



МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования

«Владивостокский государственный университет экономики и сервиса» в г. Находке

Отделение среднего профессионального образования

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ
ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА

образовательной программы среднего профессионального образования
программы подготовки специалистов среднего звена
для специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения
Базовой подготовки

Находка, 2017

Рабочая программа профессионального модуля разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта по специальности среднего профессионального образования программы подготовки специалистов среднего звена (далее - ППССЗ) 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от «12» мая 2014 г. № 486.

Разработчик:

Костикова О.Н., преподаватель филиала ФГБОУ ВО «ВГУЭС» в г. Находке.

Одобрена на заседании межпредметной цикловой комиссии 19 мая 2017 г., протокол № 11.

Председатель МПЦК  Фадеева Н.П.
(подпись)

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

1.1 Область применения программы

1.2 Цели и задачи модуля – требования к результатам освоения модуля

1.3 Количество часов на освоение программы профессионального модуля

2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

3 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

3.1 Тематический план профессионального модуля

3.2 Содержание обучения по профессиональному модулю

4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ МОДУЛЯ

4.1 Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

4.2 Информационное обеспечение обучения

4.3 Общие требования к организации учебного процесса

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

6 КОНТРОЛЬНО-ИЗМЕРИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ СТУДЕНТОВ

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Оценка недвижимого имущества.

1.1. Область применения программы

Рабочая программа профессионального модуля (далее программа ПМ) - является частью программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Рабочая программа профессионального модуля может быть использована преподавателями СПО для осуществления профессиональной подготовки специалистов среднего звена:

1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.
2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки.
3. Обобщать результаты, полученные подходами, и составлять обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

Рабочая программа профессионального модуля может быть использована в дополнительном профессиональном образовании (в программах повышения квалификации и переподготовки).

Рабочая программа составляется для студентов очной (дневной) формы обучения.

1.2. Цели и задачи модуля - требования к результатам освоения модуля:

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

иметь практический опыт:

- оценки недвижимого имущества.

уметь:

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

знать:

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

1.3. Количество часов на освоение программы профессионального модуля

Максимальная учебная нагрузка (всего)	179
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	119
Курсовая работа/проект	предусмотрено
Учебная практика	36
Производственная практика	54
Самостоятельная работа студента (всего) в том числе: <i>Указываются виды самостоятельной работы (работа над курсовым проектом, реферат, практическая работа, расчетно- графическая работа и т.п.)</i>	60
Итоговая аттестация в форме	Контрольная работа (КК), Курсовая работа (КР)

2. РЕЗУЛЬТАТОМ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности «Определение стоимости недвижимого имущества», в том числе профессиональными (ПК), указанными в ФГОС по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»:

Код	Наименование результата обучения
ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам
ПК 4.2	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых 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

В процессе освоения ПМ у студенты должны овладеть общими компетенциями (ОК):

Код	Наименование результата обучения
ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес
ОК 2.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК 3.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК 6.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями
ОК 7.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации
ОК 8.	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
ОК 9.	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

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

3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

3.1 Тематический план профессионального модуля для (ПССЗ)

Коды профессиональных компетенций	Наименование разделов профессионального модуля	Всего часов (максимальная учебная нагрузка и практики)	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)					Практика	
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная практика	Производственная, (часов) <i>если предусмотрена рассредоточенная практика</i>
			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	Раздел 1. Экономика недвижимости	30	15	6	*	15	*	0	0
ПК 4.1-4.3, 4.6	Раздел 2. Методология оценки недвижимости	50	35	15		15		0	0
ПК 4.1-4.3, 4.6	Раздел 3. Организация процесса оценки	56	41	21		15		0	0
ПК 4.4 – 4.5	Раздел 4. Проектно-сметное дело	43	28	9		15		0	0
	Учебная практика, часов	36						36	
	Производственная практика (по профилю специальности), часов	54							54
	ВСЕГО:	269	119	51	*	60	*	36	54

3.2 Содержание обучения по профессиональному модулю

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа	Объем часов	Уровень освоения
1	2	3	4
МДК 1. Оценка недвижимого имущества			
Раздел ПМ 1. Экономика недвижимости		15	
Тема 1.1. Регулирование оценочной деятельности в РФ	<p>Содержание</p> <p>1 Правовое обеспечение и система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ Понятие оценочной деятельности. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность. Органы регулирования. Задачи, функции.</p> <p>2 Цель, основание и случаи проведения оценки Цель оценочной деятельности. Основание и случаи проведения оценочных работ. Обязательная оценка.</p> <p>3 Субъекты оценочной деятельности Понятие субъектов оценочной деятельности. Требования, предъявляемые к оценщику. Права оценщика. Имущественная ответственность оценщиков, ее обеспечение.</p> <p>4 Недвижимость как объект оценки Недвижимость: понятие, существенные признаки, состав, классификация. ГК РФ о недвижимости. Виды прав на недвижимость: вещные и обязательственные права.</p>	3	
1		3	3
2			3
3			3
4			3

	5	Виды стоимости недвижимости применительно к ее оценке (ФСО № 2) Рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости: понятие, случаи определения. Понятие для целей оценки: «затраты», «стоимость», «цена». Факторы, влияющие на стоимость. Характер влияния.		3
Тема 1.2. Принципы оценки недвижимости	Содержание		6	
	1	Принципы, основанные на представлениях собственника Принцип полезности (ожидания), принцип замещения.	3	2
	2	Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости Принцип вклада, принцип остаточной продуктивности, принцип сбалансированности (пропорциональности), принцип разделения (соединения).		2
	3	Принципы, связанные с рыночной средой Принцип спроса и предложения, принцип конкуренции, принцип соответствия, принцип изменения внешней среды.		2
	4	Принцип ЛНЭИ Характеристика принципа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.		1
	Практические занятия		3	
	1	Задачи на принципы оценки.		
Тема 1.3. Рынок недвижимости	Содержание		6	
	1	Особенности функционирования рынка недвижимости Понятие рынка недвижимости. Участники. Функции рынка. Классификация рынка для целей оценки. Особенности рынков земли.	3	1
	2	Система показателей инвестиционной привлекательности недвижимости Показатели: срок окупаемости, чистая текущая стоимость доходов, ставка доходности проекта, внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности проекта. Методы расчета показателей.		2
	3	Оценка эффективности привлечения заемных средств Факторы оценки: процентная ставка за кредит, срок займа, порядок погашения, сумма ипотечного кредита, финансовый лаверидж, особые условия кредитования. Техника ипотечно – инвестиционного анализа.		1
	Практические занятия		3	
	1	Задание на расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки.		
Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 1			15	

Работа на занятии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» и ФСО № 2.			
Тематика внеаудиторной самостоятельной работы: 1.Посредством Интернет распечатать каждому студенту и иметь на каждом занятии федеральный закон «Об оценочной деятельности». 2Посредством Интернет каждому студенту распечатать и иметь на занятии ФСО № 2. 3.Работа с ФЗ-135 – Изучить порядок вступления в члены СРО и полномочия С Р О в отношении оценщиков в случае нарушения законодательства. Составить конспект. 4.Изучить обязательственные права на недвижимость. Составить конспект. 5.Задание на проведение классификации рынка земли. Составление конспекта.			
Раздел ПМ 2. Методология оценки недвижимости		35	
Тема 2.1. Сравнительный подход и его методы	Содержание	6	
	1 Сравнительный подход и его методы ФСО № 1 о сравнительном подходе. Сущность подхода. Условия и сфера применения. Используемые принципы оценки в подходе.	3	3
	2 Метод сравнительного анализа продаж Этапы метода: сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, способы расчета и внесения корректировок, согласование полученных результатов.		3
	3 Метод сравнения, основанный на соотношении дохода и цены продажи Способ валового рентного мультипликатора и способ общего коэффициента капитализации. Понятие, этапы. Сходство и различие.		3
	Практические занятия	3	
	1 Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода.		
Тема 2.2 Затратный подход и его методы	Содержание	6	
	1 Затратный подход и его методы ФСО № 1 о затратном подходе. Сущность подхода. Случаи применения. Этапы. Применяемые принципы.	3	3
	2 Методы определения рыночной стоимости земельных участков Методы сравнительного подхода: метод сравнения (сопоставимых) продаж, метод выделения (соотнесения), метод распределения (разнесения), Методы доходного подхода:		3

		метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования		
	3	Методы определения восстановительной стоимости улучшений Метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования.		3
	4	Виды износа строений. Методы расчета Виды: физический, функциональный, экономический (внешний); устранимый и неустрашимый. Понятия, характер влияния на стоимость объекта оценки. Виды сроков службы объектов оценки, виды рассчитываемых возрастов. Методы определения общей суммы износа: метод рыночной выборки, метод срока жизни. Метод разбивки. Методы расчета физического износа: нормативный, стоимостной (по затратам на воссоздание элементов здания – для устранимого износа), метод срока службы (для устранимого и неустрашимого). Методы расчета функционального износа: стоимостной (для устранимого), метод капитализации убытков или метод парных продаж (для неустрашимого). Методы расчета внешнего износа строений: метод парных продаж и метод капитализации арендных убытков.		3
	Практические занятия		3	
	1	Задачи на определение рыночной стоимости земельных участков.		
	2	Задачи на определение восстановительной стоимости зданий.		
	3	Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа.		
Тема 2.3. Временная оценка денежных потоков	Содержание		6	
	1	Временная теория денег Понятие временной теории стоимости денег. Необходимость изучения. Понятие денежного потока. Виды потоков: обычный и аннуитет.	3	1
	2	Способы расчета денежных потоков Функция сложного процента, дисконтирования, текущей и будущей стоимости аннуитета, периодического взноса на погашение кредита и на накопление фонда. Сущность функций, формулы для расчета.		2
	Практические занятия		3	
	1	Задачи на функции сложного процента.		
Тема 2.4.	Содержание		6	

Доходный подход и его методы	1	Доходный подход и его методы ФСО № 1 о доходном подходе. Сущность подхода. Условия и случаи применения. Применяемые принципы. Сходство и различие применяемых в рамках подхода методов.	3	3
	2	Виды доходов Виды рассчитываемых доходов. Порядок определения.		2
	3	Метод прямой капитализации доходов Суть и этапы метода. Условия применения. Порядок определения коэффициента капитализации и его составляющих: ставки доходности и нормы возврата капитала. Методы построения коэффициента капитализации.		3
	4	Метод дисконтированных денежных потоков (доходов) - МДП Суть и этапы метода. Условия применения. Методы расчета ставки дисконтирования. Расчет стоимости реверсии. Порядок дисконтирования денежных потоков.		3
	Практические занятия		3	
	1	Задачи на определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации дохода.		
	2	Задачи на определение стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.		
Тема 2.5. Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки	Содержание		7	
	1	Методы определения итоговой величины стоимости ФСО № 1 о порядке согласования результатов оценки.	4	2
	2	Метод ранжирования оценки критериев стоимости Суть метода. Порядок применения. Пример.		2
	3	Метод распределения весовых коэффициентов Суть метода. Порядок применения. Пример.		2
	4	Метод интерполяции на базе Наегли Суть метода. Порядок применения. Пример.		2
	Практические занятия		3	
1	Задачи на выведение итоговой величины стоимости.			
Тема 2.6. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости	Содержание		4	
	1	Система массовой оценки недвижимости Структура и основные функции массовой оценки. ФСО № 4 о методе массовой оценки.	4	3
	2	Моделирование массовой оценки недвижимости Анализ и подготовка рыночных данных. Структура базовой оценочной модели и ее основные виды.		1

Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 2 Работа на занятии с ФСО № 1 и ФСО № 2. Работа на занятии по Методическим рекомендациям Минимущества РФ по определению рыночной стоимости земельных участков. Работа на занятии с ФСО № 4.		15	
Тематика внеаудиторной самостоятельной работы: 1.Посредством Интернет распечатать каждому студенту и иметь на каждом занятии ФСО № 1. 2.Посредством интернет распечатать каждому студенту и иметь на занятии «Методические рекомендации по определению, рыночной стоимости земельных участков» Минимущества РФ. 3.Решение задач на определение стоимости объекта оценки разными подходами и на временную теорию денег. 4.Посредством Интернет распечатать каждому студенту и иметь на занятии ФСО № 4.			
Раздел ПМ 3. Организация процесса оценки недвижимости		41	
Тема 3.1. Заключение договора, постановка задания на оценку	Содержание	7	
	1 Этапы оценочных работ ФСО № 1 О требованиях к проведению оценки.	4	3
	2 Договор на оценку Условия заключения договора. Требования ФЗ-135 к содержанию.		3
	3 Задание на оценку Требования ФСО №1 к содержанию задания. Порядок выдачи задания на оценку недвижимости. Компоненты задания: идентификация объекта оценки и подлежащих оценке имущественных прав, назначение результатов оценки, выбор и определение вида стоимости, уточнение даты оценки, описание объема оценки, уточнение иных ограничений.		2
	Практические занятия	3	
	1 Составление договора на оценку недвижимости.		
	2 Составление задания на оценку.		
Тема 3.2. Информационн ое обеспечение	Содержание	7	
	1 Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости Понятие и состав внешней информации для целей оценки недвижимости. Источники	4	3

процесса оценки		получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации.		
	2	Внутренняя информация для оценки недвижимости Понятие и состав внутренней информации для целей оценки недвижимости. Осмотр объекта оценки. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации.		3
	Практические занятия		3	
	1	Сбор и обработка массива внешней информации для оценки.		
	2	Обработка массива внутренней информации.		
Тема 3.3. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости-ЛНЭИ	Содержание		7	
	1	Способы определения ЛНЭИ для незастроенных земельных участков.	4	2
	2	Способы определения ЛНЭИ для застроенных земельных участков.		2
	Практические занятия		3	
	1	Задачи на анализ ЛНЭИ незастроенных участков.		
	2	Задачи на анализ ЛНЭИ застроенных участков.		
Тема 3.4. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов	Содержание		13	
	1	Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом Сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, расчет и внесение корректировок, согласование полученных результатов. Использование методов корреляционно-регрессивного анализа. Порядок применения способа валового рентного мультипликатора и способа общего коэффициента капитализации.	4	3
	2	Определение стоимости недвижимости затратным подходом Определение рыночной стоимости земельных участков. Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений. Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений.		3
	3	Оценка недвижимости доходным подходом Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода. Определение стоимости методом ДДП.		3
	4	Согласование результатов оценки Выведение итоговой величины стоимости недвижимости с применением соответствующих методов согласования.		3

	Практические занятия		9	
	1	Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом сравнительного анализа продаж.		
	2	Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом соотношения цены и дохода.		
	3	Задачи на определение рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.		
	4	Задачи на определение восстановительной стоимости зданий.		
	5	Задачи на определение величины износа объекта оценки и остаточной стоимости улучшений.		
	6	Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации дохода.		
	7	Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.		
	8	Согласование рассчитанных на предыдущих занятиях стоимостей методом ранжирования оценки критериев стоимости, методом распределения весовых коэффициентов, методом интерполяции на базе Наегли.		
Тема 3.5. Составление отчета об оценке	Содержание		7	3
	1	ФСО № 3 об отчете об оценке Требования к составлению отчета, к содержанию, к описанию в нем информации, используемой при проведении оценки, к описанию методологии оценки и расчетов.	4	
	Практические занятия		3	
	1	Составление отчета об оценке		
Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 3 Работа на занятии с ФЗ-135 и ФСО № 1. Работа на занятии с ФСО № 1. Работа на занятии с ФСО № 3.			15	
Тематика внеаудиторной самостоятельной работы: 1. Задание на сбор внешней и прочей информации по конкретному объекту недвижимости, заданному для оценки преподавателем. 2. Определение стоимости объекта сравнительным подходом на основе собранной информации. 3. Определение стоимости недвижимости затратным подходом на основе собранной информации. 4. Определение стоимости недвижимости доходным подходом на основе собранной информации (по				

