

	Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
	федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уральский государственный аграрный университет»
	ФГБОУ ВО Уральский ГАУ
	Рабочая программа профессионального модуля ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества
ПМ.04	Факультет среднего профессионального образования

## Рабочая программа профессионального модуля

### ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

для специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения  
(БАЗОВАЯ ПОДГОТОВКА)

Екатеринбург 2022

	<i>Должность</i>	<i>Фамилия/ Подпись</i>	<i>Дата</i>
<b>Рассмотрено:</b>	Предметно-цикловая комиссия	Сопегина В.Т.	
<b>Согласовано:</b>	Директор ООО «КадастрГрупп»	Дёмина Д.А.	
<b>Версия: 1.0</b>		КЭ:1   УЭ № _____	



ФГБОУ ВО Уральский ГАУ

Рабочая программа профессионального модуля  
ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

Рабочая программа профессионального модуля ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта (далее – ФГОС) по специальности среднего профессионального образования (далее - СПО) 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (базовая подготовка).

Организация-разработчик: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уральский государственный аграрный университет»

Разработчик:

---

---

---

---

Ф.И.О., ученая степень, звание, должность

Программу составил (а)

\_\_\_\_\_  
(Подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О)



## СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
<b>1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	4
<b>2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	5
<b>3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	7
<b>4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	16
<b>5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)</b>	20
<b>6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ</b>	24



# 1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ.04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

## 1.1 Область применения рабочей программы

Рабочая программа профессионального модуля является частью основной профессиональной образовательной программы в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 — «Земельно-имущественные отношения» (базовая подготовка), входящей в состав укрупненной группы специальностей 21.00.00 «Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело, геодезия»

## 1.2. Цель и задачи профессионального 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 «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 рабочей программы учебной дисциплины

Количество часов на освоение профессионального модуля:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – 474 часов, включая:

обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 316 часов;

самостоятельной работы обучающегося – 158 часов;

учебной практики – 36 часов, производственной практики – 36 часов.

## 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ПМ)

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности осуществление кадастровых отношений, в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

Код	Наименование результата обучения
ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.2	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК 4.3	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки
ПК 4.4	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией
ПК 4.6	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области
ОК 1	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.



ОК 2	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 4	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 6	Работать в коллективе и команде, обеспечивать 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.



### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

#### 3.1 Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов
<b>Максимальная учебная нагрузка (всего)</b>	<b>474</b>
<b>Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)</b>	<b>316</b>
в том числе:	
практические занятия	158
курсовая работа	20
<b>Самостоятельная работа обучающегося (всего)</b>	<b>158</b>
в том числе:	
внеаудиторная самостоятельная работа (работа с учебной литературой, конспектом лекций, выполнение индивидуальных заданий, творческие работы разных видов, поиск информации в сети Интернет).	<b>158</b>
Промежуточная аттестация в форме - дифференцированного зачета	
<b>Производственная практика</b>	<b>36</b>
<b>Учебная практика</b>	<b>36</b>
<b>Итоговая аттестация</b>	<b>квалификационный экзамен</b>

**3.2 Тематический план профессионального модуля**

Коды профессиональных компетенций	Наименования междисциплинарных курсов профессионального модуля	Всего часов (макс. учебная нагрузка и практики)	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)					Практика	
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная, часов	Производственная (по профилю специальности), часов <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
ОК 1 - 10 ПК 4.1 - 4.6	МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества	270	192	78	20	78	-	36	-
ОК 1 – 10 ПК 4.1 – 4.6	МДК.04.02. Анализ рынка недвижимости	120	80	36	-	40	-	-	-
ОК 1 – 10 ПК 4.1 – 4.6	МДК.04.03. Организация оценочных работ	66	44	24	-	22	-	-	-
ОК 1 – 10 ПК 4.1 – 4.6	МДК.04.04. Ценообразование	54	36	20	-	18	-	-	-
ОК 1 – 10 ПК 4.1 – 4.6	Производственная практика (по профилю специальности)	36	36						36
	<b>Всего:</b>	<b>546</b>	<b>388</b>	<b>158</b>	<b>20</b>	<b>158</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

Ячейки в столбцах 3,4,7,9,10 заполняются жирным шрифтом, в 5,6,8 – обычным. Если какой-либо вид учебной работы не предусмотрен, необходимо в соответствующей ячейке поставить прочерк. Количество часов, указанное в ячейках столбца 3, должно быть равно сумме чисел в соответствующих ячейках столбцов 4,7,9,10 (жирный шрифт) по горизонтали. Количество часов, указанное в ячейках строки «Всего», должно быть равно сумме чисел соответствующих столбцов 3,4,5,6,7,8,9,10 по вертикали. Количество часов, указанное в ячейке столбца 3 строки «Всего», должно соответствовать количеству часов на освоение программы ПМ в пункте 1.3 паспорта программы. Количество часов на самостоятельную работу обучающегося должно соответствовать указанному в п.1.3. паспорта программы. Сумма количества часов на учебную и производственную практики (в строке «Всего» в





столбцах 9 и 10) должна соответствовать указанному в п.1.3 паспорта программы. Для соответствия сумм значений следует повторить объем часов на производственную практику по профилю специальности (концентрированно) в колонке «Всего часов» и в предпоследней строке столбца «Производственная, часов». И учебная, и производственная (по профилю специальности) практики могут проводиться параллельно с теоретическими занятиями междисциплинарного курса (распределено) или специально выделенный период (концентрированно)

### 3.2. Содержание профессионального модуля

Наименование междисциплинарных курсов (МДК), разделов и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект) (если предусмотрены)	Объем часов	Уровень освоения
1	2	3	4
<b>МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества</b>		234	
<b>Раздел 1 Понятие оценочной деятельности, основные виды и принципы стоимости недвижимого имущества.</b>		36	
<b>Тема 1.1</b> Понятие оценочной деятельности	<b>Лекционные занятия</b> Сущность и особенность оценочной деятельности. Назначение и функции оценки недвижимости.	2	1
<b>Тема 1.2</b> Основные виды и принципы стоимости недвижимого имущества	<b>Лекционные занятия</b> Основные виды стоимости недвижимости. Цели оценки недвижимого имущества. Принципы оценки стоимости недвижимого имущества.	2	1
	<b>Практические занятия</b> Нормативно-правовые основы оценки имущества	4	2
<b>Раздел 1.3</b> Субъекты и объекты оценки недвижимого имущества. Регулирование оценочной деятельности	<b>Лекционные занятия</b> Субъекты и объекты оценки недвижимого имущества. Права и обязанности оценщика. Функции, основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков	2	1
	<b>Практические занятия</b> Регулирование оценочной деятельности.	4	2
<b>Самостоятельная работа</b> при изучении раздела 1 Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов. Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендации преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите.		22	1-3



