

**Министерство образования и науки Самарской области**  
Государственное бюджетное профессиональное  
образовательное учреждение Самарской области  
**«Самарский техникум промышленных технологий»**

СОГЛАСОВАНО  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ДЖИ.Ю.КОНСАЛТИНГ»  
Акт согласования от 27.05.2022 г.

УТВЕРЖДЕНО  
Приказ директора ГБПОУ «СТПТ»  
от «30» мая 2022г.  
№ 04-24/95у

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

**ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

программы подготовки специалистов среднего звена (программы подготовки  
квалифицированных рабочих, служащих) специальности (профессии)  
21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Самара  
2022

Рабочая программа профессионального модуля разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта по специальности (далее – ФГОС СПО) 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, профессионального стандарта «Специалист по определению кадастровой стоимости» и программы воспитания по специальности 21.02.19 Землеустройство.

Одобрена на заседании ПЦК преподавателей дисциплин общепрофессионального и профессионального циклов технического профиля

Протокол № 11 от «30» мая 2022г.

Председатель ПЦК \_\_\_\_\_ Родионов Е.Ю.

Протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Председатель ПЦК \_\_\_\_\_ ФИО

Протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Председатель ПЦК \_\_\_\_\_ ФИО

Организация-разработчик: государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Самарской области «Самарский техникум промышленных технологий»

Разработчики: / \_\_\_\_\_ / Праслова М.А., методист ГБПОУ «СТПТ»

Экспертиза выполнена: / \_\_\_\_\_ / Праслова М.А., методист ГБПОУ «СТПТ»

Дата актуализации	Результат актуализации	Подпись разработчика

## СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
<b>1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	5
<b>2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	7
<b>3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	8
<b>4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	12
<b>5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)</b>	13

# 1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

## ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»

### 1.1. Область применения программы

Программа профессионального модуля (далее – программа) – является частью программы подготовки специалистов среднего звена (далее – ППСЗ) в соответствии с ФГОС по специальности среднего профессионального образования 21.02.05 Земельно-имущественные отношения в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): Определение стоимости недвижимого имущества и соответствующих профессиональных компетенций (ПК):

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

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

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

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

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

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

Рабочая программа профессионального модуля может быть использована в дополнительном профессиональном образовании и профессиональной подготовке работников в области земельно-имущественных отношений при наличии среднего (полного) общего образования.

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

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

всего – 505 часа, в том числе:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – 397 часа, включая:

- обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 266 часов;
- самостоятельной работы обучающегося – 131 часов;
- учебной и производственной практики – 108 часов.

## 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

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

Код	Наименование результата обучения
ОК 01	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 02	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 03	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 04	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 05	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 06	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
ОК 07	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
ОК 08	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
ОК 09	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.
ОК 10	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.
ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.
ПК 4.2.	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.
ПК 4.3.	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
ПК 4.4.	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
ПК 4.5.	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
ПК 4.6.	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.
ЛР 1	Демонстрирующий готовность и способность вести диалог с другими людьми, достигать в нем взаимопонимания, находить общие цели и

	сотрудничать для их достижения в профессиональной деятельности
ЛР 2	Проявляющий сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности
ЛР 3	Проявляющий гражданское отношение к профессиональной деятельности как к возможности личного участия в решении общественных, государственных, общенациональных проблем
ЛР 4	Принимающий основы экологической культуры, соответствующей современному уровню экологического мышления, применяющий опыт экологически ориентированной рефлексивно-оценочной и практической деятельности в жизненных ситуациях и профессиональной деятельности
ЛР 5	Проявляющий ценностное отношение к культуре и искусству, к культуре речи и культуре поведения, к красоте и гармонии

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

#### 3.1. Тематический план профессионального модуля

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля	Всего часов (макс. учебная нагрузка и практики)	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)					Практика	
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная, часов	Производственная (по профилю специальности), часов <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 – 4.6; ОК 1 – 10; ЛР 1- ЛР 5	МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества	267	180	84	-	87	-	-	-
ПК 4.1 – 4.6; ОК 1 – 10; ЛР 1- ЛР 5	МДК.04.02 Проектно-сметное дело	130	86	30	-	44	-	-	-
ПК 3.1 – 3.5; ОК 1 – 10; ЛР 1- ЛР 5	УП 04 Учебная практика	36	-	-	-	-	-	36	-
ПК 3.1 – 3.5; ОК 1 – 10; ЛР 1- ЛР 5	ПП 04 Производственная практика (по профилю специальности), часов	72							72
	<b>Всего:</b>	<b>505</b>	<b>266</b>	<b>114</b>		<b>131</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>72</b>



**2.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)  
ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества»**

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работ (проект) (если предусмотрены)	Объем часов	Компетенции (ОК, ПК, ЛР)
1	2	3	4
<b>МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества</b>		<b>267</b>	
<b>Раздел 1 Экономика недвижимости</b>		<b>115</b>	
<b>Тема 1. Определение и классификация объектов недвижимости</b>		<b>14</b>	
<b>Тема 1.1. Объекты недвижимости: сущность и основные признаки</b>	<i>Содержание учебного материала: Введение. Отнесение материальных объектов к недвижимости Признаки объектов недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости, износ</i>	2	1,2
<b>Тема 1.2 Характеристика и классификация объектов недвижимости</b>	<i>Содержание учебного материала: Система классификаций объектов недвижимости Жилые и коммерческие объекты недвижимости, их характеристика и классификация</i>	4	1,2
	<i>Самостоятельная работа:</i> выполнение домашних заданий по разделу «Определение и классификация объектов недвижимости» <i>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы</i> <i>Разработать таблицу группировки и классификации объектов недвижимости.</i>	10	3
<b>Тема 2. Земля как основа теории и практики недвижимости</b>		<b>26</b>	
<b>Тема 2.1. Земельный участок как основа недвижимости</b>	<i>Содержание учебного материала: Сущность земельного участка как объекта недвижимости. Целевое назначение земель в РФ. Зонирование земель и городское пространство. Государственный земельный кадастр.</i>	4	1,2
	<i>Практические занятия: Изучение ФЗ «О государственном земельном кадастре</i>	6	2,3