коммерческой недвижимости). 5.Согласование результатов оценки, полученных тремя подходами.			
Раздел ПМ 4. Проектно- сметное дело		28	
Тема 4.1. Строительные материалы и изделия: классификация, свойства, виды	Содержание	4	
1	Классификация и свойства строительных материалов Классификация строительных материалов и изделий по происхождению, назначению, по технологическому признаку. Физические, механические и химические свойства строительных материалов. Надежность и долговечность материалов.	4	1
2	Природные каменные материалы Основные виды природных каменных строительных материалов и их использование.		1
3	Искусственные каменные материалы Классификация, свойства и назначение керамических изделий.		3
4	Стекланные материалы Виды стекланных строительных материалов. Сырьевые материалы для производства стекла. Свойства стекла.		1
5	Минеральные вяжущие материалы Воздушные и гидравлические вяжущие. Область применения. Марки и свойства цемента.		1
6	Бетоны и железобетонные изделия Классификация бетонов. Тяжелые и легкие бетоны. Свойства бетона. Область применения в строительстве.		1
7	Строительные растворы Виды строительных растворов, материалы для производства, область применения в строительстве.		1
8	Материалы и изделия из полимеров и пластических масс Основные свойства полимеров и пластмасс. Принципы изготовления изделий из полимеров и пластмасс. Область применения в строительстве.		3
9	Гидроизоляционные материалы Гидроизоляционные и кровельные материалы. Битумные кровельные материалы.		1
10	Теплоизоляционные и акустические материалы Классификация теплоизоляционных материалов, их свойства и марки.		1
11	Древесные материалы		1

		Основные породы деревьев, применяемые в строительстве. Физические и механические свойства древесины. Виды строительных материалов из древесины.		
	12	Металлические строительные материалы и изделия Классификация и свойства металлов. Черные металлы: чугун и сталь, легированных стали и сплавы металлов, цветные металлы. Виды строительных изделий из металлов (прокатные изделия, арматура для бетона, трубы, профильные листы, декоративные изделия). Рациональные области применения металлов.		3
Тема 4.2. Конструкции гражданских и промышленных зданий	Содержание		9	
	1	Типология зданий и сооружений Понятие о зданиях и сооружениях. Классификация зданий и сооружений: по назначению, этажности, по степени распространения и т.п.. Требования к зданиям. Деление зданий на классы.	6	2
	2	Объемно-планировочные решения зданий Функциональные основы определения состава, размеров помещений и связей между ними. Составление функциональной схемы здания. Основные объемно-планировочные системы зданий.		3
	3	Конструктивное решение здания Несущий остов здания. Вертикальные и горизонтальные конструктивные элементы. Конструктивные системы каркасных и бескаркасных зданий.		1
	4	Конструктивные несущие элементы зданий Основания и фундаменты; требования, предъявляемые к ним. Классификация фундаментов. Стены и отдельные опоры. Требования, предъявляемые к стенам. Классификация стен.		1
	5	Конструктивные не несущие элементы зданий: перекрытия, полы, подвесные потолки, покрытия и крыши, перегородки, окна, двери, лестницы Классификация полов и их виды. Подвесные потолки: назначение, требования к конструкциям, материал. Акустические потолки. Крыши: виды, требования к конструкциям. Перегородки: требования, классификация. Двери: виды дверей, элементы. Лестницы: назначение, виды, предъявляемые требования. Элементы лестниц. Окна.		3
	Практические занятия		3	3
1	Упражнения на типологию зданий и сооружений.			
Тема 4.3.	Содержание		3	

Основные понятия строительного производства, проектирование	1	Основные понятия и терминология технологии строительного производства Понятие строительного производства и строительных процессов. Строительные нормы и правила(СНиП), Единые нормы и расценки (ЕНиР), Государственные стандарты (ГОСТы). Состав и назначение проектов организации строительства (ПОС)и проектов производства работ (ППР).	3	3
	2	Основы организации строительного проектирования Этапы проектирования в строительстве. Основные показатели проекта для зданий и сооружений различного назначения.		1
	3	Состав проектов Характеристика экономической, технологической и строительной частей проекта.		1
Тема 4.4. Сметная стоимость строительства	Содержание		6	
	1	Ценообразование в строительстве Понятие сметной стоимости строительства. Структура сметной стоимости прямые, накладные расходы. прибыль застройщика.	3	2
	2	Система цен в строительстве Система сметных (учетных) цен и нормативов; единичные расценки, их состав и назначение; укрупненные сметные нормы и расценки.		1
	3	Методы определения сметных цен Методы: базисно - компенсационный, ресурсный, ресурсно-индексный.		3
	Практические занятия		3	
	1	Определение элементов затрат сметной стоимости.		
2	Применение сметных норм и нормативов при расчете сметной стоимости строительства.			
Тема 4.5. Сметная документация	Содержание		6	
	1	Состав сметной документации Состав и формы сметной документации: локальные сметы, объектные сметы, сводный сметно-финансовый расчет – их назначение.	3	1
	2	Порядок разработки сметной документации Разработка сметной документации на основе укрупненных сметных норм и расценок, прейскурантов методом аналогов. Разработка сметной документации при ресурсном методе определения сметной стоимости строительства.		3
	3	Порядок утверждения сметной документации Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации.		1

	Практические занятия		3	
1	Задания на определение сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. Составление локальной сметы.			
Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 4 Работа на занятии - изучение СНиПов, ЕНиРов, ГОСТов. Изучение содержания сметной документации			15	
Тематика внеаудиторной самостоятельной работы: 1. Керамические изделия специального назначения. 2. Применение изделий из полимеров в строительной индустрии. 3. Цветные металлы и их сплавы, область применения в строительстве. 4. Объемно-планировочные решения промышленных, мелиоративных и сельскохозяйственных зданий. 5. Окна, элементы оконного заполнения, разновидности окон. 6. Задания на определение сметной стоимости зданий и сооружений с составлением локальной сметы.				
Учебная практика Производственная практика (по профилю специальности) Виды работ: - ознакомление со стандартами оценки РСО; - изучение договоров и заданий на оценку различных объектов оценки; - изучение информации и порядка ее обработки по объектам оценки и аналогичным объектам; участие в процессе сбора и обработки информации; - ознакомление с порядком расчетов по оценке объектов недвижимости на основе применимых подходов и методов оценки; участие в осуществлении расчетов; - изучение применяемых организацией методов обобщения результатов, полученных подходами и составления обоснованного заключения об итоговой величине стоимости объектов оценки; отработка иных методов согласования результатов оценки; - изучение содержания отчетов об оценке и анализ их на предмет соответствия требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и стандартов оценки РСО; участие в составлении отчетов.			36 54	
Обязательная аудиторная учебная нагрузка по курсовой работе			*	
Самостоятельная работа студента над курсовой			*	
Примерная тематика курсовых работ по модулю: 1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости. 2. Определение инвестиционной стоимости объекта недвижимости.				

3. Определение ликвидационной стоимости объекта недвижимости.		
4. Определение иной стоимости объекта недвижимости согласно законодательству об оценочной деятельности.		
	Всего:	269

4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ МОДУЛЯ

4.1 Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация профессионального модуля предполагает наличие учебного кабинета «Междисциплинарных курсов» и кабинета «Информационных технологий в профессиональной деятельности».

