекция – дискуссия)
3. Информационно-коммуникационные образовательные технологии: Лекция-визуализация
4. Инновационные методы, которые предполагают применение информационных образовательных технологий, а также учебно-методических материалов, соответствующих современному мировому уровню, в процессе преподавания дисциплины:

- использование медиаресурсов, энциклопедий, электронных библиотек и Интернет;

- решение юридических, экономических (других) задач с применением справочных систем «Гарант», «Консультант +»;

- консультирование студентов с использованием электронной почты;

- использование программно-педагогических тестовых заданий для проверки знаний обучающихся.

**4.2 Лицензионное программное обеспечение:**

В образовательном процессе при изучении ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества используется следующее лицензионное программное обеспечение:

1. ОС Windows 7 (лицензии Microsoft Open License (Value) Academic)
2. MS Office 2007 (лицензия Microsoft Open License (Academic))
3. Kaspersky Endpoint Security 10 (лицензия 1C1C 200323-080435-420-499 до 04.04.2021))
4. СПС КонсультантПлюс (договор № ИП 20-92 от 01.03.2020).
5. Контент-фильтрация (договор с ООО «СкайДНС» Ю-04056 от 15 января 2021 года.

**4.3. Современные профессиональные базы данных**

В образовательном процессе при изучении ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества используются следующие современные профессиональные базы данных:

1. «Университетская Библиотека Онлайн» - https://biblioclub.ru/.
2. Научная электронная библиотека [eLIBRARY.RU](https://lib.tusur.ru/ru/resursy/bazy-dannyh/elibrary-ru) – <http://www.elibrary.ru/>

**4.4 Информационные справочные системы:**

Изучение ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества сопровождается применением информационных справочных систем:

1. Справочная информационно-правовая система «Гарант» (договор № 118/12/11).

2. Справочная информационно-правовая система «КонсультантПлюс» (договор № ИП20-92 от 01.03.2020).

**5. Оценочные средства и методические материалы по итогам освоения ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

Типовые задания, база тестов и иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества (в т.ч. в процессе его освоения), а также методические материалы, определяющие процедуры этой оценки приводятся в приложении 1 к рабочей программе профессионального модуля.

Универсальная система оценивания результатов обучения выполняется в соответствии с Положением о формах, периодичности и порядке проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся в АНПОО «ККУ», утвержденным приказом директора от 03.02.2020 г. № 31 о/д и включает в себя системы оценок:

1) «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»;

2) «зачтено», «не зачтено».

**6. Основная и дополнительная учебная литература и электронные образовательные ресурсы, необходимые для освоения ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

**6.1. Основная учебная литература**

1. Оценка стоимости имущества : учебник : [16+] / Н. В. Мирзоян, О. М. Ванданимаева, Н. Н. Ивлиева [и др.] ; под ред. И. В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет Синергия, 2017. – 760 с. : ил. – (Университетская серия). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815>. – Библиогр.: с. 732-749. – ISBN 978-5-4257-0251-7. – Текст : электронный.
2. Экономика недвижимости : учебное пособие : [16+] / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.] ; Омский государственный технический университет. – Омск : Омский государственный технический университет (ОмГТУ), 2020. – 256 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=683194> – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-8149-3070-5. – Текст : электронный.

**6.2. Дополнительная учебная литература**

1. Павлова, В. А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости : учебное пособие / В. А. Павлова, О. Ю. Лепихина ; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Кафедра земельных отношений и кадастра. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный аграрный университет (СПбГАУ), 2017. – 153 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480399>. – Библиогр. в кн. – Текст : электронный.
2. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие : [16+] / А. В. Пылаева ; Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. – Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (ННГАСУ), 2014. – 141 с. : табл., граф., схемы – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427484>. – Библиогр. в кн. – Текст : электронный.
3. Свитин, В. А. Управление земельными ресурсами : в 5 томах / В. А. Свитин ; Национальная академия наук Беларуси. – Минск : Беларуская навука, 2019. – Том 1. Теоретические и методологические основы. – 360 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=576474>. – Библиогр.: с. 349 - 358. – ISBN 978-985-08-2515-5. – Текст : электронный..
4. Озеров, Е. С. Экономическая оценка недвижимой собственно­сти : учебное пособие / Е. С. Озеров ; Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. – Санкт-Петербург : Издательство Политехнического университета, 2013. – 367 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=362988>. – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-7422-3978-9. – Текст : электронный.

**7. Дополнительные ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

1. <http://biblioclub.ru/> - электронно-библиотечная система «Университетская библиотека ONLINE».
2. [http://lib.usue.ru](http://lib.usue.ru/) – Информационно библиотечный комплекс.
3. http://www.eLIBRARY.RU - научная электронная библиотека
4. http://www.knigafund.ru -Электронная библиотека студента «КнигаФонд»

**8. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению, необходимого для осуществления образовательного процесса по ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

Для изучения профессионального модуля используется любая мультимедийная аудитория. Мультимедийная аудитория оснащена современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов.

Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из:

мультимедийного проектора,

проекционного экрана,

акустической системы,

персонального компьютера (с техническими характеристиками не ниже: процессор не ниже 1.6.GHz, оперативная память – 1 Gb, интерфейсы подключения: USB, audio, VGA.

Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть «Интернет».

Компьютерное оборудованием имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочей учебной программе дисциплин.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечены доступом в электронную информационно-образовательную среду Колледжа.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе «Университетская библиотека ONLINE», доступ к которой предоставлен обучающимся. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека ONLINE» реализует легальное хранение, распространение и защиту цифрового контента учебно-методической литературы для вузов с условием обязательного соблюдения авторских и смежных прав. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека ONLINE» обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям ФГОС СПО.

|  |
| --- |
| Приложение 1  к рабочей программе ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества |

**ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ВХОДНОГО, ТЕКУЩЕГО, РУБЕЖНОГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ЕГО ОСВОЕНИЮ**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**(ПМ.04)**

|  |  |
| --- | --- |
| По специальности | **21.02.05 Земельно-имущественные отношения** |
| Квалификация | **Специалист по земельно-имущественным отношениям** |
| Форма обучения | **очная** |

Калининград

**5.1. Оценочные средства по итогам освоения ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

**5.1.1. Цель оценочных средств**

**Целью оценочных средств** является установление соответствия уровня подготовленности обучающегося на данном этапе обучения требованиям рабочей программы по ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

**Оценочные средства** предназначены для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества*.* Перечень видов оценочных средств соответствует рабочей программе профессионального модуля.

**Комплект оценочных средств** включает контрольные материалы для проведения всех видов контроля в форме устного опроса, практических занятий и промежуточной аттестации в форме вопросов и заданий к экзамену.

**Структура и содержание заданий** – задания разработаны в соответствии с рабочей программой ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

**5.1.2. Объекты оценивания – результаты освоения ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

**Объектом оценивания** является овладение системой базовых знаний в области оценки недвижимого имущества и формирование у студентов навыков определения стоимости недвижимого имущества.

**Результатами освоения** профессионального модуля являются:

**иметь практический опыт:**

оценки недвижимого имущества;

**уметь:**

оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;

производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;

подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;

руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

**знать:**

механизм регулирования оценочной деятельности;

признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

права собственности на недвижимость;

принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;

подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

типологию объектов оценки;

проектно-сметное дело;

показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;

права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

**5.1.3. Формы контроля и оценки результатов освоения**

Контроль и оценка результатов освоения – это выявление, измерение и оценивание знаний, умений и уровня владений формирующихся компетенций в рамках освоения дисциплины. В соответствии с учебным планом и рабочей программой ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества предусматривается входной, текущий, периодический и итоговый контроль результатов освоения.

**5.1.4. Примерные (типовые) контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, владений (или опыта деятельности), в процессе освоения дисциплины (модуля, практики), характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения профессионального модуля**

**Примерные (типовые) контрольные задания или иные материалы для проведения входного контроля**

**Примерные (типовые) оценочные средства для проведения текущего контроля**

Контрольные вопросы №1

1. Понятие объекта недвижимости. Основные характеристики приносящей доход недвижимости. Определение категорий стоимости, цены и затрат применительно к объекту

2. Законодательные требования к процессу независимой оценки. Национальные и международные стандарты оценки недвижимости. Кодекс профессиональной этики оценщика недвижимости.

3. Этапы и процедуры оценки недвижимости. Выбор преимущественного метода оценки. Источники информации. Согласование результатов оценки. Виды оценочных отчетов.

4. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация недвижимости.

5. Классификация объектов недвижимости. Земельный участок как основа недвижимости.

Ключ к вопросам Глава 1 ЗК РФ ст. 21-27 ЗК РФ

Контрольные вопросы №2

1. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие оценочные отношения в РФ и субъектах РФ (Федеральные законы, Постановления Правительства и пр. нормативные акты).

2. Основные положения Земельного Кодекса РФ.

3. Основные положения ФЗ «Об оценке недвижимого имущества».

4. Аналогия закона и аналогия права в гражданско-правовых отношениях. Толкование гражданско-правовых норм.

Ключ к вопросам Глава 1 ГК РФ ст. 1-7 ГК РФ

Контрольные вопросы №3

1. Определите, возможна ли ситуация, когда у незастроенного земельного участка на окраине города не будет варианта наиболее эффективного использования? Под влиянием каких факторов эта ситуация может измениться.

2. Проиллюстрируйте взаимодействие спроса и предложения на землю в краткосрочном периоде. Как определяется эластичность спроса и предложения на разных категориях объектов недвижимости.