1	2	3	4
<b>Раздел 2 Порядок оценки недвижимого имущества</b>		54	
<b>Раздел 2.1</b> Процесс и принципы оценки недвижимого имущества	<b>Лекционные занятия</b> Понятие и этапы процесса оценки недвижимого имущества. Заключение договора на проведение оценки, в том числе согласование технического задания. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки. Применение подходов к оценке включая выбор методов оценки и проведение необходимых расчетов. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Принципы оценки стоимости недвижимости	2	1
	<b>Практические занятия</b> Составление отчета об оценке.	4	2-3
<b>Раздел 2.2</b> Анализ наиболее эффективного использования	<b>Лекционные занятия</b> Цель и задачи анализа. Наиболее эффективное использование свободного земельного участка. Наиболее эффективное использование улучшенного земельного участка. Особые ситуации при анализе наиболее эффективного использования	2	1
	<b>Практические занятия</b> Анализ эффективного использования	6	2
<b>Раздел 2.3</b> Основные этапы оценки недвижимости	<b>Лекционные занятия</b> Подготовительный этап. Оценочный этап. После оценочный этап	2	1
	<b>Практические занятия</b> Определение стоимости объекта по этапам	4	2-3
<b>Раздел 2.4</b> Требования к виду и содержанию отчета об оценке недвижимого имущества	<b>Лекционные занятия</b> Принципы составления отчета об оценке. Требования и задачи отчета об оценке. Форма отчета об оценке недвижимости. Требования к содержанию отчёта по оценке. Порядок описания объектов недвижимости при составлении отчета	2	1-2
	<b>Практические занятия</b> Описание объектов недвижимости при составлении отчета	4	3
<b>Самостоятельная работа</b> при изучении раздела 2 Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов. Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендации преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите.		28	1-3



1	2	3	
<b>Раздел 3 Подходы к оценке объекта недвижимости</b>		124	
<b>Раздел 3.1</b> Обзор подходов определения стоимости объекта оценки	<b>Лекционные занятия</b>	2	1
	Подходы к оценке объекта недвижимости. Сравнительный подход оценки объекта недвижимости. Доходный подход оценки объекта недвижимости. Затратный подход оценки объекта недвижимости		
	<b>Практические занятия</b>	4	2
	Определение стоимости объекта оценки разными способами		
<b>Раздел 3.2</b> Доходный подход к оценке недвижимости	<b>Лекционные занятия</b>	10	1
	Анализ доходов и расходов. Понятие доходного подхода. Метод капитализации доходов. Этапы оценки недвижимого имущества методом капитализации. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы. Метод дисконтированных денежных потоков. Алгоритм расчета метода дисконтирования денежного потока. Особенности расчета денежного потока при использовании метода дисконтирования денежного потока. Определение ставки дисконтирования		
	<b>Практические занятия</b>	12	2-3
	Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом доходного подхода		
<b>Раздел 3.3</b> Сравнительный подход к оценке недвижимости	<b>Лекционные занятия</b>	12	1
	Особенности и сущность применения сравнительного подхода. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом. Основные критерии выбора объектов-аналогов. Последовательность внесения корректировок. Классификация и суть поправок. Метод парных продаж. Экспертный метод внесения поправок. Статистические методы расчета поправок. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Общий коэффициент капитализации.		
	<b>Практические занятия</b>	12	2-3
	Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода		
<b>Раздел 3.4</b> Затратный подход к оценке недвижимости	<b>Лекционные занятия</b>	12	1
	Общая характеристика затратного подхода. Применение затратного подхода, его преимущества и недостатки. Оценка восстановительной стоимости. Методы определения восстановительной стоимости. Общие положения по определению стоимости строительства. Методы определения полных затрат при составлении смет. Определение износа объекта недвижимости. Физический износ. Функциональный износ. Внешний (экономический) износ		
	<b>Практические занятия</b>	12	2-3
	Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом затратного подхода		



1	2	3	4
Раздел 3.5 Определение итоговой стоимости объекта оценки	<b>Лекционные занятия</b>	4	1
	Согласование результатов при оценке недвижимости. Метод анализа иерархии. Структурирование по иерархии		
	<b>Практические занятия</b>	6	2-3
	Определение итоговой стоимости объекта оценки		
Раздел 3.6 Методы оценки земли	<b>Лекционные занятия</b>	4	1-2
	Специфика земельного участка, как объекта оценки. Доходный подход к оценке земельных участков. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Затратный подход к оценке земельных участков		
	<b>Практические занятия</b>	6	2-3
	Сравнение методов оценки земли различных объектов		
<b>Самостоятельная работа</b> при изучении раздела 3 Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов. Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендации преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите.		28	1-3
<b>Курсовая работа</b> Анализ стоимости объектов рынка недвижимости		20	2-3
<b>Дифференцированный зачет</b>			
<b>Всего аудиторной нагрузки, ч:</b>		156	
<b>Всего самостоятельная работа обучающегося, ч:</b>		78	
<b>Максимальная учебная нагрузка (всего):</b>		234	



1	2	3	4
	<b>МДК.04.02. Анализ рынка недвижимости</b>	120	
<b>Раздел 1.</b> Определение недвижимости	<b>Лекционные занятия</b>	10	1
	Виды недвижимости. Объекты недвижимости. Родовые признаки объектов недвижимости.		
	<b>Практические занятия</b>	4	2
	Кондоминиум как единый комплекс недвижимости.		
<b>Раздел 2.</b> Управление в сфере недвижимости	<b>Лекционные занятия</b>	10	1
	Субъектная структура рынка недвижимости. Предпринимательская деятельность в сфере недвижимости. Формы продаж на рынке недвижимости. Управление недвижимостью.		
	<b>Практические занятия</b>	8	2
	Способы совершения сделок. Виды сделок. Структура рынка недвижимости.		
<b>Раздел 3.</b> Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней	<b>Лекционные занятия</b>	10	1
	Право собственности на недвижимость. Сделки с объектами недвижимости. Объекты государственной регистрации. Органы и порядок государственной регистрации недвижимости.		
	<b>Практические занятия</b>	8	2
	Мена. Дарение. Рента. Приватизация. Аренда.		
<b>Раздел 4.</b> Оценка стоимости объектов недвижимости.	<b>Лекционные занятия</b>	8	1
	Стоимостные аспекты объектов недвижимости. Риски при операциях с недвижимостью. Принципы оценки объектов недвижимости. Технология оценки.		
	<b>Практические занятия</b>	10	2-3
	Расчет срока жизни здания, сооружения. Виды стоимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости. Этапы оценки объектов недвижимости.		
<b>Раздел 5.</b> Кредитование недвижимости.	<b>Лекционные занятия</b>	6	1
	Участники системы ипотечного кредитования. Залог объектов недвижимости. Ипотечное кредитование. Схема финансирования при безналоговой модели.		
	<b>Практические занятия</b>	6	2
	Порядок государственной регистрации ипотечного кредитования. Схемы ипотечного кредитования.		
<b>Самостоятельная работа:</b> Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов. Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендации преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите.		40	1-3
<b>Дифференцированный зачет</b>			
<b>Всего аудиторной нагрузки, ч:</b>		80	
<b>Всего самостоятельная работа обучающегося, ч:</b>		40	
<b>Максимальная учебная нагрузка (всего):</b>		120	