Оборудование учебного кабинета и рабочих мест кабинета междисциплинарных курсов:

- комплект учебно-методической документации;
- наглядные пособия;
- комплект бланков документации;
- учебные стенды: «Система регулирования оценочной деятельности в РФ», «Права и обязанности оценщика», «Этапы оценочной деятельности», «Доходный подход и его методы», «Сравнительный подход и его методы», «Затратный подход и его методы», «Методы согласования результатов оценки недвижимости, полученных различными подходами», «Типовая классификация зданий и сооружений».

Технические средства обучения: компьютеры, принтер, сканер, мультимедийный проектор.

Программное обеспечение - программные продукты: «Оценка недвижимости 2.0», «Гранд – смета».

Оборудование рабочих мест: компьютеры, комплект учебно-методической документации.

Реализация рабочей программы ПМ предполагает обязательную производственную и учебную практику.

4.2 Информационное обеспечение обучения (перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы)

Основные источники:

1. Бурханова Н.М. Экономика недвижимости-М.: Инфра-М, 2012.
2. Оценка недвижимости: учебное пособие / под ред. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипова.-М.: Кнорус, 2014.
3. Драпиковского А.И. Оценка недвижимости: учебник-М.: Инфра-М, 2012
4. Грибовский С.В., Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебник.-М.: Кнорус, 2013.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости.-М.: Инфра-М, 2012.
6. Симанкина А.Н. Инвентаризация и паспортизация недвижимости.-М.: академия, 2012.
7. Кутер М.И.. Теория бухгалтерского учета. Учебник-М.: Инфра-М, 2013.
8. Судебная бухгалтерия: Учебник /под ред. С. П. Голубятникова.-М.: Кнорус, 2012.
9. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 2012.
10. Дегтяренко В.Н. Оценка эффективности инвестиционных проектов. – М.: Экспертное бюро, 2012.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд. СПбГТУ, 2014.
12. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 2013.

Дополнительные источники:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ.
4. Минимущество РФ, «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» от 2002 г.
5. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» от 2007 г. № 1.
6. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» от 2007 г. № 2.
7. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» от 2007 г. № 3.
8. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» от 2010 г. № 4.
9. Земельный кодекс РФ.

Интернет-ресурсы:

1. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU: <http://www.eLIBRARY.RU>
2. Ресурс Цифровые учебные материалы <http://abc.vvsu.ru/>
3. ЭБС «Руконт»: <http://www.rucont.ru/>
4. ЭБС «Юрайт»: <http://www.biblio-online.ru/>

4.3 Общие требования к организации образовательного процесса

Освоение ПМ «Определение стоимости недвижимого имущества» производится в соответствии с учебным планом по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения и календарным графиком, утвержденным директором филиала ФГБОУ ВО ВГУЭС в г. Находке.

Образовательный процесс организуется строго по расписанию занятий.

График освоения ПМ предполагает последовательное освоение МДК «Оценка недвижимого имущества», включающих в себя как теоретические, так и лабораторно-практические занятия.

В рамках модуля предусматривается написание и защита курсовой работы. Для написания курсовой работы организуются консультации в помощь студентам.

В ходе консультаций разъясняются назначение и задачи, структура и объем, принципы разработки и оформления, примерное распределение времени на выполнение отдельных частей работы, даются ответы на вопросы студентов.

Основными функциями руководителя курсовой работы являются:

- консультирование по вопросам содержания и последовательности выполнения работы;
- оказание помощи студенту в подборе источников информации;
- контроль хода выполнения курсовой работы (поэтапно, начиная с составления плана работы).

По завершении студентом курсовой работы руководитель проверяет, оценивает качество работы, принимает защиту, составляет письменный отзыв, подписывает, ставит оценку.

Освоению ПМ предшествует обязательное изучение учебных дисциплин:

«Математика», «Информационные технологии в профессиональной деятельности», «Экологические основы природопользования», «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Документационное обеспечение управления», «Правовые основы профессиональной деятельности», «Бухгалтерский учет и налогообложение», «Финансы, денежное обращение и кредит», «Экономический анализ», «Безопасность ЖД».

Профессиональные модули, изучение которых должно предшествовать освоению данного профессионального модуля: «Управление территориями и имуществом», «Осуществление кадастровых отношений», «Картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений».

Изучение теоретического материала может проводиться как в каждой группе, так и для нескольких групп (*при наличии нескольких групп на специальности*).

При проведении лабораторных работ/практических занятий проводится деление группы студентов на подгруппы, численностью не более 30 чел.

Лабораторные работы проводятся в специально оборудованной лабораториях.

В процессе освоения ПМ предполагается проведение рубежного контроля знаний, умений у студентов. Сдача рубежного контроля (РК) является обязательной для всех обучающихся. Результатом освоения ПМ выступают ПК, оценка которых представляет собой создание и сбор свидетельств деятельности на основе заранее определенных критериев.

С целью оказания помощи студентам при освоении теоретического и практического материала, выполнения самостоятельной работы разрабатываются учебно-методические комплексы (кейсы студентов).

С целью методического обеспечения прохождения учебной и/или производственной практики, выполнения курсового проекта/курсовой работы разрабатываются методические рекомендации для студентов.

При освоении ПМ каждым преподавателем устанавливаются часы дополнительных занятий, в рамках которых для всех желающих проводятся консультации. График проведения консультаций размещен на входной двери каждого учебного кабинета и/или лаборатории.

Обязательным условием допуска к производственной практике в рамках профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества» является освоение учебной практики для получения первичных профессиональных навыков в рамках профессионального модуля.

Производственная практика проводится в организациях сферы земельно-имущественного комплекса, осуществляющих оценку недвижимости.

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

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам	<ul style="list-style-type: none"> - правильность выбора источников информации; -правильность подбора информации; -достаточность информации; -правильность обработки собранной информации; 	<p><i>Устный и письменный опрос.</i></p> <p><i>Практические занятия.</i></p> <p><i>Самостоятельная работа студента.</i></p>
Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки	<ul style="list-style-type: none"> -правильность выбора метода расчетов в рамках каждого подхода; -точность расчетов стоимости объекта оценки доходным, затратным и сравнительным подходами; - точность соблюдения принципов оценки; - обоснованность отказа от применения какого-либо подхода; 	<p><i>Курсовое проектирование.</i></p> <p><i>Экзамен по МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества.</i></p>
Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> -правильность выбора метода согласования результатов оценки; -правильность согласования результатов оценки; - обоснованность заключения об итоговой величине стоимости; 	<p><i>Дифференцированный зачет по производственной практике руководителем практики от организации.</i></p>
Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	<ul style="list-style-type: none"> -правильность выбора метода расчета сметной стоимости; - правильность выбора нормативов; - правильность применения действующих нормативов строительства; -правильность определения сметной стоимости зданий и сооружений; 	<p><i>Экзамен по модулю.</i></p> <p><i>Защита дипломного проекта.</i></p>
Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	<ul style="list-style-type: none"> -точность типологизации промышленных зданий и сооружений; -точность типологизации гражданских зданий и сооружений; - точность типологизации сельскохозяйственных зданий и сооружений; 	
Оформлять оценочную	-правильность толкования	

документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	нормативных актов при оформлении оценочной документации; - правильность оформления оценочной документации в соответствии с требованиями законодательства в оценочной сфере.	
--	--	--