(гл.2 ЗК РФ )

Контрольные вопросы №4

1. Основные сегменты рынка недвижимости в зависимости от категории земли.

2. Основные особенности объектов недвижимости при оценке их стоимости. Цели и направления анализа земельного рынка.

3. Сравнительный анализ динамики показателей по разным сегментам рынка недвижимости.

4. Ликвидность объектов недвижимости на первичном и вторичном рынках. Определение ценовой категории рынка недвижимости.

(Глава 2 Земельного законодательства РФ)

Контрольные вопросы №5

1. Ответьте на следующие вопросы:

а) Функции рынка недвижимости. Классификация рынков недвижимости.

б) Понятие права собственности на землю и на объекты недвижимости. Возникновение и прекращение прав на землю и на объекты недвижимости.

(Гл.2.ЗК РФ)

Контрольные вопросы №6

1. Что является основанием для государственной регистрации недвижимого имущества.

2. Назовите принципы регистрации недвижимости. Какими признаками характеризуется объект недвижимости.

3. Назовите категории земель по целевому назначению.

(ст.28-41 ЗК РФ, Земельное законодательство)

Контрольные вопросы №7

1. Составьте общую характеристику вторичного рынка недвижимости в Москве и Московской области.

2. Составьте диаграмму распределения земель по категориям (целевому назначению).

(ст.28-41 ЗК РФ)

Контрольные вопросы №8

1. Назовите основные факторы, определяющие полезность и ценность объектов недвижимости.

2. Назовите целевые виды стоимости, используемые при оценке недвижимости.

3. Перечислите основные обязательные процедуры оценки объектов недвижимости.

4. Опишите содержание кадастровой оценки земель населенных пунктов.

5. Формы и виды земельной ренты.

6. В чем сущность экономической оценки объектов государственной и муниципальной собственности.

7. Правовые последствия недействительности сделок купли-продажи объектов недвижимости.

(ст.153-173 Земельного Законодательства РФ)

Контрольные вопросы №9

1. В чем заключается экономическое содержание затратного подхода при оценке объектов недвижимости.

2. На каких принципах оценки базируется затратный подход к оценке зданий и сооружений.

3. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по условиям инвестиционных контрактов.

4. Внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов.

5. Понятие и содержание сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости.

6. Стоимость воспроизводства и замещения.

7. Процедура оценки методом распределения.

(ст. 66, 67, 69 ЗК РФ)

Контрольные вопросы №10

1.Назовите методы не оказывающие существенного воздействия на оценочную стоимость объектов недвижимости.

2.Земельная рента и ее виды.

3. Расчет коэффициента капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий.

4. Оценка объектов недвижимости для целей залога.

(ст.60-62 ЗК РФ)

Контрольные Вопросы: №11

1. Собственность и право собственности. Правовые формы реализации экономических отношений собственности и право собственности.

2. Виды собственности в отношении объектов недвижимости.

3. Ипотечная стоимость как техника оценки долгосрочного риска.

4. Способы, условия и процедуры изъятия земель для государственных и муниципальных нужд.

5. Основания прекращения права собственности.

(Земельное законодательство РФ, ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»)

Контрольные Вопросы:№12

1. Определение величины убытков, возникающих при изъятии объекта недвижимости.

2. Расчет размера убытков, причиненных изъятием объекта недвижимости.

3. Расчет безрисковой ставки капитала, величины премии за риск.

(ст.31,32,33,34 ЗК РФ)

Контрольные вопросы № 111

1.В чем заключаются особенности расчета рыночной стоимости недвижимости для целей страхования.

2. Что понимается под упущенной выгодой.

3. Приведите примеры изъятия объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

4. Законодательные ограничения при залоге объекта недвижимости.

(Земельное Законодательство РФ)

**Примерные (типовые) тестовые задания**

**Тестовое задание 1.**

**1.  Рынок недвижимости – это:**

а) определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;

б) комплекса отношений, связанных с созданием новых и эксплуатацией уже существующих объектов недвижимости;

в) а и б.

**2. Рынок недвижимости характеризуется:**

а) спросом и предложением;

б) ценой и инфраструктурой;

в) всем перечисленным.

**3. Рынок недвижимости является частью рыночного пространства:**

а) да;

б) нет;

в) не имеет отношения к рыночному пространству.

**4. Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то предложение:**

а) уменьшается;

б) увеличивается;

в) не изменяется.

**5. Предложение – это:**

а) количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени;

б) количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени;

в) ничего из перечисленного.

**6. Основной причиной несоответствия ожиданий собственников и покупателей является:**

а) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременной массовой информации о непрерывно возрастающем спросе;

б) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости;

в) непрерывно возрастающий спрос.

**7. При перенасыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается:**

а) повышение активности;

б) рынок не изменяется;

в) спад.