Тема 2.2 Земельные отношения и землеустройство	<p><b>Содержание учебного материала:</b>  Земельные отношения.  Градостроительный регламент.  Основы землеустройства.</p>	6	1,2
	<p><b>Самостоятельная работа:</b>  выполнение домашних заданий по разделу «Земля как основа теории практики недвижимости»  <b>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы</b>  Выполнение индивидуального задания по изучению закона «О землеустройстве».  Работа с источниками нормативно-правой базы.  Реферат на тему «Государственный земельный кадастр».</p>	10	3
Тема 3. Рынок недвижимости в системе рынков		26	
Тема 3.1. Рынок недвижимости и его особенности	<p><b>Содержание учебного материала:</b>  Сущность рынка недвижимости.  Субъекты рынка недвижимости.  Функции рынка недвижимости.</p>	4	1,2
Тема 3.2 Сделки с объектами недвижимости	<p><b>Содержание учебного материала:</b>  Право собственности на объекты недвижимости  Виды сделок с объектами недвижимости.  Особенности сделок с предприятием (имущественным комплексом).  Аренда объектов недвижимости.</p>	4	1,2
	<p><b>Практические занятия</b>  Изучение заключения договоров по сделкам с объектами недвижимости.</p>	6	3
	<p><b>Самостоятельная работа:</b>  выполнение домашних заданий по разделу «Рынок недвижимости в системе рынков»  <b>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы</b>  Выполнение индивидуального задания по изучению ГК РФ раздела сделки.</p>	12	3
Тема 4. Финансирование и управление недвижимым имуществом		26	
Тема 4.1. Ипотечное кредитование недвижимости	<p><b>Содержание учебного материала:</b>  Ипотечный кредит.  Основные этапы ипотечного кредитования.  Методы ипотечного кредитования недвижимости.</p>	4	1,2
	<p><b>Практические занятия</b>  Расчет процентов по ипотечному кредитованию различными методами.</p>	6	3
Тема 4.2. Управление недвижимостью	<p><b>Содержание учебного материала:</b>  Девелоперская деятельность с объектами недвижимости.  Регулирование риэлтерской деятельности.</p>	4	1,2

	<i>Страхование на рынке недвижимости.</i>		
	<b>Самостоятельная работа:</b> <i>выполнение домашних заданий по разделу «Финансирование и управление недвижимым имуществом»</i> <b>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы</b> <i>Работа с нормативными источниками по теме «Риэлтерская деятельность»</i> <i>Изучение методов ипотечного кредитования</i>	12	3
<b>Тема 5. Государственное регулирование рынка недвижимости</b>		<b>21</b>	
<b>Тема 5.1. Правовые основы рынка недвижимости.</b>	<b>Содержание учебного материала:</b> <i>Правовые основы рынка недвижимости.</i> <i>Государственная регистрация прав на объекты недвижимости.</i> <i>Налогообложение недвижимости..</i>	4	1,2
	<b>Практические занятия:</b> <i>Расчет налога на недвижимость.</i>	6	3
	<b>Самостоятельная работа:</b> <i>выполнение домашних заданий по разделу «Государственное регулирование рынка недвижимости»</i> <b>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы</b> <i>Работа с нормативными источниками</i> <i>Выполнение индивидуального задания по изучению темы «налогообложение недвижимости»</i>	11	3
<b>Раздел 2. Проведение оценки недвижимого имущества</b>		<b>152</b>	
<b>Тема 1. Введение в теорию и практику оценки недвижимости.</b>		<b>30</b>	
<b>Тема 1.1. Оценка недвижимости как вид профессиональной деятельности</b>	<b>Содержание учебного материала:</b> <i>Области рыночной оценки недвижимости. Исторические особенности развития оценки недвижимости в России. Система регулирования оценки недвижимости. Стандарты независимой оценки недвижимости. Законодательная база оценки недвижимости в Российской Федерации. Сертификация и лицензирование оценщиков в России. Ответственность оценщика. Предмет оценки недвижимости, как вида профессиональной деятельности.</i>	4	1,2
<b>Тема 1.2. Предмет и объекты оценки недвижимости.</b>	<b>Содержание учебного материала</b> <i>Понятие объекта недвижимости. Основные характеристики приносящей доход недвижимости. Определение категорий стоимости, цены и затрат применительно к объекту недвижимости. Виды стоимостей и факторы, влияющие на величину справедливой рыночной стоимости. Рынок недвижимости: структура и особенности</i>	4	1; 2
<b>Тема 1.3 Принципы оценки недвижимости.</b>	<b>Содержание учебного материала</b> <i>Принципы, основанные на представлениях пользователя (полезность, ожидание и замещение).</i> <i>Принципы, связанные с землей и сооружениями на ней (вклад, остаточная продуктивность, возрастающая и уменьшающаяся отдача, сбалансированность, экономический размер и</i>	4	1; 2