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
Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес	-готовность к труду; -инициативность: -активность в мероприятиях профессиональной направленности; -положительный отзыв с места производственной практики;	<i>Наблюдение и оценка в процессе обучения на аудиторных занятиях и при выполнении самостоятельной работы, в том числе курсовому проектированию.</i>
Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук при оценке недвижимости и социальной деятельности	-правильность выявления экономических, социальных, политических факторов; -правильность оценки характера их влияния на стоимость недвижимости; -владение методами гуманитарно-социологических наук при оценке недвижимости и социальной деятельности;	<i>Мониторинг поведения в коллективе: с сокурсниками, с преподавателями и иными сотрудниками колледжа.</i>
Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	-критическая оценка своей деятельности; -правильность применения способов выполнения профессиональных задач; -дисциплинированность; -деловитость;	<i>Мониторинг активности в общественной работе группы, колледжа.</i>
Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	-правильность оценки рисков; -правильность решения проблем; -проявление стрессоустойчивости в нестандартных ситуациях;	<i>Мониторинг активности при проведении научно-практических конференций, олимпиад, конкурсов, в том числе профессиональных, как на уровне колледжа, так и на других уровнях.</i>
Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	-правильность поиска информации; -правильность анализа информации; -правильность оценки информации; -достаточность информации; -результативность информации;	<i>Мониторинг участия в кружках, секциях.</i> <i>Мониторинг устремлений студента.</i> <i>Наблюдение и оценка поведения во время</i>

<p>Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями</p>	<p>-толерантность, -тактичность, -коммуникабельность; -ответственность; -исполнительность; -взаимовыручка;</p>	<p><i>учебной тревоги.</i></p> <p><i>Наблюдение и оценка поведения юношей в период воинских сборов.</i></p>
<p>Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации</p>	<p>-готовность к профессиональному росту; -готовность к служебному росту; -самообразование; -стремление к всестороннему развитию;</p>	<p><i>Экспертная оценка общих компетенций при выполнении работ на производственной практике.</i></p>
<p>Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности</p>	<p>-владение компьютерной техникой; -владение профессиональными программными продуктами; -ориентация в обновлении информационных технологий;</p>	
<p>Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции</p>	<p>-адекватность восприятия исторического наследия; -адекватность восприятия культурных традиций русских, башкир и других народностей;</p>	
<p>Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда</p>	<p>-понимание необходимости техники безопасности; -готовность применить знания по технике безопасности в соответствующих ситуациях; -правильность действий по применению техники безопасности;</p>	

6. КОНТРОЛЬНО –ИЗМЕРИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ СТУДЕНТОВ

Вопросы к промежуточному контролю:

1. Что такое оценка имущества?
2. Что является объектом имущества (его структура)?
3. Кто является потребителем услуг "Оценщика"?
4. Для каких целей необходима оценка имущества?
5. В чем различие понятий "стоимость" и "цена"?
6. Какие виды стоимости Вы знаете?
7. Какие бывают виды прав?
8. Какие правомочия принадлежат собственнику имущества?
9. Какие правомочия принадлежат арендатору имущества?
10. Чем удостоверяется право собственности на недвижимое имущество?
11. Что подлежит государственной регистрации?
12. Что такое сервитут?
13. Какое право на земельный участок получает покупатель отдельно стоящего здания?
14. Какие виды сделок с имуществом требуют нотариального удостоверения?
15. Как называются три основных подхода оценки?
16. Какие методы могут применяться при оценке "бездоходного" имущества?
17. Каково определение рыночной стоимости имущества?
18. Какой метод оценки основывается на прогнозировании ожидаемых доходов?
19. Какой метод основывается на анализе информации о ценах сделок купли-продажи объектов?
20. Какие бывают виды корректировок при оценке объекта рыночным методом?
21. Каким требованиям должны отвечать проданные объекты, чтобы быть пригодным для их сопоставления с оцениваемым объектом?
22. Что такое мода, медиана, математическое ожидание (среднее арифметическое) и среднеквадратическое отклонение в смысле основ статистики?
23. На каких принципах основан Затратный метод оценки имущества?
24. Требуется ли при использовании Затратного метода обязательная оценка соответствующего земельного участка?
25. Какие виды износа учитываются при оценке имущества?
26. Как называется потеря стоимости в результате воздействия технического прогресса?
27. Как называется потеря стоимости в результате воздействия внешних факторов?
28. Что такое риски и как они учитываются при оценке имущества?
29. Что такое дисконтирование денежных потоков?
30. Что такое "норма дисконта"?
31. Определить будущую стоимость 10.000 у.е. вложенных под 20% годовых на 18 месяцев при ежегодном накоплении процента.
32. Что такое коэффициент капитализации?
33. Как определяется коэффициент капитализации (его основная формула)?
34. В чем смысл метода остатка при оценке недвижимого имущества?
35. Как определяется потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход?
36. Что такое валовый рентный мультипликатор?
37. Что не относится к операционным расходам?
38. Из каких составляющих складывается стоимость недвижимого имущества при использовании метода дисконтированного денежного потока?
39. Понятие нематериальных активов и их виды.

40. Дайте понятие интеллектуальной собственности и ее виды.
41. Что такое «ставка роялти» и в каких случаях применяется?
42. Методы оценки просроченной дебиторской задолженности.
43. Как влияет оборачиваемость материальных запасов на их рыночную стоимость?
44. Какие особенности оценки движимого имущества?
45. Методический подход к оценке рыночной стоимости долгосрочных финансовых вложений.
46. Какие виды стоимостей вы знаете отличных от рыночной стоимости имущества?
47. Когда не учитывается принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка?
48. Принцип «кумулятивного» построения ставки капитализации.
49. Как определяется коэффициент дисконтирования?
50. Что такое текущая стоимость имущества и как она определяется?
51. Имеет ли право арендатор заключать договор на оказание слуг по оценке в целях оспаривания кадастровой стоимости земельного участка?
52. Какие особенности необходимо учитывать при оценке объекта недвижимости в целях залогового обеспечения?
53. Изменится ли рыночная стоимость объекта недвижимости на предприятии, находящегося в стадии (условии) банкротства?
54. Ваше отношение к имеющейся рекламе на сайтах с информацией о том, что доходность инвестора растет с увеличением рисков при реализации проекта?
55. При оценке недвижимости как единого объекта может ли земельный участок под зданием иметь стоимость равную нулю?
56. Физическое лицо имеет свидетельство о регистрации права собственности на здание в результате приватизации имущества по муниципальной программе, а на земельный участок под зданием оформлен договор на его аренду сроком на 5 лет. При оценке недвижимости как единого объекта как будет оценен земельный участок?
57. В каких случаях при оценке недвижимости как единого объекта право аренды земельного участка может быть равным нулю?
58. Какие факторы определяют наличие развитого рынка земельных участков?
59. Существует ли рынок земельных участков в Москве?
60. Как правильно оценить коттеджное домовладение - по отдельности здание и земельный участок или в целом на домовладение? Дайте с ответом пояснение.
61. В коттеджном поселке как изменится стоимость недвижимости при увеличении прилегающей площади земельного участка и почему?
62. Имеет ли право на приватизацию земельного участка вторичный собственник здания? Дайте с ответом пояснение.

2. Оценочные средства текущего контроля (тесты)

Верно-неверно

1. Договор оценки не может быть заключен, если:

- а) оценщик является иностранным гражданином;
- б) оценщик является акционером юридического лица;
- в) оценщик самостоятельно применяет методы проведения оценки.

2. Затратный подход включает:

- а) метод капитализации доходов;
- б) оценочные мультипликаторы;
- в) метод ликвидационной стоимости;
- г) метод скорректированных чистых активов.

3. Метод скорректированных чистых активов используется:

- а) при оценке предприятия, обладающего значительными доходами;
- б) при банкротстве предприятия;
- в) если темпы роста доходов будут умеренными.

4. Какой законодательный акт фиксирует необходимость оценки собственности?

- а) Налоговый кодекс РФ;
- б) Федеральный закон «Об акционерных обществах»;
- в) Гражданский кодекс РФ.
- г) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 28.07.1998г.
- д) Федеральный закон «Об исполнительном производстве» № 119-ФЗ от 21.07.97г. (№ 127-ФЗ от 26.10.2002г.)

5. Источником скрытого капитала является:

- а) неосязаемые активы;
- б) теневые доходы;
- в) разница между рыночной и балансовой оценкой.