**8. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:**

а) постепенно растет;

б) постепенно снижается;

в) не изменяется.

**9. Высоколиквидные товары могут быстро переходить:**

а) из натурально-вещественной формы в денежную;

б) из в денежной формы в натурально-вещественную;

в) а и б.

**Тестовое задание 2.**

**1. Экономическими субъектами  на рынке недвижимости являются:**

а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);

б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;

в) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.

**2. К институциональным участникамотносятся:**

а) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;

б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;

в) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;

г) а, б, в.

**3. К не институциональным участникамотносятся:**

а) предприниматели;

б) инвесторы;

в) риэлторы, девелоперы;

г) а, б, в.

**4. Под вторичным рынком недвижимости понимаются сделки совершаемые с данными объектами недвижимости:**

а) впервые;

б) не впервые.

**5. К не институциональным участникам неотносятся:**

а) предприниматели;

б) инвесторы;

в) вузы.

**6. К институциональным участникам не относятся:**

а) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;

б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;

в) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;

г) риэлторы.

**7. На рынке недвижимости сформировались и активно действуют:**

а) два сектора;

б) три сектора;

в) четыре сектора.

**8. Экономическими субъектами не являются:**

а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);

б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;

в) здания и сооружения.

**9. Федеральная регистрационная служба относится:**

а) к институциональным участникам;

б) не институциональным  участникам;

в) другое.

**Тестовое задание 3**

I. Тест

**1. Рынок недвижимости – это:**

а) рынок неограниченных ресурсов, продавцов и покупателей;

б) рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей;

в) ничто из перечисленного.

**2. Рынок недвижимости схож:**

а) с рынком товаров;

б) рынком инвестиций;

в) рынком услуг;

г) это интегрированная категория, которой присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг.

**2. Объект недвижимости нуждается в коммунальном обслуживании, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране:**

а) постоянно;

б)  время от времени;

в) не нуждается.

**3. Неоднородность недвижимости является:**

а) одним из родовых признаков;

б) признаком, определяющим существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа даже в пределах одной местности;

в) все перечисленное.

**4. Сущность объекта недвижимости как товара:**

а) триедина;

б) двуедина;

в) ничто из перечисленного.

**5. Услуга – это:**

а) результат взаимодействия исполнителя с потребителем;

б) собственная деятельность исполнителя по удовлетворению потребностей потребителей;

в) а и б.

**6. Услуга характеризуется:**

а) неотделимостью от производителя, неосязаемостью;

б) несохраняемостью и непостоянством качества;

в) а и б.

**7. Трансакционный подход к рынку недвижимости заключается в снижении затрат:**

а) на получение пятен застройки;

б) на доступ участников рынка к необходимым ресурсам;

в) а, б.

**8. Социальный подход к рынку недвижимости предполагает:**

а) эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и потреблением полезных свойств объектов недвижимости;

б) создание новых объектов недвижимости;

в) развитие законодательной и нормативной базы.

9.Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации:

а) на национальном уровне;

б) региональном уровне;

в) а и б.

**10. Нижняя граница цены определяется:**

а)  доходом застройщика;

б) уровнем затрат на строительство;

в)  ценой за землю.

**11. Под инфраструктурой понимают:**

а) совокупность отраслей хозяйства, обслуживающих производство и обеспечивающих условия жизнедеятельности рассматриваемого объекта;

б) систему чего-либо;

в) а, б.

II. Составьте схему, иллюстрирующую прекращение права собственности.

**Тестовое задание 4**

**1. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:**

а) инвестиционная

б) кадастровая

в) страховая

г) ликвидационная

д) рыночная

**2. При изъятии объекта недвижимости, находящегося в собственности, для государственных или муниципальных нужд рассчитывается:**

а) рыночная стоимость участка

б) кадастровая стоимость участка

в) инвестиционная стоимость участка

г) ликвидационная стоимость участка

**3. Величина убытков рассчитывается путем сложения:**

а) стоимости утраченного и поврежденного имущества

б) фактически понесенных расходов на момент изъятия или предъявления иска в суд

в) размера упущенной выгоды

г) размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

д) будущих необходимых расходов, которые придется произвести для восстановления нарушенного права.