		экономическое разделение). Принципы, связанные с рыночной средой (предложение и спрос, конкуренция, прогрессия и регрессия, зависимость, соответствие и изменение). Синтетический принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (земли, зданий и сооружений). Сравнение оценки недвижимости с оценкой бизнеса, машин и оборудования, а также оценкой интеллектуальной собственности		
<b>Тема 1.4. Процесс оценки недвижимости.</b>		<b>Содержание учебного материала</b> Законодательные требования к процессу независимой оценки. Национальные и международные стандарты оценки недвижимости. Кодекс профессиональной этики оценщика недвижимости. Этапы и процедуры оценки недвижимости. Выбор преимущественного метода оценки. Источники информации. Согласование результатов оценки. Виды оценочных отчетов.	4	1,2
<b>Тема 1.5. Рынки недвижимости, классификация</b>	<b>Рынки их</b>	<b>Содержание учебного материала</b> Особенности недвижимости имущества как объекта оценки. Понятие недвижимости и недвижимой собственности. Виды прав, интересов и обязательств относительно недвижимости. Классификация объектов недвижимости	4	1,2
		<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> Конспекты по теме	10	3
<b>Тема 2. Подходы к оценке недвижимости.</b>			<b>80</b>	
<b>Тема 2.1. Сравнительный подход.</b>		<b>Содержание учебного материала</b> Назначение и сущность сравнительного подхода. Этапы применения сравнительного подхода. Методы расчета стоимости недвижимости на основе сравнительного подхода. Расчет через сравнительную единицу. Расчет через корректировки цен продажи сопоставимых аналогов. Расчеты на основе соотношений дохода и цены продажи аналогов (с использованием валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации). Единицы сравнения.	4	1,2
		<b>Практические занятия:</b> Расчет стоимости объектов недвижимости сравнительным методом	6	2,3
<b>Тема 2.2. Затратный (имущественный) подход</b>		<b>Содержание учебного материала</b> Назначение и сущность затратного (имущественного) подхода. Этапы применения затратного подхода. Методы расчета: а) полной стоимости воспроизводства (замещения) зданий и сооружений, б) полного накопленного износа по зданиям и сооружениям, в) стоимости земельных участков.	4	1,2
		<b>Практические занятия:</b> Расчет стоимости объектов недвижимости затратным методом	6	2,3
<b>Тема 2.3. Доходный подход</b>		<b>Содержание учебного материала</b> Назначение и сущность доходного подхода. Этапы применения доходного подхода. Оценка величины и структуры будущих доходных потоков. Анализ экономической (контрактной) ренты. Понятия текущей и конечной отдачи. Общий коэффициент капитализации и общая норма отдачи. Оценка норм капитализации и дисконтирования. Методы капитализации дохода: а) методы прямой капитализации (кумулятивного построения,	4	1,2

	рыночной выжимки, инвестиционной группы, коэффициента покрытия долга, техника остатка); б) методы капитализации по норме отдачи; в) метод дисконтированных денежных потоков..		
	<b>Практические занятия:</b> Расчет стоимости объектов недвижимости доходным методом.	8	2,3
Тема 2.4. Методы оценки земли	<b>Содержание учебного материала</b> Метод сопоставления продаж. Экономический метод. Метод соотнесения. Метод капитализации земельной ренты (метод выгод). Инвестиционный метод. Метод остатка для земли. Метод распределения дохода. Метод развития.	4	1,2
	<b>Практические занятия:</b> Расчет стоимости земли различными методами	8	2,3
Тема 2.5. Анализ наиболее эффективного использования.	<b>Содержание учебного материала</b> Цели, задачи и варианты анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. Техника остатка для земли и для зданий (сооружений). Факторы, анализируемые в процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. Анализ объекта оценки как незастроенного участка и как застроенного участка.	4	1,2
	<b>Практические занятия:</b> Анализ объекта оценки как незастроенного участка и как застроенного участка	8	3
Тема 2.6. Документирование результатов оценки	<b>Содержание учебного материала</b> Общие требования к содержанию отчета Структура отчета об оценке Рекомендации к разделам отчета.	6	1,2
	<b>Практические занятия:</b> Составление отчета по оценочной стоимости недвижимого имущества.	8	2,3
	<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> Конспекты по темам, анализ ситуаций. Решение задач Подготовка к решению практических заданий по темам по рекомендациям преподавателя.	10	3
Тема 3. Основы ипотечно-инвестиционного анализа		<b>42</b>	
Тема 3.1. Принципы ипотечного кредитования.	<b>Содержание учебного материала</b> Понятие ипотеки и законодательное регулирование ипотеки в РФ. Виды ипотечных кредитов. Этапы реализации ипотечной сделки. Преимущества ипотеки и факторы, тормозящие ее развитие в России	4	1,2
Тема 3.2. Техника ипотечно-инвестиционного анализа.	<b>Содержание учебного материала</b> Расчет стоимости объекта недвижимости с привлечением ипотечного кредита: Расчет стоимости проекта, связанного с инвестициями в недвижимость. Расчет показателей инвестиционной привлекательности проектов - настоящей текущей стоимости NPV, периода окупаемости, внутренней нормы отдачи IRR, модифицированной внутренней ставки дохода MIRR и ставки дохода финансового менеджмента FMRR..	4	1,2
	<b>Практические занятия:</b>	8	2,3