1	2	3	4
	<b>МДК.04.03. Организация оценочных работ</b>	66	
<b>Раздел 1. Оценочная деятельность</b>	<b>Лекционные занятия</b> Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации. Понятие оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Основания для проведения оценки объекта оценки. Обязательность проведения оценки объектов оценки.	6	1
	<b>Практические занятия</b> Отношения, регулируемые законом об оценочной деятельности в Российской Федерации. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Обязательность проведения оценки объектов оценки. Основания для проведения оценки объекта оценки.	8	2
<b>Раздел 2. Отчет об оценке</b>	<b>Лекционные занятия</b> Общие и обязательные требования к содержанию отчета об оценке. Деятельность оценщика при составлении отчета об оценке. Экспертиза отчета об оценке.	6	1
	<b>Практические занятия</b> Достоверность отчета и оспоримость сведений, содержащихся в отчете об оценке. Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Проведение экспертизы отчета.	8	2
<b>Раздел 3. Саморегулирование оценочной деятельности</b>	<b>Лекционные занятия</b> Регулирование оценочной деятельности. Саморегулируемая организация оценщиков. Стандарты оценочной деятельности.	8	1
	<b>Практические занятия</b> Регулирование деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. Функции, основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков. Функции уполномоченных федеральных органов в области регулирования оценочной деятельности. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.	8	2-3
<b>Самостоятельная работа</b> Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов. Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендации преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите.		22	1-3
<b>Экзамен</b>			
<b>Всего аудиторной нагрузки, ч:</b>		44	
<b>Всего самостоятельная работа обучающегося, ч:</b>		22	
<b>Максимальная учебная нагрузка (всего):</b>		66	



1	2	3	4
	<b>МДК.04.04. Ценообразование</b>	54	
<b>Раздел 1.</b> Понятие и сущность цены в рыночной экономике	<b>Лекционные занятия</b>	4	1
	Система цен. Функции цены.		
	<b>Практические занятия</b>	6	2
	Функции сложного процента		
<b>Раздел 2.</b> Методология ценообразования на предприятии и фирме	<b>Лекционные занятия</b>	6	1
	Методология и методика ценообразования. Методы ценообразования.		
	<b>Практические занятия</b>	8	2
	Затратное ценообразование		
<b>Раздел 4.</b> Ценообразование и бухгалтерский учет	<b>Лекционные занятия</b>	6	1
	Издержки производства. Ценообразование.		
	<b>Практические занятия</b>	6	2-3
	Ценностной подход к ценообразованию		
<b>Самостоятельная работа</b> при изучении раздела 3 Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов. Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендации преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите.		18	1-3
<b>Дифференцированный зачет</b>			
<b>Всего аудиторной нагрузки, ч:</b>		36	
<b>Всего самостоятельная работа обучающегося, ч:</b>		18	
<b>Максимальная учебная нагрузка (всего):</b>		54	

**4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ****4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению**

№ п/п	Наименование дисциплины (модуля), практик в соответствии с учебным планом	Наименование учебных кабинетов, лабораторий, мастерских и других помещений для реализации образовательной программы	Оснащенность учебных кабинетов, лабораторий, мастерских и других помещений для реализации образовательной программы
1	МДК.04.01	Оценка недвижимого имущества <b>Кабинет междисциплинарных курсов №5207</b> (620075, г.Екатеринбург, ул.Карла Либкнехта 42, литер В)	Доска аудиторная, столы аудиторные, рабочее место преподавателя, посадочные места по числу студентов, переносное мультимедийное оборудование.
2	МДК.04.02	Анализ рынка недвижимости <b>Кабинет междисциплинарных курсов №5207</b> (620075, г.Екатеринбург, ул.Карла Либкнехта 42, литер В)	Доска аудиторная, столы аудиторные, рабочее место преподавателя, посадочные места по числу студентов, переносное мультимедийное оборудование.
3	МДК.04.03	Организация оценочных работ <b>Кабинет междисциплинарных курсов №5207</b> (620075, г.Екатеринбург, ул.Карла Либкнехта 42, литер В)	Доска аудиторная, столы аудиторные, рабочее место преподавателя, посадочные места по числу студентов, переносное мультимедийное оборудование.
4	МДК.04.04	Ценообразование <b>Кабинет финансов, денежного обращения и кредита №4415</b> (620075, г.Екатеринбург, ул.Тургенева 23, литер А)	Доска аудиторная, столы аудиторные, рабочее место преподавателя, посадочные места по числу студентов, переносное мультимедийное оборудование.
5	УП.04	Учебная практика <b>Лаборатория геодезии № 4321</b> 620075,(г.Екатеринбург, ул.Тургенева 23, литер А).	Доска аудиторная, столы аудиторные, рабочее место преподавателя, посадочные места по числу студентов, переносное мультимедийное оборудование, учебные плакаты. <b>Геодезическое оборудование:</b> Теодолиты 32ТКП Рейки геодезические 3м. Штативы геодезические Нивелиры Тахеометр Лазерный дальномер Карты учебные Калькуляторы инженерные Линейки