6. Теоретической базой проведения оценки является:

- а) принцип справедливости;
- б) принцип полезности;
- в) принцип доходности.

7. При проведении налоговой оценки имущества используется:

- а) стоимость с ограниченным рынком;
- б) специально определенная стоимость;
- в) стоимость замещения.

8. Является ли недвижимостью:

- а) земельный участок;
- б) здания, строения и сооружения;
- в) деревья и кустарники;
- г) мосты и другие технические сооружения;
- д) пароходы.

9. Стоимость замещения – это затраты на восстановление улучшений:

- а) с аналогичными объекту функциональными свойствами;
- б) по аналогичным планам и чертежам;
- 1) только А; 2) только Б;
- 3) А и Б; 4) ни А, ни Б.

10. ННЭИ земельного участка – это использование, при котором максимальна(ен):

- а) ставка капитализации;
- б) доход;
- в) остаточная стоимость земли;
- г) чистая текущая стоимость.

11. Какой фактор в наибольшей степени характеризует категорию имущества?

- а) физические характеристики имущества;
- б) затраты на его создание;
- в) полезность имущества для покупателей;
- г) текущий способ использования.

12. Величина инвестиционной стоимости отражает:

- а) верхнюю границу диапазона возможных цен продажи имущества;
- б) размер кредита, выдаваемого банком под инвестиционный проект;
- в) мнение конкретного инвестора о полезности имущества;
- г) сумму необходимых инвестиций в проект.

13. Объектом оценки всегда выступают:

- а) элементы строительной конструкции здания;
- б) сумма денежных средств, которые должны перейти от продавца к покупателю;
- в) набор имущественных прав;
- г) земля и находящиеся на ней улучшения.

14. Базисная стоимость акций – это:

- а) стоимость на определенную дату;
- б) стоимость по средней цене сделок;
- в) стоимость, определяемая на основании решения совета директоров.

15. Основной недостаток сравнительного подхода:

- а) цена определяется рынком;
- б) игнорирует перспективы развития;
- в) подход основан на принципе замещения.

16. Модель Гордона предполагает, что:

- а) износ больше капиталовложений;
- б) износ меньше капиталовложений;
- в) износ равен капиталовложениям;
- г) ни один из перечисленных.

17. Сущность метода капитализации доходов выражается формулой:

- а) стоимость = чист. приб. : ставка капитализации;
- б) стоимость = выручка : ставка капитализации;
- в) стоимость = чист. приб. x ставка капитализации;

18. Ставка капитализации выводится из:

- а) ставки рефинансирования;
- б) ставки дисконтирования;
- в) ставки дохода на инвестиции.

19. На конкурентных рынках цена равновесия

- а) определяется решениями потребителей
- б) определяется решением производителей
- в) отражает взаимодействия правительства и рыночных сил
- г) стабильна для всех товаров и услуг

20. Земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование

- а) государственным и муниципальным учреждениям
- б) федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления
- в) государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления
- г) гражданам Российской Федерации

21. При расчете общего коэффициента капитализации с помощью метода кумулятивного построения не учитывается

- а) безрисковая ставка
- б) премия за низкую ликвидность
- в) премия за управление недвижимостью
- г) премия за финансовое состояние арендатора

22. Выберите правильную процедуру расчета валового рентного мультипликатора

- а) [Валовой рентный мультипликатор] = [Цена продажи] : [Потенциальный валовой доход]
- б) [Валовой рентный мультипликатор] = [Цена продажи] x [Действительный валовой доход]
- в) [Валовой рентный мультипликатор] = [Цена продажи] x [Потенциальный валовой доход]
- г) Нет правильного варианта ответа

23. Выберите экономический фактор, влияющий на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости

- а) земля, климат, ресурсы, почва, дороги, коммунальные объекты
- б) стиль и уровень жизни, размер семьи, уровень образования населения
- в) тенденции в изменении дохода, кредитная политика, тарифы на коммунальные услуги
- г) налоговая и финансовая политика, строительные нормы и правила.

Тестовые задания

1. Понятие и классификация объектов недвижимости

1. Для определения объема необходимой информации следует:

- а) изучить договор об оценке и техническое задание на оценку;
- б) провести интервью с заказчиком и собственником;
- в) рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;
- г) составить отчет об оценке;
- д) проанализировать макроэкономические показатели;
- е) проанализировать состояние рынка недвижимости;
- ж) провести осмотр и техническую экспертизу.

2. Сбор внешней информации предполагает:

- а) сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;
- б) анализ политических и социальных факторов;
- в) анализ макроэкономических показателей;
- г) анализ общей конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости;
- д) анализ внутренней документации объекта оценки;
- е) анализ затрат на строительство объекта оценки.

3. При анализе затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки не могут использоваться:

- а) справочник оценщика «Промышленные здания»;
- б) сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости и Укрупненных показателей стоимости строительства;
- в) справочники Means, Marshal&Swift и др. зарубежные справочники;
- г) сметы строительства;
- д) программы правительства и прогнозы.

4. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки?

- а) интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;
- б) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
- в) исследования международных финансовых организаций;
- г) технический паспорт;
- д) осмотр и техническая экспертиза;
- е) учебные пособия и методические руководства по оценке.

5. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

- а) обязательно лишь в исключительных случаях;
- б) обязательно;
- в) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
- г) обязательно, если заказчик/собственник не предоставляет подробного описания объекта оценки;
- д) не обязательно.

6. При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:

- а) верно;
- б) неверно.

7. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

- а) дате составления отчета об оценке;
- б) дате подписания договора на оценку;
- в) дате составления технического задания на оценку;
- г) дате последнего осмотра объекта оценки;
- д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
- е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему).

8. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:

- а) описание состояния несменяемых конструкций зданий;
- б) описание состояния внутренних конструктивных элементов;
- в) описание рынка недвижимости.

9. Понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют:

- а) правовые отношения;
- б) физический объект;
- в) все перечисленное.

10. Установите соответствие:

- а) кондоминиум
 - а) организация, в которой собственники жилья объединяют свои доли в общем имуществе и вносят их в качестве паевого вклада в уставный капитал;
 - б) товарищество собственников жилья
 - б) единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости;
 - в) жилищный кооператив
 - в) объединение собственников жилья, при образовании которого все участники сохраняют за собой оба вида имущественной собственности.

11. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

- а) неподвижность, материальность, долговечность;
- б) неподвижность, высокая стоимость, долговечность;
- в) уникальность, высокая стоимость, долговечность.

12. Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

- а) строительства;
- б) предпроектная;

- в) закрытия;
- г) эксплуатации;
- д) проектирования.

13. *Выполнение каких функций может взять на себя девелопер:*

- а) инвестора;
- б) управляющего проектом;
- в) все перечисленное.

15. *В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:*

- а) первичное, вторичное, третичное;
- б) первое, второе, третье;
- в) часто, умеренно, редко используемое.

16. *Коммерческие объекты недвижимости – это:*

- а) объекты, приносящие доход;
- б) объекты, создающие условия для извлечения дохода;
- в) все перечисленное.

17. *Вторым этапом продажи предприятия как особого объекта недвижимости является:*

- а) передача предприятия по передаточному акту;
- б) государственная регистрация права собственности покупателя на приобретение предприятия;
- в) заключение договора купли–продажи и его государственная регистрация.

18. *Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, – это:*

- а) земельный участок;
- б) земельный фонд;
- в) земельная площадь.

19. *К землям относятся земли, которые имеют особо природоохранное, научное, историко–культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.*

20. *Объектами земельных отношений могут быть:*

- а) земельный участок в определенных границах фиксированной площади и местоположения;
- б) право на земельную долю;
- в) все перечисленное.

21. *Общий порядок выполнения отдельных землеустроительных действий – это:*

- а) изучение состояния земель;
- б) землеустроительный процесс;
- в) земельные отношения.