		<i>Решение задач.</i>		
		<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> <i>Конспекты по темам, анализ ситуаций. Решение задач.</i>	6	3
<b>Тема 3.3. Оценка недвижимости в целях налогообложения</b>	<b>Оценка в целях</b>	<b>Содержание учебного материала</b> <i>Сбор информации и формирование таблицы наблюдений Выбор модели оценки стоимости в целях налогообложения</i>	6	1,2
		<b>Практические занятия:</b> <i>Решение задач.</i>	8	2,3
		<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> <i>Конспекты по темам. Решение задач</i>	6	3
<b>Промежуточная аттестация в форме экзамена</b>			-	
<b>МДК.04.02 Проектно-сметное дело</b>			<b>130</b>	
		<b>Раздел 1. Основы инвестиционной деятельности и организации строительного проектирования.</b>		
<b>Тема 1. Основы инвестиционной деятельности</b>				
<b>Тема 1.1. Основы инвестиционной деятельности</b>	<b>Основы</b>	<b>Содержание учебного материала:</b> <i>Общие понятия об инвестициях в виде капитальных вложений и об инвестиционной деятельности в проектировании и строительстве. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности. Подрядные торги (тендер), тендерная документация, порядок и правила проведения.</i>	4	
		<b>Практические занятия:</b> <i>Практическая работа:</i> Изучение Федерального закона N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» и Положения о подрядных торгах в РФ	2	
		<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> Изучение требований законодательства об инвестиционной деятельности и подрядных торгах, изучение основных понятий и терминов.	4	
<b>Тема 1.2</b>		<b>Содержание учебного материала:</b> Организация проектно-сметного дела. Основные этапы и стадии проектирования. Экспертиза и согласования проектов. Основные технико-экономические показатели проектов (ТЭП) зданий и сооружений различного назначения. Техничко-экономическое обоснование (ТЭО) строительства объекта. Оценка эффективности инвестиционных проектов. Методы и критерии оценки эффективности.	10	
		<b>Практические занятия:</b> <i>Практическая работа:</i> Оценка экономической эффективности проектных решений	6	

	<p>строительных объектов по исходным ТЭП простыми методами по сроку окупаемости инвестиций, по показателю сравнительной экономической эффективности, по удельным капитальным вложениям.</p> <p><i>Практическая работа:</i> Оценка экономической эффективности проектных решений методами оценки, основанными на теории изменения стоимости денег во времени.</p>		
	<p><b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> Подготовка рефератов (докладов) Повторение учебного материала и подготовка к опросу по разделу</p>	6	
	Раздел 2. Основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.		
Тема 2.1. Общие понятия о сметном нормировании в строительстве	<p><b>Содержание учебного материала:</b> Общая структура государственной нормативно-информационной базы ценообразования и сметного нормирования в условиях рыночных отношений. Уровни применения сметных нормативов (федеральные, производственно-отраслевые, территориальные, фирменные). Структура и степень укрупнения нормативов. Государственные нормативные документы (СНиПы, ГОСТы, СП, СН, РДС, МДС).</p>	6	
	<p><b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> Повторение материала, подготовка к опросу</p>	8	
Тема 2.2 Система сметных нормативов в строительной отрасли	<p><b>Содержание учебного материала:</b> Государственные элементные сметные нормы на строительные (ГЭСН-2001) и ремонтно-строительные (ГЭСНр-2001) работы. Государственные элементные сметные нормы на монтаж оборудования (ГЭСНм-2001) и пусконаладочные работы (ГЭСНп-2001). Сметные нормы и дополнительные затраты при производстве в зимнее время строительномонтажных работ (ГСН 81-05-02-2001) и ремонтно-строительных работ (ГСНр 81-05-02-2001). Сметные нормы затрат на строительство временных зданий и сооружений (ГСН 81-05-01-2001) и при производстве ремонтно-строительных работы (ГСНр 81-05-01-2001). Федеральные единичные расценки на строительные (ФЕР-2001), монтажные (ФЕРм-2001), пусконаладочные (ФЕРп-2001), ремонтно-строительные (ФЕРр-2001) работы и эксплуатацию машин, сметные цены на материалы, изделия и конструкции. Банк данных объектов-аналогов для определения сметной стоимости строительства. Территориальные сметные нормативы ТЕР (элементные сметные нормы на строительные и ремонтно-строительные работы применительно к условиям территорий).</p>	10	
	<p><b>Практические занятия:</b> <i>Практическая работа:</i> Изучение сметно-нормативной базы ценообразования в строительстве. Пользуясь набором сметных нормативов (ГЭСН-2001) на основные строительные работы, изучить их структуру, техническую часть, построение. <i>Практическая работа:</i> Пользуясь набором сметных нормативов (УПВС) изучить их структуру, техническую часть, построение. На конкретном примере найти поправочные коэффициенты и определить восстановительную стоимость объекта</p>	6	
	<p><b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> Пользуясь электронной версией УПВС изучить их структуру, техническую часть, построение</p>	6	