6	ПП.04	Производственная практика (по профилю специальности)	<b>Стационарная практика:</b> <b>Лаборатория геодезии № 4321</b> 620075,(г.Екатеринбург, ул.Тургенева 23, литер А).	Доска аудиторная, столы аудиторные, рабочее место преподавателя, посадочные места по числу студентов, переносное мультимедийное оборудование, учебные плакаты. <b>Геодезическое оборудование:</b> Теодолиты 32ТКП Рейки геодезические 3м. Штативы геодезические Нивелиры Тахеометр Лазерный дальномер Карты учебные Калькуляторы инженерные Линейки
			<b>Выездная практика:</b>	По договору с предприятиями
7	УП	Учебная практика( по профилю специальности)	<b>Учебно-опытное хозяйство</b> <b>Лаборатория геодезии №4321</b> (620075,.Екатеринбург, ул.Тургенева 23, литер А) <b>Кабинет междисциплинарных курсов №5207</b> (620075,г.Екатеринбург, ул.Карла Либкнехта 42, литер В)	Учебный геодезический полигон. Доска аудиторная, столы аудиторные, рабочее место преподавателя, посадочные места по числу студентов, переносное мультимедийное оборудование.
8	ПП	Производственная практика (по профилю специальности)	<b>По договору с предприятиями</b>	По договору с предприятиями

#### 4.2. Информационное обеспечение обучения

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

Основные источники:

1. *Котляров, М. А.* Экономика недвижимости и развитие территорий : учебник и практикум для СПО / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 152 с. Ссылка на информационный ресурс: <https://biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-i-razvitiie-territoriy-441231>
2. *Маховикова, Г. А.* Цены и ценообразование в коммерции : учебник для СПО / Г. А. Маховикова, В. В. Лизовская. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 231 с. Ссылка на информационный ресурс: <https://biblio-online.ru/book/ceny-i-cenoobrazovanie-v-kommercii-426580>



Дополнительные источники:

1. *Липсиц, И. В.* Цены и ценообразование : учеб. пособие для СПО / И. В. Липсиц. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 160 с. Ссылка на информационный ресурс: <https://biblio-online.ru/book/ceny-i-cenoobrazovanie-431974>
2. *Пылаева, А. В.* Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учеб. пособие для СПО / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 153 с. Ссылка на информационный ресурс: <https://biblio-online.ru/book/modeli-i-metody-kadastrovoy-ocenki-nedvizhimosti-438673>

Периодические издания:

1. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель
2. Интернет-ресурсы, информационно-справочные и поисковые системы: [www.gisa.ru](http://www.gisa.ru), [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), [www.mnr.gov.ru](http://www.mnr.gov.ru), [www.mcx.ru](http://www.mcx.ru), [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.ras.ru](http://www.ras.ru), [www.rsl.ru](http://www.rsl.ru), [www.agroacadem.ru](http://www.agroacadem.ru), [www.meteor.ru/rgm2.aspx](http://www.meteor.ru/rgm2.aspx), [www.cdml.ru](http://www.cdml.ru),

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

Профессиональный модуль ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества», базируется на знаниях, умениях, навыках и способах действия, сформированных в ходе изучения дисциплин «Статистика», «Типология объектов недвижимости» профессионального модуля ПМ.03 Картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений. Знания, умения, навыки и способы действия, сформированные в ходе прохождения данного ПМ необходимы для изучения: ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом» и ПМ.02 «Осуществление кадастровых отношений».

#### **Организация учебной и производственной практики (по профилю специальности)**

Профессиональный модуль ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» предусматривает прохождение учебной и производственной практики.

Учебная и производственная практика представляет собой вид учебной деятельности, направленной на формирование, закрепление, развитие практических навыков и компетенции в процессе выполнения определенных видов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

#### **Сроки проведения практики**

Учебная и производственная практика проводится в конце 6 семестра 3 курса согласно утвержденного графика.



### Место проведения практики

Учебная и производственная практика проводится на базе Уральского ГАУ или в ведущих предприятиях обладающих необходимой материально-технической базой и условиями организации труда.

№ п/п	Виды работ	Кол-во часов	Учебная неделя по графику	Коды формируемых компетенций		Формы и методы контроля
				ОК	ПК	
<b>Учебная практика</b>						
1.	Осуществление сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	12	1	ОК 1- ОК 10	ПК 4.1 ПК 4.3	отчет
2.	Участие в работах по учету объектов недвижимости.	12	1	ОК 1- ОК 10	ПК 4.2 ПК 4.3	отчет
3.	Осуществление сбора и обработки необходимой и достаточной информации об аналогичных объектах	12	1	ОК 1- ОК 10	ПК 4.1 ПК 4.4 ПК 4.5	отчет
<b>Производственная практика</b>						
1.	Сбор данных по объекту оценки	27	1	ОК 1- ОК 10	ПК 4.1 ПК 4.3	отчет
2.	Анализ и систематизация данных	27	1-2	ОК 1- ОК 10	ПК 4.2 ПК 4.3	отчет
3.	Расчеты по оценке объекта оценки	27	2-3	ОК 1- ОК 10	ПК 4.4 ПК 4.5	отчет
4.	Определение стоимости объектов недвижимости	27	3	ОК 1- ОК 10	ПК 4.4 ПК 4.6	отчет

### Форма отчетности

- аттестационный лист;
- характеристику обучающегося по итогам прохождения практики;
- дневник практики
- отчет о прохождении практики.

### Критерии оценки практики

Практика завершается защитой отчета и выставлением оценки студенту при условии положительного аттестационного листа по практике, наличия



положительной характеристики на обучающегося, полного и своевременно представленного дневника практики и отчета по практике.

#### 4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса

Требования к квалификации педагогических (инженерно-педагогических) кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу (курсам) и педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой: педагогические кадры должны иметь высшее образование, соответствующее профилю профессионального модуля, а также опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы и получающие дополнительное профессиональное образование по программам повышения квалификации, в том числе в форме стажировки в профильных организациях не реже 1 раза в 3 года.

### 5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПМ

Контроль и оценка результатов освоения учебной дисциплины осуществляется преподавателем в процессе проведения практических занятий, тестирования, а также выполнения обучающимися индивидуальных заданий.

Результаты обучения (освоенные умения, усвоенные знания)	Формы и методы текущего контроля и оценки результатов обучения
Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества	Оценка практических занятий, внеаудиторной самостоятельной работы (индивидуальные задания)
Уметь: - оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;	Оценка практических занятий.
- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;	Оценка практических занятий.
- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;	Оценка практических занятий.
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;	Оценка практических занятий.
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику; определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;	Оценка практических занятий.
- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации",	Оценка практических занятий.



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

<b>Результаты (освоенные профессиональные компетенции)</b>	<b>Основные показатели оценки результата</b>	<b>Формы и методы контроля и оценки</b>
ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	- формирование сведений об объекте недвижимости; - выполнение работы по подготовке документов; - владение правовыми основами отношений; - подбор аналогичных объектов	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	- знание правил определения стоимости земель различной категории - подбор методов и подходов оценки	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	- обобщение результатов полученных подходами; - давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.