е) всего перечисленного

**4. Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов необходимы для следующих целей:**

а) создание земельного кадастра

б) формирование налоговой базы городских земель

в) обоснования наиболее перспективных направлений застройки

г) определение ставок арендной платы за муниципальные земли

д) во всех вышеперечисленных случаях

**5. При определении относительной градостроительной ценности земельных участков под промышленными предприятиями не учитывается:**

а) близость к транспортным магистралям

б) экологическая обстановка в районе расположения

в) близость к жилым массивам

г) уровень развития производственной инфраструктуры

д) учитываются все вышеперечисленные факторы

**6. При проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий расчетный рентный доход включает:**

а) абсолютный рентный доход

б) дифференциальный рентный доход

в) монопольную ренту

г) ренту по плодородию

д) включает б) и в)

е) включает а) и б)

**7. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке кадастровой стоимости лесных земель:**

а) исходя из срока капитализации в 33 года

б) по модели средневзвешенной стоимости капитала

в) методом кумулятивного построения

г) исходя из срока капитализации в 50 лет

**8. Дополнительный доход, возникающий в результате интенсификации производства на лучших по плодородию землях, называется:**

а) абсолютной рентой

б) дифференциальной рентой 1 по плодородию

в) дифференциальной рентой 2

г) дифференциальной рентой 1 по местоположению

д) монопольной рентой

**9. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:**

а) местоположение

б) плодородие почвы

в) величина доходов населения

г) величина земельного налога

д) все факторы существенно влияют на оценочную стоимость

**10. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий:**

а) по модели оценки капитальных активов

б) по модели средневзвешенной стоимости капитала

в) методом кумулятивного построения

г) используется коэффициент из методики кадастровой оценки

д) все ответы верны

**Примерные (типовые) задания**

**Практическая работа**

1. Задача.

На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: вариант А – административного здания, вариант Б – офисного здания, вариант С – торгового комплекса.

**Вариант А**

Стоимость строительства административного здания – 420 000 дол.

Срок эксплуатации – 50 лет

Ставка дохода – 12% годовых

Коэффициент капитализации для земли – 0,102

Чистый операционный доход в год равен 70 000 дол.

**Вариант Б**

Стоимость строительства офисного здания – 460 000 дол.

Срок эксплуатации здания – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 85 000 дол.

**Вариант С**

Стоимость строительства торгового комплекса – 625 000 дол

Срок эксплуатации комплекса – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 110 000 дол.

Определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

2. Выпишите из Земельного Кодекса РФ нормы, закрепляющие правила о том, когда, в каких случаях осуществляется отказ в регистрации сделки недвижимого имущества.

(ст.61,66,68,69 ЗК РФ)

**Примерные (типовые) задания для самостоятельной работы.**

Тема 1.2

1. ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

2. Международные стандарты оценки.

3. Федеральные стандарты оценки, стандарты оценки.

4. Правила оценки.

5. Требования Федерального Стандарта Оценки № 1 к составу, содержанию, достаточности информации об объекте оценки, в том

числе к правоустанавливающим документам.

6. Государственное регулирование оценочной деятельности.

7. Классификация информации, анализ её достоверности.

Тема 2.2

1. Положение по техническому обследованию жилых зданий – ВСН57-88(р)

2. Критерии, характеризующие здания

3. Оценка качества здания (физический, функциональный и внешний износы)

4. Способы определения износа и устареваний

5. Техническое диагностирование. Техническое состояние

6. Некоторые основные типовые проекты многоквартирных жилых домов городской застройки.

Тема 3.2

1. Общие положения и принципы государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности;
2. Функции сложного процента. Расчет, принципы и методы использования функции будущей стоимости денежной единицы.
3. Основы функции текущей стоимости денежной единицы. Фактор фонда возмещения. Взнос на амортизацию единицы;
4. Основы функции текущей стоимости денежной единицы. Фактор фонда возмещения. Взнос на амортизацию единицы;
5. Сравнительный подход. Применение сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Правило корректировки.
6. Основные методы (формы) корректировок;
7. Правило корректировки. Основные методы (формы) корректировок;
8. Метод парного анализа продаж;
9. Метод статистического анализа рынка;
10. Затратный подход. Алгоритм затратного подхода. Затраты на воспроизводство объекта оценки;
11. Основные методы определения полной стоимости воспроизводства (замещения): метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы;
12. Доходный подход. Область применения доходного подхода;
13. Виды доходов от объекта оценки: текущие денежные поступления, экономия на налогах, будущие доходы от аренды, доходы от прироста стоимости при перепродаже, экономия на налогах при перепродаже;
14. Метод прямой капитализации, его базовые понятия: чистый операционный доход, ставка капитализации. Составляющие ставки капитализации.