<b>Тема 2.3 Виды и формирование цен на строительную продукцию</b>	<b>Содержание учебного материала:</b> Виды цен в строительстве (сметные, договорные (контрактные)) и принципы их формирования. Структура, состав и порядок установления договорной цены. Методы расчета сметной стоимости строительной продукции: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, аналоговый. Понятие об индексации стоимости.	6	
	<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> <i>Повторение материала, подготовка к опросу</i>	6	
<b>Тема 2.4. Состав, структура и элементы сметной стоимости строительной продукции</b>	<b>Содержание учебного материала:</b> Общая структура сметной стоимости строительной продукции по группам затрат (строительные работы; монтажные работы; затраты на приобретение технологического оборудования, инструмента, инвентаря, мебели; прочие затраты). Затраты на материальные ресурсы. Затраты на оплату труда работников строительной организации. Затраты на эксплуатацию машин и механизмов. Структура накладных расходов и сметной прибыли. Себестоимость, ее состав и порядок. Определения.	10	
	<b>Практические занятия:</b> <i>Практическая работа:</i> Определить прямые затраты по элементам затрат (затраты на материальные ресурсы, затраты на оплату труда работников строительной организации, затраты на эксплуатацию машин и механизмов) <i>Практическая работа:</i> Определить накладные расходы в составе общей сметной стоимости строительной продукции, пользуясь МДС 81-33.2004. <i>Практическая работа:</i> Определить сметную прибыль в составе общей сметной стоимости строительной продукции, пользуясь МДС 81-25.2001 <i>Практическая работа:</i> По заданным преподавателем исходным данным определить сметную стоимость строительно-монтажных работ.	8	
	<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> <i>Определить прямые затраты, накладные расходы, сметную прибыль и сметную стоимость конкретного вида строительно-монтажных работ.</i>	8	
	<b>Содержание учебного материала:</b> Определить прямые затраты, накладные расходы, сметную прибыль и сметную стоимость конкретного вида строительно-монтажных работ. Виды смет, их назначение и состав. Правила и порядок исчисления объемов строительных работ. Правила и порядок составления смет ресурсным и ресурсно-базисным методами. Правила и порядок составления локальных и объектных смет и сметных расчетов. Правила и порядок составления сводного сметного расчета стоимости строительства. Правила и порядок разработки сметной документации по укрупненным показателям стоимости. Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации.	10	1,2
	<b>Практические занятия</b> <i>Практическая работа:</i> Определение объемов строительных работ. По выданным преподавателем проектным материалам на здание или сооружение определить объем основных	8	



	<p>видов строительных или ремонтных работ.  <i>Практическая работа:</i> Составление локальной сметы на строительные работы ресурсно-индексным методом, используя ГЭСН-2001  <i>Практическая работа:</i> Составление локальной сметы на строительные работы базисно-индексным методом  <i>Практическая работа:</i> По форме, приведенной в МДС 81-35.2004 и данным составленных локальных смет составить объектную смету и сводный сметный расчет стоимости строительства (ремонта) здания</p>		
	<p><b>Самостоятельная работа:</b>  Оформление практических работ  Подготовка рефератов (докладов)  Повторение учебного материала и подготовка к опросу по разделу</p>	6	
<b>Промежуточная аттестация в форме экзамена</b>		-	
<b>Учебная практика</b>			
<b>Виды работ:</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Изучение стандартов оценки.</li> <li>2. Изучение ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</li> <li>3. Изучение процедуры составления договора с заказчиком (предусматривающего техническое задание).</li> <li>4. Рассмотрения организации и проведения обследования объекта оценки (технической экспертизы объекта оценки).</li> <li>5. Планирование оценочных работ.</li> <li>6. Рассмотрение применения целесообразных методов оценки.</li> <li>7. Изучение порядка проведения сравнительного анализа по результатам применения трех методов оценки.</li> <li>8. Изучение порядка составления отчета об оценке в соответствии с условиями договора и требованиями стандартов.</li> </ol>		36	
<b>Производственная практика</b>			
<b>Виды работ:</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Изучение стандартов оценки.</li> <li>9. Изучение ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</li> <li>10. Изучение процедуры составления договора с заказчиком (предусматривающего техническое задание).</li> <li>11. Рассмотрения организации и проведения обследования объекта оценки (технической экспертизы объекта оценки).</li> <li>12. Планирование оценочных работ.</li> <li>13. Рассмотрение применения целесообразных методов оценки .</li> <li>14. Изучение порядка проведения сравнительного анализа по результатам применения трех методов оценки.</li> <li>15. Изучение порядка составления отчета об оценке в соответствии с условиями договора и требованиями стандартов.</li> </ol>		72	
<b>Квалификационный экзамен</b>		-	
<b>Всего</b>		<b>505</b>	
<b>Обязательной аудиторной нагрузки</b>		<b>397</b>	
<b>В том числе:</b>			
<b>Теоретических занятий</b>		152	

<i>практических занятий</i>	114	
<i>Самостоятельной работы обучающегося</i>	<b>131</b>	
<i>Учебная практика</i>	<b>36</b>	
<i>Производственная практика</i>	<b>72</b>	

## **4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

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

Реализация профессионального модуля предполагает наличие учебных кабинетов технических дисциплин и информационных технологий в профессиональной деятельности, оборудованные наглядными пособиями и справочной литературой.

Оборудование учебного кабинета и рабочих мест кабинета:

- рабочие места по количеству обучающихся;
- комплект учебно-методической документации;
- наглядные пособия

Технические средства обучения:

- персональный компьютер,
- мультимедийная доска,
- проектор.

Для проведения практических занятий и учебной практики используются компьютерные программы и тренажеры.