ПК 4.4 Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	- расчет сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ПК 4.5 Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	- классифицирование зданий и сооружений в соответствии с принятой типологией	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	- уметь оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.

*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.*

<b>Результаты (освоенные общие компетенции)</b>	<b>Основные показатели оценки результата</b>	<b>Формы и методы контроля и оценки</b>
ОК 1 Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	- проявление интереса к будущей профессии	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ОК-2 Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	- оптимизация методов и способов решения профессиональных задач с учетом анализа социально-экономических процессов	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ОК-3 Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и	-выбор и применение методов и технологий решения профессиональных задач в области геодезии с основами картографии и	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.





нести за них ответственность.	картографического черчения; - оценка точности выполненных работ;	
ОК-4 Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	- решение стандартных и нестандартных задач при выполнении картографо-геодезических работ;	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ОК-5 Владеть информационной культурой, анализировать и оценивать информацию с использованием информационно-коммуникационных технологий.	- эффективный поиск необходимой информации; - использование ГИС технологий;	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ОК-6 Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	- создание и поддержание благоприятного психологического климата в бригаде, учебной группе, способствующего успешному выполнению учебных заданий;	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ОК-7 Брать на себя ответственность за работу членов команды (подчиненных), результат выполнения заданий.	- организация самостоятельных занятий при изучении и освоении профессионального модуля;	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ОК-8 Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	- анализ инноваций в области картографо-геодезического производства;	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.
ОК-9 Ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности.	- знание исторических и культурных традиций страны в целом и места проживания; - отсутствие нетерпимости к представителям других	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.



	народов и национальностей, их культуре и традициям;	
ОК-10 Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	- безусловное знание и выполнение правил техники безопасности при производстве топографо-геодезических работ.	Ситуационные задачи, тестирование, оценивание результатов практических и самостоятельных работ учебной практики.

*Перечень форм контроля должен быть конкретизирован с учетом специфики обучения по программе профессионального модуля.*

Процент результативности (правильных ответов)	Качественная оценка индивидуальных образовательных достижений	
	балл (отметка)	вербальный аналог
90 ÷ 100	5	отлично
80 ÷ 89	4	хорошо
70 ÷ 79	3	удовлетворительно
менее 70	2	не удовлетворительно

## 6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Приложение к рабочей программе





**КОМПЛЕКТ КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ  
ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ**

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

по специальности  
21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Екатеринбург, 2019 г.

**ПАСПОРТ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО МОДУЛЮ**

Контролируемые разделы (темы) дисциплины (результаты по разделам)	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
<b>МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества</b>		
Раздел 1. Понятие оценочной деятельности, основные виды и принципы стоимости недвижимого имущества.	ОК.1 -ОК 10, ПК 4.1	Устный опрос, тестирование
Раздел 2. Порядок оценки недвижимого имущества	ОК.1 -ОК 10, ПК 4.1, ПК 4.2, ПК 4.3.	Устный опрос, тестирование
Раздел 3. Подходы к оценке объекта недвижимости	ОК.1-ОК 10 ПК 4.1, ПК 4.3.	Устный опрос, тестирование
<b>МДК.04.02. Анализ рынка недвижимости</b>		
Раздел 1. Определение недвижимости	ОК.1-ОК 10, ПК 4.1, ПК 4.5.	Устный опрос, тестирование
Раздел 2. Управление в сфере недвижимости	ОК.1-ОК 10, ПК 4.1	Устный опрос
Раздел 3. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней	ОК.1-ОК 10, ПК 4.6	Устный опрос, тестирование
Раздел 4. Оценка стоимости объектов недвижимости.	ОК.1-ОК 10, ПК 4.1, ПК 4.2, ПК 4.5	Устный опрос, Ситуационные задачи
Раздел 5. Кредитование недвижимости.	ОК.1-ОК 10, ПК 4.6	Устный опрос, тестирование
<b>МДК.04.03. Организация оценочных работ</b>		
Раздел 1. Оценочная деятельность	ОК.1-ОК 10, ПК 4.1, ПК 4.5	Устный опрос, тестирование
Раздел 2. Отчет об оценке	ОК.1-ОК 10, ПК 4.6, ПК 4.3	Устный опрос
Раздел 3. Саморегулирование оценочной деятельности	ОК.1-ОК 10, ПК 4.6	Устный опрос
<b>МДК.04.04. Ценообразование</b>		
Раздел 1. Понятие и сущность цены в рыночной экономике	ОК.1-ОК 10, ПК 4.1, ПК 4.4	Устный опрос
Раздел 2. Методология ценообразования на предприятии и фирме	ОК.1-ОК 10, ПК 4.4, ПК 4.6	Устный опрос
Раздел 3. Ценообразование и бухгалтерский учет	ОК.1-ОК 10, ПК 4.1, ПК 4.3	Устный опрос



ФГБОУ ВО Уральский ГАУ

Рабочая программа профессионального модуля  
ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»



## ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ПО ТЕМАМ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНЫХ КУРСОВ

### МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества

#### *Раздел 1 Понятие оценочной деятельности, основные виды и принципы стоимости недвижимого имущества*

##### *Вопросы к устному опросу*

1. Понятие оценочной деятельности.
2. Сущность и особенность оценочной деятельности.
3. Назначение и функции оценки недвижимости.
4. Основные принципы стоимости недвижимого имущества.
5. Основные виды стоимости недвижимости.
6. Цели оценки недвижимого имущества.
7. Принципы оценки стоимости недвижимого имущества.
8. Нормативно-правовые основы оценки имущества.
9. Субъекты и объекты оценки недвижимого имущества.
10. Права и обязанности оценщика.
11. Функции, основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков.
12. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков.
13. Регулирование оценочной деятельности.
14. Виды частичных прав на недвижимость.
15. Долевая собственность.

##### *Материалы тестовой системы*

1. Для каких целей проводится оценка, выберите вариант:
  - Дарение, купля – продажа, аренда;
  - Оформление собственности;
  - Определение собственника.
2. На основании каких нормативно – правовых документов не проводится оценка недвижимости?
  - Договор;
  - Судебное решение;
  - Заявка.
3. Выберите объекты оценки недвижимого имущества.
  - Здание, сооружение, сервитут;



- Земля, щебенка, песок;
  - Участок земли, квартира, комната.
4. Является ли объектом недвижимости - теплоход?
- Да;
  - Нет.
5. Перечислите цели оценки недвижимого имущества \_\_\_\_\_.
6. Приведите пример объекта недвижимости, в состав которого входит несколько объектов \_\_\_\_\_.
7. Кто в РФ является собственником недр?
- Фирма;
  - Организация;
  - Предприятие по добыче;
  - Государство.
8. Кому принадлежат месторождение газа на территории РФ?
- Фирма;
  - Организация;
  - Предприятие по добыче;
  - Государство.
9. Кому принадлежат уголь, который добыт на территории РФ?
- Фирма;
  - Организация;
  - Предприятие по добыче;
  - Государство.
10. Что является объектом недвижимости?
- Лесной участок;
  - Сенокос;
  - Пастбище;
  - Поле кукурузы.