Тема 4.1

Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки (№ 3, утв. Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254);

Общие требования к содержанию отчета об оценке

**Выполнить работы по курсовому проектированию**

Выполнить работы по определению итоговой величины стоимости объекта оценки

**Примерные (типовые) темы для написания курсовой работы**

1. Государственное регулирование оценочной деятельности в области муниципальной собственности в РФ
2. Порядок оценки земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий
3. Особенности оценки в целях налогообложения недвижимого имущества.
4. Нормативно – правовое обеспечение государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки
5. Информационно – аналитическое обеспечение процесса оценки недвижимости
6. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости для последующей оценки
7. Методы и особенности расчета ставки капитализации при оценке недвижимого имущества.
8. Затратный подход к оценке стоимости имущественного комплекса предприятия
9. Особенности оценки недвижимости методом прямой капитализации
10. Особенности оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.
11. Учет рисков при оценке недвижимости.
12. Имущественные права на объект оценки недвижимости.
13. Особенности оценки недвижимости затратным подходом
14. Методы определения затрат на воспроизводство и затрат на замещение при оценке стоимости недвижимости.
15. Оценка инвестиционной стоимости объектов недвижимости
16. Росреестр : Фонд данных государственной кадастровой оценки
17. Особенности оценки объектов недвижимости методом сравнения продаж
18. Математические методы в оценке недвижимости
19. Особенности расчета поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.
20. Особенности оценки офисной недвижимости
21. Факторы стоимости объектов недвижимости
22. Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности
23. Ипотечно - инвестиционный анализ в оценке недвижимости
24. Оценка влияния экологических факторов на стоимость объектов недвижимости
25. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости
26. Подходы и методы массовой оценки недвижимости
27. Особенности оценки в целях налогообложения недвижимого имущества
28. Экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельных участков
29. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности
30. Особенности оценки промышленной недвижимости
31. Особенности оценки прав аренды недвижимости
32. Особенности оценки различных прав на объекты недвижимого имущества
33. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости
34. Оценка в ипотечном кредитовании, сущность, основные виды, риски
35. Оценка рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения
36. Оценка стоимости неосвоенного земельного участка
37. Оценка недвижимости с учетом использования земельного участка наиболее эффективным способом.
38. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения объекта недвижимости
39. Оценка зданий, сооружений и нежилых помещений по договору аренды
40. Оценка недвижимого имущества в кондоминиумах
41. Оценка стоимости предприятия как имущественного комплекса
42. Оценка стоимости вновь возводимых объектов недвижимости
43. Оценка недвижимого имущества, внесенного в качестве дополнительного вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ
44. Оценка стоимости предприятия как имущественного комплекса в условиях реструктуризации
45. Государственная кадастровая оценка земель поселений
46. Характеристика процедуры оценки рыночной стоимости земельного участка методом выделения
47. Правовые особенности оценочной деятельности в РФ
48. Исторические тенденции и современное развитие понятия оценки недвижимого имущества
49. Принципы и механизмы государственного регулирования оценочной деятельности
50. Саморегулирование оценочной деятельности: положительный и отрицательный опыт
51. Эволюция международных и европейских стандартов оценки (МСО и ЕСО)
52. Развитие методологических основ оценки в новейших материалах МСО
53. Развитие методологических основ оценки в новейших материалах ЕСО
54. Система информации в оценке стоимости земельных активов
55. Доходный подход в оценке стоимости земельного участка
56. Принципы массовой оценки объектов недвижимости
57. Сравнительный подход к оценке стоимости коттеджа
58. Международные стандарты оценки недвижимого имущества
59. Вопросы государственного регулирования и контроля оценочной деятельности
60. Сравнительный анализ международных стандартов оценки недвижимости
61. Методические принципы организации проведения кадастровой оценки земель
62. Перспективы развития оценочной деятельности в системе управления государственной собственностью
63. Кадастровая оценка городских земель в РФ: методология, опыт работы
64. Проблемы и перспективы кадастровой оценки земель
65. Оценка объекта недвижимости: применение статистических методов для расчета поправки на местоположение
66. Земля и иные виды недвижимости как объект оценки для совершения нотариальных действий
67. Земля и иные виды недвижимости как объект оценки государственного и муниципального имущества
68. О величине разницы (в стоимостном выражении) кадастровой и рыночной стоимости недвижимости
69. Об удельной составляющей стоимости земли в разных видах недвижимости
70. Государственная и независимая обязательная оценочная деятельность
71. Нормативно-правовая база по оценочной деятельности
72. Концепция массовой оценки для целей налогообложения
73. Особенности оценки отдельных видов недвижимого имущества
74. Международный опыт построения систем массовой оценки
75. Правовые основы государственной массовой оценки недвижимости в РФ
76. Методы оценки и управления стоимостью недвижимого имущества компании, основанные на концепции экономической прибыли
77. Особенности оценки недвижимого имущества предприятия в процессе антикризисного управления
78. Правовые аспекты учета обременений и сервитутов при оценке недвижимости
79. Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки принадлежащих субъектам РФ
80. Актуальные проблемы пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости в судах
81. Спорные случаи пересмотра кадастровой стоимости при изменении вида разрешенного использования земельного участка
82. Правое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости объектов недвижимости
83. Проблемы согласования результатов применения методических подходов к оценке зданий и сооружений
84. Основные критерии выбора объектов аналогов при оценке недвижимости
85. Механизм оценки жилой недвижимости с помощью сравнительного подхода
86. Методы оценки недвижимости для целей имущественного страхования
87. Оценочная деятельность в управлении и распоряжении государственным и муниципальным имуществом в городе Москва
88. Формирование отчетов об оценке недвижимости, выполняемых по заказу Росимущества
89. Обязательность учета рыночной оценки недвижимости при принятии управленческих решений о судьбе муниципальной собственности
90. Проведение оценки недвижимости в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы
91. Правовые проблемы оспаривания кадастровой стоимости нежилого здания
92. Особенности составления отчетов о рыночной стоимости в рамках государственной кадастровой оценки земель
93. Проблемные вопросы экспертизы кадастровой стоимости объектов недвижимости
94. Экспертиза отчетов об оценке приватизируемого государственного имущества
95. Кадастровая оценка объектов капитального строительства: проблемы и пути решения
96. Обоснование величины корректировки на местоположение для земельных участков
97. Улучшения арендатора в объекты недвижимости: порядок возмещения и оценка стоимости
98. Стоимостная оценка для целей девелопмента и управления недвижимости
99. Определение рыночной стоимости земель в г. Москве на основании удельной рыночной стоимости земельных участков и плотности застройки
100. Принципы и алгоритмы оценки земельных участков
101. Методы корректировки стоимости объектов недвижимости по элементам сравнения.
102. Методы определения функционального износа объектов недвижимости в оценке
103. Субъекты оценочной деятельности: оценщики, заказчики и потребители услуг
104. Земля и иные виды недвижимости как объект оценки государственного и муниципального имущества
105. Оценка коммерческой недвижимости: подходы и методы
106. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности
107. Гражданско-правовая (имущественная) ответственность оценщика
108. Оценка недвижимости как нахождение стоимости права собственности или аренды для недвижимого имущества.