2. Особенности функционирования рынка недвижимости

1. *Какие из нижеперечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость?*

- а) нетрадиционные денежные потоки;
- б) потенциальный рост стоимости земли;
- в) износ зданий и сооружений;
- г) гибкие условия финансирования;
- д) более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые активы;
- е) раздельные юридические права;
- ж) стратифицированные рынки (узкие локализованные);
- з) все перечисленное верно.

2. *Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости?*

- а) по использованию;

- б) по географическому признаку;
- в) по цене;
- г) по типу прав собственности;
- д) по ставке доходности.

3. Укажите источники риска, не характерные для инвесторов в незаложенную недвижимость:

- а) риск типа собственности;
- б) риск местоположения;
- в) кредитный риск;
- г) риск физического износа и старения;
- д) риск законодательного регулирования и изменения налогообложения;
- е) инфляционный риск;
- ж) риск реинвестирования;
- з) все перечисленное.

4. Уровень риска инструментов инвестирования в недвижимость по сравнению с инвестициями в финансовые активы определяется:

- а) уровнем ликвидности;
- б) ставкой доходности инвестированного капитала;
- в) уровнем контроля;
- г) всем вышеперечисленным.

5. Избыточное инвестирование в недвижимость обусловлено:

- а) влиянием рынка капитала на рынок недвижимости;
- б) неэластичным спросом на рынке недвижимости;
- в) ростом стандартной нормы свободной недвижимости;
- г) ростом предложения на рынке недвижимости в период, когда стоимость строительства превышает стоимость недвижимости.

6. Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде:

- а) неэластично;
- б) высокоэластично.

7. Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде:

- а) неэластично;
- б) высокоэластично.

8. Что включает структура рынка недвижимости:

- а) объекты недвижимости;
- б) субъекты недвижимости;
- в) все перечисленное.

9. Применение какого из подходов к формированию инфраструктуры рынка недвижимости ведет к синхронизации процессов реформирования рынка и обеспечению их наивысшей эффективности:

- а) комплексного;
- б) социального;
- в) транзакционного.

10. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:

- а) профессиональные участники рынка недвижимости;
- б) продавцы (арендодатели);
- в) все перечисленное.

11. Анализ ситуации на ... и ... международных рынках недвижимости позволяет сделать однозначный вывод, что, как правило, стоимость 1 м² объекта недвижимости на ... рынке превышает его же аналог на

12. По каким аналитическим характеристикам определяется положение рынка недвижимости:

- а) по данным о состоянии этого рынка на определенную дату;
- б) по тенденции развития отдельных секторов рынка недвижимости;

в) все перечисленное.

13. *Формирование системы государственного учета объектов недвижимости связано с переходом от ... (...) принципа учета к ... (...) учету.*

14. *Какая программа может служить примером создания предпосылок для привлечения собственных средств населения на рынок недвижимости:*

- а) «Свой дом» в рамках программы «Жилище»;
- б) «Свой дом» в рамках программы «Крестьянский дом»;
- в) ни один из перечисленных вариантов.

15. *К основным целям государственной жилищной политики можно отнести:*

- а) создание условий для реализации гражданами их конституционных прав на жилище;
- б) гарантию полных прав собственности в жилищной сфере;
- в) все перечисленное.

16. *Каков главный принцип идеологии Земельного Кодекса РФ:*

- а) приоритет охраны земель перед использованием их в качестве недвижимости;
- б) приоритет использования земель в качестве недвижимости перед их охраной;
- в) использование земель без расстановки приоритетов.

17. *Какую функцию выполняют гражданско-правовые способы защиты прав собственности на землю:*

- а) восстановительную;
- б) компенсационную;
- в) все перечисленное.

18. *Совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения, – это:*

- а) жилищное законодательство;
- б) жилищное право;
- в) жилищные отношения.

19. *Минимальная цена возможного отчуждения государственного или муниципального имущества – это:*

- а) расчетная цена;
- б) плановая цена;
- в) нормативная _____ цена.

3. *Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного рынка*

Понятия, цели и принципы оценки недвижимости

1. *Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:*

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

2. *Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:*

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

3. *Какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?*

- а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;

- б) накопленный износ объекта недвижимости;
- в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;
- г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости;

д) все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

4. *Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?*

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;
- г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- е) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.

5. *Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?*

- а) стоимость для конкретного инвестора;
- б) стоимость в обмене;
- в) стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
- г) стоимость в пользовании;
- д) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

6. *Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения?*

- а) инвестиционная стоимость;
- б) налогооблагаемая стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость;
- д) все ответы неверны.

7. *К формам проявления стоимости в обмене относятся:*

- а) рыночная, арендная, инвестиционная;
- б) залоговая, инвестиционная, рыночная;
- в) страховая, рыночная, налогооблагаемая;
- г) арендная, залоговая, рыночная;
- д) ликвидационная, рыночная, балансовая.

8. *При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:*

- а) действующее законодательство и административные ограничения;
- б) физические характеристики земельного участка;
- в) финансовая обоснованность варианта использования;
- г) потенциал местоположения;
- д) все вышеперечисленное.

9. *Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:*

- а) замещения;
- б) конкуренции;
- в) полезности;
- г) ожидания;
- д) вклада.

10. *Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?*

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная;

д) все ответы неверны.

Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не заверенных строительством

1. Какой индекс цен на строительную продукцию правильнее использовать для пересчета базисных стоимостных показателей в уровень цен на дату оценки?

- а) отраслевой;
- б) региональный;
- в) региональный, рассчитанный для конструктивной системы оцениваемого здания.

2. Какие формулы могут быть использованы при определении восстановительной стоимости с использованием зарубежных справочников в случаях?

- а) если объект построен из российских материалов силами отечественных подрядных организаций;
- б) если при строительстве объекта использовались отечественные и зарубежные материалы.

3. Какими из перечисленных подходов можно оценить специализированные здания и сооружения, не заверенные строительством?

- а) доходным;
- б) затратным;
- в) сравнительным;
- г) доходным и затратным;
- д) всеми вышеперечисленными.

4. Верно ли утверждение, что проектная документация позволяет получить большую часть сведений об объекте?

- а) верно;
- б) неверно.

5. По какой формуле ведется расчет коэффициента готовности здания?

- а) $T \cdot \text{Наморт.} \cdot 1,1$;
- б) $(K : C) + P$;
- в) $K + C + P$.

Организация и моделирование массовой оценки недвижимости

1. Имеется статистическая выборка из 11 квартир, в которых кухни следующих размеров (м²): 5; 9; 8,5; 6,2; 10; 8; 7; 9,5; 6,5; 9,6; 8,4. Каковы медианное и среднее значения, вариационный размах (диапазон) и среднеквадратическое (стандартное) отклонение?

2. Какой из нижеприведенных вариантов параметров объектов недвижимости необходимо отнести к «качественному» виду?

- а) тип внешних стен;
- б) тип ванной комнаты;
- в) вид из окон;
- г) все вышеперечисленное.

3. Какой из нижеприведенных вариантов параметров объекта недвижимости необходимо отнести к «количественному» виду?

- а) жилая площадь;
- б) размер кухни;
- в) размер гаража;
- г) все выше перечисленное.

4. На рынке продано 6 квартир по следующим ценам (в у.е.): 25 000; 28 125; 6 250; 19 000; 3 125; 4 500. Необходимо ответить на следующие вопросы:

а) могут ли все эти квартиры находиться в одном и том же микрорайоне со стандартной застройкой?

- б) какова средняя цена продажи (по медиане)?
- в) Какова средняя цена продажи (по средней арифметической)?

г) Является ли средняя цена продажи разумной?