## ***Раздел 2. Порядок оценки недвижимого имущества***

### *Вопросы к устному опросу*

1. Понятие и этапы процесса оценки недвижимого имущества.
2. Заключение договора на проведение оценки, в том числе согласование технического задания.
3. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и проведение необходимых расчетов.
5. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.



6. Принципы оценки стоимости недвижимости.
7. Цель и задачи анализа оценки.
8. Наиболее эффективное использование свободного земельного участка.
9. Наиболее эффективное использование улучшенного земельного участка.
10. Особые ситуации при анализе наиболее эффективного использования.
11. Подготовительный этап.
12. Оценочный этап.
13. После оценочный этап.
14. Принципы составления отчета об оценке.
15. Требования и задачи отчета об оценке.
16. Форма отчета об оценке недвижимости.
17. Требования к содержанию отчёта по оценке.
18. Порядок описания объектов недвижимости при составлении отчета.

*Материалы тестовой системы*

1. Что не является улучшением земельного участка?
    - дом;
    - гараж;
    - баня;
    - столб линии электропередач;
    - газон.
  2. Какой срок актуален отчет об оценке недвижимости?
    - 2 месяца;
    - 1 год;
    - 6 месяцев;
    - 1 месяц.
  3. Перечислите этапы процесса оценки недвижимого имущества:
- 
4. Отчет об оценке недвижимости оформляется по определенной форме?
    - Да;
    - Нет.
  5. Кто имеет право сделать отчет об оценке?
    - Риэлтор;
    - Оценщик;
    - Кадастровый инженер;
    - Специалист, имеющий лицензию на оценку недвижимости.
  6. Какое количество необходимо аналогичных объектов для составления отчета об оценке недвижимости?
    - 10 шт.
    - 3-5 шт.



- 1-2 шт.

7. Формы прав на землю:

- постоянное бессрочное пользование
- безвозмездное срочное пользование
- пожизненное наследственное владение
- сервитут
- собственность

8. Какой документ передается заказчику при выполнении оценки недвижимости?

- Описание;
- Отчет об оценке;
- Кадастровый план;
- Договор.

9. Чьей подписью заверяется отчет об оценке недвижимости?

- Правообладателя объекта недвижимости;
- Заказчика;
- Кадастрового инженера;
- Оценщика.

10. Кто вправе обратиться с заявлениями об оценке недвижимости?

- Любое заинтересованное лицо;
- Собственники объектов недвижимости и собственники земельных участков, на которых были расположены объекты недвижимости;
- Любой правообладатель.

### ***Раздел 3. Подходы к оценке объекта недвижимости***

#### *Вопросы к устному опросу*

1. Подходы к оценке объекта недвижимости.
2. Сравнительный подход оценки объекта недвижимости.
3. Доходный подход оценки объекта недвижимости.
4. Затратный подход оценки объекта недвижимости.
5. Анализ доходов и расходов.
6. Понятие доходного подхода.
7. Метод капитализации доходов.
8. Этапы оценки недвижимого имущества методом капитализации.
9. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.
10. Метод дисконтированных денежных потоков. Алгоритм расчета метода дисконтирования денежного потока.



11. Особенности расчета денежного потока при использовании метода дисконтирования денежного потока.
12. Определение ставки дисконтирования.
13. Особенности и сущность применения сравнительного подхода.
14. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
15. Основные критерии выбора объектов-аналогов.
16. Последовательность внесения корректировок.
17. Классификация и суть поправок.
18. Метод парных продаж.
19. Экспертный метод внесения поправок.
20. Статистические методы расчета поправок.
21. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.
22. Общий коэффициент капитализации.
23. Общая характеристика затратного подхода.
24. Применение затратного подхода, его преимущества и недостатки.
25. Оценка восстановительной стоимости.
26. Методы определения восстановительной стоимости.
27. Общие положения по определению стоимости строительства.
28. Методы определения полных затрат при составлении смет.
29. Определение износа объекта недвижимости.
30. Физический износ.
31. Функциональный износ.
32. Внешний (экономический) износ.
33. Согласование результатов при оценке недвижимости.
34. Метод анализа иерархии.
35. Структурирование по иерархии.
36. Специфика земельного участка, как объекта оценки.
37. Доходный подход к оценке земельных участков.
38. Сравнительный подход к оценке земельных участков.
39. Затратный подход к оценке земельных участков.

### *Материалы тестовой системы*

1. Подходы к оценке объекта недвижимости перечислите:  

---
2. Какие объекты используются при сравнительном подходе оценки?
  - Различные;
  - Аналогичные;
  - Новые.
3. Какой износ не учитывается при оценке объекта недвижимости?
  - Физический износ;





- Функциональный износ;
- Внешний (экономический) износ;
- Моральный износ.
- 4. Каким объектам недвижимости присваивается кадастровый номер?
  - При постановке на государственный кадастровый учет;
  - При обращении собственника объекта недвижимости;
  - При регистрации права собственности объекта недвижимости.
- 5. Следует ли использовать при оценке земельного участка без улучшений участки с улучшениями?
  - Нет;
  - Да.
- 6. Следует ли использовать при оценке земельного участка без улучшений участки муниципальной собственности?
  - Нет;
  - Да.
- 7. Применение затратного подхода используется путем расчета затрат на:
  - Другой объект недвижимости;
  - Аналогичный объект недвижимости;
  - Современный объект недвижимости.
- 8. Для согласования результатов при оценке недвижимости используют:
  - Поправки;
  - Корректировки;
  - Расчеты.
- 9. Оценка восстановительной стоимости – это \_\_\_\_\_.
- 10. Основные критерии выбора объектов-аналогов?
  - Год постройки;
  - Местоположение;
  - Материал;
  - Износ;
  - Площадь;
  - \_\_\_\_\_.

### **МДК.04.02. Анализ рынка недвижимости**

#### ***Раздел 1. Определение недвижимости***

##### *Вопросы к устному опросу*

1. Понятие недвижимости.
2. Виды недвижимости.