### **4.2. Информационное обеспечение обучения**

**Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы**

**Нормативные правовые документы:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Электронный ресурс]

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/)

2. Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 3 августа 2018 года) (редакция, действующая с 1 октября 2018 года) [Электронный ресурс] <http://docs.cntd.ru/document/744100004>

3. Гражданский кодекс РФ 2018 Актуальная редакция с Комментариями по состоянию на 29.11.2018 [Электронный ресурс] <http://gkodeksrf.ru/>

4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями на 3 августа 2018 года) (редакция, действующая с 1 октября 2018 года) <http://docs.cntd.ru/document/420287404>

5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция)

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15287/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/)

6. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с последними изменениями, внесенными Федеральным законом от 03.08.2018 N 312-ФЗ, вступившими в силу с 14 августа 2018 года <http://logos-pravo.ru/zakon-ob-ocenochnoy-deyatelnosti-v-rf-no-135-fz>

7. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 N 101-ФЗ (последняя редакция)

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37816/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/)

8. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

9. (с изменениями на 31 декабря 2017 года) (редакция, действующая с 1 июля 2018 года)

10. Об утверждении стандартов оценки. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 14.12.2006г.N767) <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102071921>

11. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» <http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html>

## **Основные источники**

1. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров. - 4-е изд., перераб. - М.: КНОРУС, 2019. - 264 с.

2. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Л. Н. Тепман; под ред. В. А. Швандара. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2019. 463 с

3. Управление недвижимостью 2-е изд., испр. и доп. Учебник для СПО Научная школа: Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (г. Москва) Гровер Р., Соловьев М. М. Страниц: 347. Год: 2019 / Гриф УМО СПО [Электронный ресурс] <https://biblio-online.ru/book/upravlenie-nedvizhimostyu-430403>

4. Управление недвижимым имуществом. Учебник для СПО 4 Научная школа: Государственный университет управления

(г. Москва) Под ред. Талонова А.В. Страниц: 411. Год: 2019 / Гриф УМО СПО [Электронный ресурс] <https://bibli-online.ru/book/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-427068>

4. Экономика недвижимости и развитие территорий 2-е изд., испр. и доп. Учебник и практикум для СПО Котляров М. А. Научная школа: Технический университет УГМК (г. Екатеринбург) Год: 2018 / Гриф УМО СПО [Электронный ресурс] <https://bibli-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-i-razvitie-territoriy-423122>

#### **Дополнительные источники:**

1. Конституционный лексикон. Государственно-правовой терминологический словарь / Авакьян С.А. - М.:Юстицинформ, 2015. - 656 с. [Электронный ресурс] <http://znanium.com/catalog/product/543181>

2. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей. Практическое пособие . Алексеев В.А. Страниц: 411. Год: 2018 [Электронный ресурс] <https://bibli-online.ru/book/pravo-nedvizhimosti-rossiyskoy-federacii-ponyatie-i-vidy-nedvizhimykh-veschey-409496>

3. Словарь предпринимателя / Пилипенко Н.Н., - 6-е изд. - М.:Дашков и К, 2018. - 580 с. [Электронный вариант] <http://znanium.com/catalog/product/430361>

4. Специальная и общая философия науки. Энциклопедический словарь : словарь / В.А. Канке. — М. : ИНФРА-М, 2018. — 630 с. — (Библиотека словарей ИНФРА-М). [Электронный ресурс] [www.dx.doi.org/10.12737/textbook\\_5939069889c5d5.78868879](http://www.dx.doi.org/10.12737/textbook_5939069889c5d5.78868879)

5. Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» – М.: НОУ ВПО «МАОК». – 2018 г.

6. Журнал «Кадастр недвижимости». – М.: А СРО «Кадастровые инженеры». – 2018 г.

#### **Справочно-библиографические и периодические издания:**

1. Журнал «Оценочная деятельность»

2. Журнал «Вопросы оценки»

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

Освоение ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества производится в соответствии с учебным планом по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения и календарным графиком.

Образовательный процесс организуется строго по расписанию занятий. График освоения ПМ предполагает последовательное освоение МДК «Оценка недвижимого имущества» и МДК «Проектно-

сметное дело», включающих в себя как теоретические, так и лабораторно-практические занятия. Освоению ПМ предшествует обязательное изучение учебных дисциплин: «Математика», «Информационные технологии в профессиональной деятельности», «Экологические основы природопользования», «Статистика», «Документационное обеспечение управления», «Правовые основы профессиональной деятельности», «Финансы, денежное обращение и кредит», «Безопасность ЖД», «Основы экономической теории», «Экономика организации».

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику, которая проводится концентрированно после изучения профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества». Обязательным условием допуска к производственной практике в рамках профессионального модуля «Осуществление кадастровых отношений» является освоение учебной практики для получения первичных профессиональных навыков в рамках профессионального модуля. Производственная практика проводится в организациях сферы земельно – имущественного комплекса, осуществляющих кадастровую деятельность.

#### **4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса**

Реализация программы обеспечивается педагогическими кадрами, имеющими высшее образование, соответствующее профилю преподаваемого профессионального модуля ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

Преподаватели получают дополнительное профессиональное образование по программам повышения квалификации, в том числе в форме стажировки в профильных организациях не реже 1 раза в 3 года.