5. *Какие из нижеперечисленных параметров жилого многоквартирного дома являются количественными и качественными, и какие из этих параметров можно ввести в «оценочную» модель с помощью бинарных переменных?*

- а) цена предложения квартиры;
- б) номер этажа, где расположена квартира;
- в) количество этажей в жилом доме;
- г) категория дома (типовая, нетиповая);
- д) общая площадь квартиры;
- е) площадь кухни;
- ж) совершенность сделки (продана или не продана квартира на дату оценки);
- з) вид строительного материала жилого дома (кирпич или иное);
- и) вид из окон.

Правовые аспекты оценки недвижимости

1. *На основании какого решения возможно отчуждение имущества у собственника?*

- а) по решению суда;
- б) на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;
- в) по решению соответствующих государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;
- г) по решению органов законодательной и исполнительной власти в РФ без предварительного и равноценного возмещения. Какие два ответа из этих вопросов верны?

2. *Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?*

- а) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;
- б) фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.

Какой ответ является верным?

3. *Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого ограниченного вещного права?*

- а) да;
- б) нет.

4. *С какого момента следует исчислять начало течения срока приобретательной давности для бесхозяйного объекта недвижимого имущества?*

- а) с момента оформления разрешительной документации в органах власти и местного самоуправления;
- б) с момента фактического получения имущества во владение и пользование;
- в) с момента истечения срока исковой давности для собственника об истребовании своего имущества.

Какой ответ на этом вопрос правильный?

5. *Какие вещные, в том числе ограниченные вещные, права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации?*

- а) право собственности;
- б) право хозяйственного ведения;
- в) право оперативного управления;
- г) право пожизненного наследуемого владения;
- д) право постоянного (бессрочного) использования;
- е) ипотека (залог недвижимости);
- ж) сервитут;
- з) доверительное управление имуществом;

- и) право аренды более одного года;
- к) иные права в случаях, предусмотренных законодательством;
- л) все вышеперечисленное.

6. *Обязан ли орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по запросу правообладателя, предоставлять ему информацию о лицах, получавших сведения об объекте недвижимости, на который он имеет права?*

- а) да;
- б) нет.

7. *Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?*

- а) договор;
- б) протокол намерений;
- в) задание на оценку;
- г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;
- д) письмо с согласием заключить договор на оценку имущества;
- е) решение, определение суда, арбитражного и третейского суда о проведении оценки недвижимого имущества.

Регулирование оценочной деятельности

1. *Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности?*

- а) профессиональное сообщество оценщиков;
- б) оценочная компания;
- в) государственные органы;
- г) аудиторская компания;
- д) пользователь услуг по оценке.

2. *Какой орган уполномочен Правительством РФ контролировать осуществление оценочной деятельности в Российской Федерации?*

- а) Министерство по налогам и сборам РФ;
- б) Российский Фонд федерального имущества;
- в) Министерство имущественных отношений Российской Федерации;
- г) Московская лицензионная палата;
- д) Финансовая академия при Правительстве РФ;
- е) Российское общество оценщиков.

3. *Какой нормативный документ впервые ввел лицензирование оценочной деятельности в Российской Федерации?*

- а) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- б) Федеральный закон «Об акционерных обществах»;
- в) Международные стандарты оценки;
- г) Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»;
- д) Стандарты Российского общества оценщиков.

4. *Какая организация разрабатывает Международные стандарты оценки?*

- а) Министерство имущественных отношений Российской Федерации;
- б) Международный комитет по стандартам оценки;
- в) Европейская группа ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA);
- г) Российское общество оценщиков;
- д) Организация объединенных наций (ООН).

5. *Какая из нижеперечисленных организаций является полномочным представителем Российской Федерации в Международном комитете по стандартам оценки и в Европейской группе ассоциаций оценщиков?*

- а) Российское общество оценщиков;

- б) Российский союз оценщиков;
- в) Министерство государственного имущества Российской Федерации;
- г) Национальная палата оценщиков;
- д) Все вышеперечисленные организации.

Подходы к оценке объектов недвижимости

1. Что понимается под ценой объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли–продажи недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости.

2. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли–продажи объекта недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

3. На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?

- а) потребительской;
- б) восстановительной;
- в) ликвидационной.

4. Первоначальная стоимость объекта недвижимости – это:

- а) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей;
- б) стоимость, устанавливаемая при проектировании объекта без учета непредвиденных затрат;
- в) фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования.

5. Остаточная стоимость объекта недвижимости – это:

- а) стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
- б) стоимость строительных материалов, которые остались неиспользованными при строительстве объекта недвижимости;
- в) количество инвестиционных средств, оставшихся невостребованными.

6. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?

- а) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
- б) свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
- в) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости.

7. Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости:

- а) согласование результатов, полученных с помощью различных подходов;
- б) выбор подхода к оценке объектов недвижимости;
- в) отчет о результате оценки объекта недвижимости;
- г) план оценки;
- д) определение задачи и заключение договора;
- е) сбор и подтверждение информации.

8. При оценке земельных участков метод по сопоставимым продажам заключается в ... и ... данных по ... свободным земельным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж.

9. Физический износ отражает:

- а) изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов;

- б) снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических или других факторов;
- в) устаревшую архитектуру объекта недвижимости, планировку _____, инженерное обеспечение и т.д.).

10. Доходный подход заключается в перерасчете потоков ... доходов в их ... стоимость.

11. Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода:

- а) оценка и мультипликатор гуд-вилл;
- б) определение окончательной стоимости объекта недвижимости;
- в) вычитание операционных издержек;
- г) определение корректировок чистого дохода;
- д) определение будущего валового дохода.

12. Корректировка может производиться:

- а) в денежном выражении;
- б) в процентном выражении;
- в) все перечисленное.

Методы оценки земли

1. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

- а) определения налогооблагаемой базы;
- б) вовлечения земельных участков в активный рыночный оборот;
- в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
- г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

2. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
- в) к землям поселений;
- г) к землям природоохранного назначения;
- д) все ответы неверны.

3. При определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- а) физические возможности для предполагаемого использования;
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- д) все вышеперечисленное.

4. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением:

- а) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- б) нормы _____ дохода на капитал для земельного участка;
- в) нормы возврата капитала для земельного участка;
- г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- д) используются все вышеперечисленные показатели.

5. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;

- в) величина доходов населения;
- г) инженерно–геологические характеристики земли;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие.

АННОТАЦИЯ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества профессионального цикла основной профессиональной образовательной программы по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

1. Область применения программы:

Рабочая программа профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества» является частью основной профессиональной образовательной программы, разработанной в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом среднего профессионального образования подготовки специалистов среднего звена, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации №486 от 12 мая 2014 года по специальности: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Рабочая программа профессионального модуля может быть использована при подготовке студентов очной (дневной) формы обучения.

2. Место профессионального модуля в структуре ОПОП СПССЗ

Модуль «Определение стоимости недвижимого имущества» относится к циклу профессионального модуля основной профессиональной образовательной программы подготовки специалистов среднего звена 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

3. Требования к результатам освоения профессионального модуля

Специалист по земельно-имущественным отношениям должен обладать общими компетенциями, включающими в себя способность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Специалист по земельно-имущественным отношениям должен обладать профессиональными компетенциями, соответствующими основным видам профессиональной деятельности:

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.

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

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

- права и обязанности оценщика.

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.

4. Общая трудоемкость профессионального модуля

Максимальная учебная нагрузка (всего)	179
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	119
Курсовая работа/проект	предусмотрено
Учебная практика	36
Производственная практика	54
Самостоятельная работа студента (всего)	60

5. Семестры:

- Среднее общее образование – 2, 3, 4 семестр;
- Основное общее образование – 4, 5, 6 семестр.

6. Основные разделы программы:

- Раздел 1.** Экономика недвижимости.
- Раздел 2.** Методология оценки недвижимости.
- Раздел 3.** Организация процесса оценки.
- Раздел 4.** Проектно-сметное дело.

7. Авторы

Костикова О.Н., преподаватель филиала ФГБОУ ВО «ВГУЭС» в г. Находке.