3. Объекты недвижимости.
4. Объекты, относящиеся к недвижимости.
5. Родовые признаки объектов недвижимости.
6. Кондоминиум, как единый комплекс недвижимости.
7. Типология объектов недвижимости.
8. Основные принципы регулирования оценочной деятельности.
9. Факторы, влияющие на оценку стоимости имущества.
10. Классификация объектов недвижимости.
11. Классификация жилья.
12. Предприятие – как комплекс недвижимости.

### *Материалы тестовой системы*

1. Объекты, относящиеся к недвижимости?

- Космические корабли;
- Суда внутреннего плавания;
- Суда морские;
- Самолеты;
- \_\_\_\_\_.

2. Виды недвижимости?

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Многолетние насаждения;
- Объекты, относящиеся к недвижимости;
- \_\_\_\_\_.

3. Что не относится к жилой недвижимости?

- дом;
- офис;
- квартира;
- комната;
- секция.

4. Основные факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости?

- Местоположение;
- Площадь;
- Удаленность от центра поселения;
- Соседство;
- Материал стен;
- Год постройки
- \_\_\_\_\_.



5. Какие объекты не относятся к жилой недвижимости?

- Гостиница;
- Санаторий;
- ТЦ;
- Общежитие.

6. Многолетние насаждения?

- Плодопитомник;
- Ботанический сад;
- Яблоневый сад;
- Плантация чая;
- \_\_\_\_\_.

7. Что относится к жилой недвижимости?

- Садовый дом;
- Дачный дом;
- Гараж;
- Беседка.

8. Факторы, влияющие на оценку стоимости земли?

- Местоположение;
- Площадь;
- Форма участка;
- \_\_\_\_\_.

9. Что не входит в понятие «лес»?

- Кустарниковая растительность;
- Деревья;
- Поросль;
- Многолетняя травянистая растительность;
- Ягоды и грибы;
- Животные и птицы;
- Насекомые.

10. Что является объектом недвижимости?

- Лес;
- Кустарники;
- Полукустарники;
- Участок земли.

## **Раздел 2. Управление в сфере недвижимости**

### *Вопросы к устному опросу*

1. Субъектная структура рынка недвижимости.



2. Предпринимательская деятельность в сфере недвижимости.
3. Формы продаж на рынке недвижимости.
4. Управление недвижимостью.
5. Способы совершения сделок.
6. Виды сделок.
7. Структура рынка недвижимости.
8. Нормативно – правовые документы.
  1. Конституционные принципы федеративного устройства
  2. Принципы административно-территориального устройства субъекта Российской Федерации
  3. Система изучения территориальной организации хозяйства
  4. Основные принципы государственной политики регионального развития
  5. Задачи для реализации инновационно - и социально-ориентированного сценария, экономического потенциала
  6. Система изучения территориальной организации хозяйства
  7. Организация управления экономикой региона
  8. Показатели отраслей промышленности
  9. Основные принципы разделения труда
  10. Факторы социально-экономического развития и конкурентоспособности
  11. Экономическая безопасность территории
  12. Возможности рынка труда
  13. Понятие государственного управления землепользованием
  14. Органы, осуществляющие государственное управление землепользованием
  15. Управление государственным имуществом
  16. Управление муниципальным имуществом
  17. Антикризисное управление
  18. Порядок приватизации муниципального имущества
  19. Преодоление кризиса
  20. Управление частной собственностью
  21. Залог имущества
  22. Банкротство
  23. Инвестиции и ценные бумаги
  24. Аренда имущества
  25. Лизинг, его преимущества.

### ***Раздел 3. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней*** *Вопросы к устному опросу*

1. Право собственности на недвижимость.
2. Сделки с объектами недвижимости.



3. Объекты государственной регистрации.
4. Органы государственной регистрации недвижимости.
5. Купля-продажа.
6. Мена.
7. Дарение.
8. Рента.
9. Приватизация.
10. Аренда.
11. Государственная регистрация прав на недвижимость.
12. Порядок регистрации доли недвижимости.
13. Виды собственности на недвижимость.
14. Порядок регистрации участка земли.
15. Порядок регистрации жилой недвижимости.
16. Порядок регистрации нежилой недвижимости.

*Материалы тестовой системы*

1. Сделки с объектами недвижимости?
  - Купля-продажа.
    - Мена.
    - Дарение.
    - Рента.
    - Приватизация.
  - \_\_\_\_\_
2. Возможно ли приватизировать заповедник?
  - Нет;
  - Да.
3. Перечислите виды собственности на недвижимость:  
- \_\_\_\_\_
4. Подлежат ли приватизации объекты недвижимости?
  - Памятник архитектуры;
  - Памятник природы;
  - Офисная комната.
5. Можно подарить объект недвижимости не находящийся в собственности?
  - Да;
  - Нет.
6. Купля-продажа каких объектов недвижимости запрещена?
  - Атомная станция;
  - Завод;
  - Памятник архитектуры.



7. Доля недвижимости – это \_\_\_\_\_.
8. Возможно ли приватизировать недра?
- Нет;
  - Да.
9. Аренда объектов недвижимости проводится на основании:
- Заявки;
  - Договора;
  - Соглашения.
10. Рента – это \_\_\_\_\_.

#### **Раздел 4. Оценка стоимости объектов недвижимости**

##### *Вопросы к устному опросу*

1. Стоимость аспекты объектов недвижимости.
2. Риски при операциях с недвижимостью.
3. Принципы оценки объектов недвижимости.
4. Технология оценки.
5. Расчет срока жизни здания, сооружения.
6. Виды стоимости.
7. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.
8. Этапы оценки объектов недвижимости.
9. Оценка стоимости машин и оборудования.
10. Определение видов износа.
11. Оценка стоимости нематериальных объектов собственности.
12. Оценка недвижимости с участием заёмного капитала.
13. Оценка частичных имущественных прав на недвижимость.
14. Оценка стоимости прав аренды земельных участков.
15. Определение ликвидационной стоимости.
16. Оценка стоимости права аренды арендатора.
17. Основные принципы оценки стоимости предприятия.
18. Оценка недвижимости с участием заёмного капитала.
19. Факторы, влияющие на оценку стоимости имущества.

##### *Ситуационные задачи*

1. Определить стоимость 3-х комнатной квартиры площадью 70 м<sup>2</sup> в городе Екатеринбург.



2. Рассчитать стоимость комнаты площадью 17 м<sup>2</sup> в квартире в городе Екатеринбург.
3. Определить стоимость 4-х комнатной квартиры площадью 90 м<sup>2</sup> в городе Екатеринбург.
4. Определить стоимость 2-х комнатной квартиры площадью 70 м<sup>2</sup> в городе Екатеринбург.