**Примерные оценочные средства для проведения промежуточной аттестации**

**Примерные (типовые) вопросы для подготовки к экзамену**

1. Юридическое понятие недвижимости. Особенности недвижимости как объекта прав. Виды прав на строительные объекты и земельные участки.
2. Экономическое понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости по их назначению (понятие рынка недвижимости, сегментация рынка, типы объектов недвижимости, особенности их реализации).
3. Основные области применения оценки недвижимости. Основные нормативные акты, определяющие обязательность проведения оценки.
4. Экономическое понятие стоимости недвижимости (определение терминов «цена» и «стоимость», понятие стоимости в обмене и пользовании).
5. Виды стоимости недвижимости в соответствии с российским законодательством. Понятие рыночной стоимости.
6. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
7. Принципы оценки недвижимости. Подробно - принципы, основанные на представлениях пользователя.
8. Принципы оценки недвижимости. Подробно – принципы, определяемые рыночной средой.
9. Принципы оценки недвижимости. Подробно –принципы, связанные с землей и улучшениями.
10. Принципы оценки недвижимости. Подробно –принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
11. Понятие подходов к оценке недвижимости. Основное содержание и наиболее часто использующиеся методы оценки недвижимости в составе каждого из подходов.
12. Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости. От чего зависит выбор применяющихся подходов и методов оценки?
13. Информационное обеспечение оценки недвижимости (источники информации для расчета ПВС, ПД, износа и устареваний, среднерыночной ставки арендной платы и т.д.).
14. Содержание и цель проведения анализа наиболее эффективного использования недвижимости.
15. Основные этапы затратного подхода. Методы определения ПВС, источники информации для расчета.
16. Основные этапы затратного подхода. Понятие прибыли девелопера.
17. Основные виды износа и устареваний строительного объекта. Основные понятия. Расчет накопленного (совокупного) износа.
18. Расчет физического износа ОН с применением методов сроков жизни и нормативного метода.
19. Расчет физического износа ОН с применением метода разбиения.
20. Методы определения функционального устаревания ОН.
21. Методы определения внешнего устаревания ОН.
22. Оценка объектов незавершенного строительства. Особенности применения подходов и методов оценки.
23. Содержание сравнительного подхода (использующиеся принципы и методы оценки). 24. Критерии выбора объектов-аналогов, основные группы элементов сравнения объекта оценки и объектов-аналогов, единицы сравнения объектов, формы и методы определения поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.
24. Применение метода валового рентного мультипликатора в составе сравнительного подхода.
25. Формирование оценочного заключения об итоговой величине стоимости имущества (согласование результатов оценки ОН, полученных с применением трех подходов к оценке).
26. Структура отчета по оценке стоимости объекта недвижимости. Основные требования российского законодательства, включая требования ФСО №3.
27. Содержание метода прямой капитализации при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.
28. Содержание метода дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.
29. Методы расчета ставок капитализации и дисконтирования в составе процедуры оценки недвижимости.
30. Понятие и основные этапы определения чистого операционного дохода. Структура операционных расходов. Зависимость операционных расходов от условий договора аренды.
31. Методы оценки стоимости земельных участков в составе сравнительного подхода.
32. Методы оценки стоимости земельных участков в составе доходного подхода.
33. Понятие безрисковой ставки дохода, ее применение в составе процедуры оценки недвижимости. Изменение безрисковой ставки в условиях финансового кризиса.
34. Особенности арендных отношений и их влияние на стоимость недвижимости.
35. Понятие обременения в оценке недвижимости. Учет обременения в составе процедуры оценки.
36. Жизненный цикл объекта недвижимости, основные возрастные показатели ОН. Учет этапов жизненного цикла в составе процедуры оценки.
37. Состав документации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости как земельного участка с улучшениями.
38. Роль анализа рынка в процедуре оценки ОН. Основные показатели рынка, использующиеся в составе различных подходов к оценке.
39. Состав основных ценообразующих факторов для оценки различных типов недвижимости (на примере жилой и офисной).