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

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ПК.4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	Демонстрация умений сбора и обработки необходимой информации об объектах оценки с помощью различных методов и приемов	Экспертная оценка практических заданий, итоговый экзамен
ПК.4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	Осуществление расчетов по оценке объекта оценки с выбором подходов и методов оценки	Экспертная оценка практических заданий, итоговый экзамен
ПК.4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	Демонстрация умений обобщать полученную информацию и давать обоснованное заключение о стоимости объекта оценки.	Экспертная оценка практических заданий, итоговый экзамен
ПК.4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	Осуществление расчетов по принятой методике сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами	Экспертная оценка практических заданий, итоговый экзамен
ПК.4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	Демонстрация знаний о классификации зданий и сооружений	Экспертная оценка контрольных и тестовых работ
ПК.4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	Демонстрация умений в оформлении оценочной документации	Экспертная оценка практических заданий

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

Результаты (освоенные общие компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ОК.1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	демонстрация интереса к своей будущей профессии	Экспертная оценка результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы.
ОК.2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	Выбор и применение методов, составление аналитических прогнозов и способов решения профессиональных задач в экономической области	Экспертная оценка практических заданий
ОК.3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	Демонстрация умений организации собственной деятельности. Демонстрация умений выполнения профессиональных задач.	Экспертная оценка защиты практической работы
ОК.4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	Демонстрация умений при оценке рисков при принятии решений в нестандартных ситуациях	Экспертная оценка на практических занятиях
ОК.5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	Демонстрация умений пользоваться различными источниками при поиске информации, ее анализа для решения профессиональных задач	Экспертная оценка практических заданий
ОК.6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами,	Взаимодействие с обучающимися, преподавателями в	Экспертная оценка результатов наблюдений за деятельностью



руководством, потребителями.	ходе обучения	обучающегося в процессе освоения образовательной программы.
ОК.7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	Осуществление самоанализа и коррекция собственной работы; планирование профессионального и личностного развития и повышения квалификации;	Экспертная оценка выполнения практического задания
ОК.8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	Демонстрация готовности к смене технологий в профессиональной деятельности	Экспертная оценка выполнения практического задания
ОК.9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	Демонстрация уважительного отношения к историческому и культурному наследию	Экспертная оценка результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы.
ОК.10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	Выполнение правил техники безопасности	Экспертная оценка результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы.
ОК.11. Исполнять воинскую обязанность, в том числе с применением полученных профессиональных знаний (для юношей).	Демонстрация готовности к исполнению воинской обязанности.	Экспертная оценка результатов наблюдений готовности исполнять воинскую обязанность том числе с применением полученных профессиональных знаний (для юношей)

### Перечень вопросов к экзамену

1. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества.
2. Типовые случаи оценки объектов недвижимости.
3. Государственная регистрация объектов недвижимости.
4. Субъекты и объекты оценки (оценочной деятельности).
5. Правовые основы оценочной деятельности в Российской Федерации.
6. Основные положения Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Правило установления рыночной стоимости объекта оценки.
8. Требования к договору об оценке объекта недвижимости.
9. Контроль и регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
10. Саморегулирование оценочной деятельности на основе организации обществ профессиональных оценщиков.
11. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
12. Лицензирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
13. Классификация основных принципов оценки объектов недвижимости.
14. Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
15. Принципы, связанные с эксплуатацией объектов недвижимости.
16. Принципы, связанные с внешней рыночной средой.
17. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
18. Понятие сложного процента. Роль процессов аккумуляции и дисконтирования в оценке объектов недвижимости.
19. Функции сложного процента, особенности расчета, значение в оценочной деятельности..
20. Информационная база оценки недвижимости сравнительным (рыночным) подходом.
21. Использование метода парных продаж при оценке объектов недвижимости.
22. Использование метода валового рентного мультипликатора при оценке недвижимости.
23. Алгоритм применения затратного подхода при оценке недвижимости.
24. Учет износа недвижимости как компонент оценки в рамках затратного подхода (основные методы определения износа).

25. Применение доходного подхода к оценке объектов недвижимости.
26. Метод прямой капитализации, определение коэффициента капитализации.
27. Специфика применения метода дисконтирования денежных потоков.
28. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.
29. Общие положения оценки стоимости земельных ресурсов, категории (виды) земельных ресурсов.
30. Особенности кадастровой оценки земли.
31. Экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка.
32. Экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка.
33. Экономическое содержание затратного подхода к оценке стоимости земельного участка.
34. Цели результатов кадастровой оценки земельных участков.
35. Анализ рынка недвижимости как элемент оценки объектов недвижимого имущества.
36. Особенности и источники рисков инвестирования в недвижимость.
37. Критерии согласования результатов и методы определения весовых коэффициентов для определения итоговой стоимости объекта недвижимости.
38. Охарактеризовать традиционную технику ипотечно-инвестиционного анализа.
39. Анализ загрязнений и его роль при проведении экологической экспертизы окружающей среды объекта недвижимости.
40. Основные этапы расчета экономического ущерба от загрязнения окружающей среды при оценке стоимости объекта недвижимости.
41. Основные методы определения натурального ущерба от загрязнения окружающей среды.
42. Основные этапы проведения массовой оценки недвижимости.
43. Качественные параметры объекта недвижимости (физическое состояние, внутренняя отделка и т.п.) при анализе рыночных данных.
44. Способы преобразования качественных и количественных параметров объектов недвижимости при моделировании их стоимости
45. Зарубежный опыт оценочной деятельности (на примере одной из стран).
46. Механизм исчисления земельного налога.
47. Оценка залоговой стоимости объекта недвижимости.