## ***Раздел 5. Кредитование недвижимости***

### *Вопросы к устному опросу*

1. Участники системы ипотечного кредитования.
2. Залог объектов недвижимости.
3. Ипотечное кредитование.
4. Схема финансирования при безналоговой модели.
5. Порядок государственной регистрации ипотечного кредитования.
6. Схемы ипотечного кредитования.
7. Требования к недвижимости при ипотечном кредитовании.
8. Рефинансирование.
9. Ставки при ипотечном кредитовании.
10. Принципы ипотечного кредитования.
11. Отличие кредита и ипотеки.
12. Условия ипотечного кредитования.
13. Условия кредитования объектов недвижимости.

### *Материалы тестовой системы*

1. Что является залогом при ипотечном кредитовании?
  - денежная сумма;
  - объект недвижимости;
  - предприятие.
2. Участники системы ипотечного кредитования?
  - Банк;
  - Заемщик;
  - Оценщик;
  - Страховщик;
  - Клиент.
3. Рефинансирование используется при:
  - Капитализации процентов;
  - Ипотечное кредитование;
  - Использование ссуд.



4. Условия ипотечного кредитования:
  - Под залог недвижимости;
  - Без залога недвижимости.
5. Возраст заемщика при ипотечном кредитовании?
  - до 70 лет;
  - до 50 лет;
  - от 15 лет.
6. Срок работы на одном месте заемщика при ипотечном кредитовании?
  - 1 год;
  - 6 месяцев;
  - 1,5 года.
7. Обременение при ипотечном кредитовании?
  - Дети;
  - Залог объекта недвижимости.
  - Рефинансирование.
8. Срок, на который банки могут выдать ипотечный кредит, если заемщику 55 лет?
  - 5 лет;
  - 10 лет;
  - 15 лет.
9. Какое кредитование используют банки с залогом недвижимости?
  - Ипотечное кредитование;
  - Кредитование недвижимости;
  - Потребительский кредит;
  - Ссуда.

### **МДК.04.03. Организация оценочных работ**

#### ***Раздел 1. Оценочная деятельность***

##### *Вопросы к устному опросу*

1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Понятие оценочной деятельности.
3. Объекты оценочной деятельности.
4. Основания для проведения оценки объекта оценки.
5. Обязательность проведения оценки объектов оценки.
6. Отношения, регулируемые законом об оценочной деятельности в Российской Федерации.
7. Субъекты оценочной деятельности.
8. Объекты оценки, не привязанные к земле.





9. Обязательность проведения оценки.
10. Основания для проведения оценки объекта недвижимости.
11. Рынок оценочных услуг.
12. Цели оценки.
13. Виды стоимости.
14. Риск и оценка бизнеса.
15. Виды рисков.

### *Материалы тестовой системы*

#### 1. Основания для проведения оценки объекта оценки:

- Договор;
- Судебное решение;
- Оформление ипотеки;
- Оформление кредита.

#### 2. Что не является объектом оценочной деятельности?

- Объект недвижимости;
- Услуги компании;
- Пароход;
- Самолет.

#### 3. Объекты оценки оценщика?

- Предприятие;
- Завод;
- Заказник;
- Катер.

#### 4. Субъекты оценочной деятельности?

- РФ;
- Заказчик оценки;
- Субъекты РФ.

#### 5. Виды стоимости?

-

#### 6. Риски делятся на следующие категории:

- природно-естественные,
- экологические,
- политические,
- транспортные,
- \_\_\_\_\_.

#### 7. Риски можно подразделить на две большие группы:

- чистые:



- \_\_\_\_\_.

8. Рынок недвижимости бывает?

- Первичный;

- \_\_\_\_\_.

9. Экономический результат риска может быть:

- отрицательный (проигрыш, ущерб, убыток);

- нулевой;

- \_\_\_\_\_.

10. Имущественные риски - это .....

- риски представляют собой опасность потерь в процессе финансово-хозяйственной деятельности.

- риски, связанные с вероятностью потерь имущества гражданина-предпринимателя по причине кражи, диверсии, халатности, перенапряжения технической и технологической систем и т.п.

- риск того, что при росте инфляции, получаемые денежные доходы обесцениваются с точки зрения реальной покупательной способности быстрее, чем растут.

## ***Раздел 2. Отчет об оценке***

### *Вопросы к устному опросу*

1. Общие требования к содержанию отчета об оценке.
2. Обязательные требования к содержанию отчета об оценке.
3. Деятельность оценщика при составлении отчета об оценке.
4. Экспертиза отчета об оценке.
5. Достоверность отчета.
6. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете об оценке.
7. Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
8. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
9. Проведение экспертизы отчета.



10. План проведения оценочных работ.
11. Обязательные правила при подготовке отчета об оценке.
12. Этапы проведения оценочных работ.
13. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
14. Процесс оценки.
15. Принципы оценки.
16. Особенности оценки стоимости различных видов имущества предприятия.
17. Отчет об оценке недвижимости.
18. Оценка стоимости земельного участка.
19. Права и обязанности оценщика.

### ***Раздел 3. Саморегулирование оценочной деятельности***

#### *Вопросы к устному опросу*

1. Регулирование оценочной деятельности.
2. Саморегулируемая организация оценщиков.
3. Стандарты оценочной деятельности в РФ.
4. Регулирование деятельности саморегулируемых организаций оценщиков.
5. Функции, основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков.
6. Функции уполномоченных федеральных органов в области регулирования оценочной деятельности.
7. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
8. Лицензирование оценочной деятельности.
9. Принципы оценочной деятельности.
10. Объединения оценщиков.
11. Стандарты оценочной деятельности в других странах.
12. Нормативно - правовые документы оценочной деятельности.

### **МДК.04.04. Ценообразование**

#### ***Раздел 1. Понятие и сущность цены в рыночной экономике***

#### *Вопросы к устному опросу*

1. Понятие цены.
2. Сущность цены.



3. Система цен.
4. Функции цены.
5. Факторы, влияющие на величину стоимости.
6. Функции сложного процента.
7. Рыночная экономика.

## ***Раздел 2. Методология ценообразования на предприятии и фирме***

### *Вопросы к устному опросу*

1. Методология и методика ценообразования.
2. Методы ценообразования.
3. Затратное ценообразование.
4. Ценообразования на предприятии.
5. Ценообразования на фирме.
6. Стоимость и цена.
7. Виды стоимости.

## ***Раздел 3. Ценообразование и бухгалтерский учет***

### *Вопросы к устному опросу*

1. Издержки производства.
2. Ценообразование.
3. Ценностной подход к ценообразованию.
4. Цена в бухгалтерском учете.
5. Факторы, влияющие на величину цены.