**5.2. Методические материалы**

**5.2.1. Методические указания для обучающихся по освоению профессионального модуля**

Методические рекомендации по изучению ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества представляет собой комплекс рекомендаций и объяснений, позволяющих обучающимся оптимальным образом организовать процесс изучения данной дисциплины.

Для успешного усвоения профессионального модуля обучающийся должен:

1. Прослушать курс лекций.
2. Выполнить все задания, рассматриваемые на практических занятиях.
3. Выполнить все домашние задания, получаемые от преподавателя.
4. Подготовиться к экзамену.

Словарь терминов обучающийся может пополнять в ходе изучения дополнительной литературы или вносить в него те термины, которые вызывают у него затруднения в усвоении. При подготовке к экзамену особое внимание следует обратить на следующие моменты:

1. Выучить определения всех основных понятий.
2. Проверить свои знания с помощью примерных вопросов, практических и тестовых заданий.

**5.2.2. Методические рекомендации по освоению лекционного материала по профессиональному модулю для обучающихся**

Занятия лекционного типа дают обучающимся систематизированные знания о наиболее сложных и актуальных проблемах изучаемого ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

На лекционных занятиях, обучающиеся должны внимательно воспринимать материал, подготовленный преподавателем, мыслить, добиваться понимания изучаемого предмета. При этом обучающиеся должны вести конспект дисциплины. Если обучающийся проявляет недопонимания по какой-либо части предмета, то ему следует задать вопрос преподавателю. Также в процессе лекционных занятий обучающимся необходимо выполнять в конспектах задания, которые предлагает преподаватель в процессе подачи теоретического материала.

**5.2.3. Методические рекомендации по подготовке обучающихся к семинарским занятиям по профессиональному модулю**

Для успешного усвоения ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества обучающийся должен систематически готовиться к семинарским занятиям. Для этого необходимо:

1. познакомиться с планом семинарского занятия;
2. изучить соответствующие вопросы в конспекте лекций;
3. ответить на вопросы, вынесенные на обсуждение;
4. систематически выполнять задания преподавателя.

В ходе семинарских занятий обучающиеся под руководством преподавателя могут рассмотреть различные точки зрения специалистов по обсуждаемым проблемам.

Семинарские занятия по ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества могут проводиться в различных формах:

1. устные ответы на вопросы преподавателя по теме семинарского занятия;
2. письменные ответы на вопросы преподавателя;
3. групповое обсуждение той или иной проблемы под руководством и контролем преподавателя;
4. заслушивания и обсуждение презентаций, рефератов, докладов.
5. выполнение практических заданий;
6. решение тестовых заданий.

Подготовка к семинарским занятиям должна носить систематический характер. Это позволит обучающемуся в полном объеме выполнить все требования преподавателя. Для получения более глубоких знаний обучающимся рекомендуется изучать дополнительную литературу (список приведен в рабочей программе по дисциплине).

**5.2.4. Методические указания по подготовке к экзамену**

Готовиться к экзамену необходимо последовательно, с учетом контрольных вопросов, предложенных в программе ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества. Сначала следует определить место каждого контрольного вопроса в соответствующей теме учебной программы, а затем внимательно прочитать и осмыслить соответствующие разделы рекомендованной литературы. Работу над темой можно считать завершенной, если вы сможете ответить на все контрольные вопросы и дать определение понятий по изучаемой теме.

Для обеспечения полноты ответа на контрольные вопросы и лучшего запоминания теоретического материала рекомендуется составлять план ответа на контрольный вопрос. Это позволит сэкономить время для подготовки непосредственно перед экзаменом за счет обращения не к литературе, а к своим записям.

При подготовке необходимо выявлять наиболее сложные, дискуссионные вопросы, с тем, чтобы обсудить их с преподавателем.

Нельзя ограничивать подготовку к экзамену простым повторением изученного материала. Необходимо углубить и расширить ранее приобретенные знания за счет новых идей и положений.