## Перечень вопросов к дифференцированному зачету

1. Особенности недвижимости как объекта оценки. Классификация объектов недвижимости.
2. Цели определения рыночной стоимости.
3. Виды стоимости, определяемые в процессе оценки. Их взаимосвязь с целями оценки.
4. Характеристика рынка недвижимости.
5. Основные направления анализа рыночной информации.
6. Принципы оценки недвижимости.
7. Содержание подготовительного этапа. Постановка задания на оценку.
8. Информационное обеспечение различных подходов и методов оценки недвижимости.
9. Факторы, определяющие выбор подходов и методов определения рыночной стоимости недвижимости.
10. Основные требования к отчету об оценке объекта недвижимости
11. Экономическая информация. Состав, требования, информационные источники.
12. Внутренняя экономическая информация об оцениваемом объекте.
13. Подготовка информации для целей оценки.
14. Физические характеристики оцениваемого объекта и его окружения и их влияние на результаты оценки недвижимости.
15. Общая характеристика принципа наилучшего и наиболее эффективного использования, его роль в определении рыночной стоимости недвижимости.
16. Оценка земельного участка как незастроенного.
17. Оценка недвижимости с учетом улучшений.
18. Общая характеристика доходного подхода и его методов.
19. Виды доходов от недвижимости и методология их расчета.
20. Содержание основных этапов оценки недвижимости методом дисконтированных потоков.
21. Методы построения коэффициента капитализации.
22. Способы расчета нормы возврата капитала.
23. Сравнительная характеристика ставки дисконтирования и коэффициента капитализации. Методы их расчета в российской практике.
24. Методы расчета ставки дисконтирования.
25. Ипотечно-инвестиционный анализ как специфический метод доходного подхода к оценке недвижимости, приобретаемой с участием ипотечного кредита.
26. Особенности оценки недвижимости в условиях первой и второй ипотеки.

27. Особенности сравнительного подхода к оценке недвижимости. Основные понятия.
28. Этапы метода прямого сравнительного анализа продаж.
28. Методы расчета и внесения поправок при оценке недвижимости сравнительным подходом.
29. Метод, основанный на использовании валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации.
30. Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости. Содержание основных этапов.
31. Методы оценки полной восстановительной стоимости зданий и сооружений.
32. Особенности ценообразования в строительстве.
33. Общий накопленный износ. Характеристика его составляющих.
34. Методы расчета физического, функционального и экономического износа.
35. Особенности оценки недвижимости различного функционального назначения.

#### **Темы курсовых работ по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».**

1. Сущность, виды землеустроительных работ.
2. Классификация земель, порядок их использования и охраны в Российской Федерации.
3. Административно-правовое регулирование земельно-имущественных отношений в РФ
4. Сущность земельных ресурсов, порядок их использования в Российской Федерации.
5. Земельные ресурсы, землеустройство, их сущность и виды.
6. Межевание объектов землеустройства
7. Сущность и порядок территориального планирования
8. Кадастровый учет объектов недвижимости в Российской Федерации.
9. Государственная регистрация прав объектов недвижимости в Российской Федерации.
10. Формирование границ и использование земель в Российской Федерации.
11. Топографические карты и планы.
12. Сущность, порядок ведения геодезических работ.
13. Картографическое обеспечение государственного кадастра недвижимости.
14. Налогообложение недвижимости в Российской Федерации.
15. Первичный и вторичный рынки недвижимости в Российской Федерации.
16. Ипотечное кредитование недвижимости, его сущность и виды.

17. Ипотечное кредитование жилищного строительства в Российской Федерации.
18. Государственное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
19. Риэлторская деятельность в Российской Федерации.
20. Свойства и классификация объектов недвижимости.
21. Правовые основы оценки недвижимости.
22. Сделки с недвижимостью и их правовое регулирование.
23. Рынок недвижимости в Российской Федерации.
24. Страхование объектов недвижимости в Российской Федерации.
25. Правовые основы управления недвижимостью.
26. Сделки с недвижимостью и их правовое регулирование.
27. Структура и участники рынка недвижимости.
28. Состав и структура земельных ресурсов муниципальных образований.
29. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.
30. Планирование, прогнозирование, проектирование использования земель муниципального образования.
31. Кадастровая и рыночная оценка земель.
32. Формирование и кадастровый учет недвижимости.
33. Государственный кадастр недвижимости, его содержание, виды и принципы.
34. Правовое и информационное обеспечение рынка недвижимости.
35. Налогообложение недвижимости в РФ.
36. Приватизация в РФ, правовые основы, принципы, порядок ее проведения.
37. Технический учет и инвентаризация объектов недвижимости.
38. Объекты недвижимости, их классификация.
39. Технология проведения оценки недвижимости.
40. Правовые основы оценки недвижимости.
41. Административно-правовое регулирование земельно-имущественных отношений в РФ,
42. Земельный баланс, сущность, принципы построения.
43. Государственное регулирование оценочной деятельности.
44. Первичный и вторичный рынки недвижимости.
45. Ипотечное кредитование объектов в недвижимости в РФ.
46. Топографические карты и планы и их роль в земельных отношениях.
47. Формирование границ и использование земель в муниципальном образовании.
48. Риэлтерская деятельности, ее сущность, проблемы и перспективы развития.
49. Земли особо охраняемых территорий.
50. Землеустройство и использование земельных ресурсов на

территории поселения.

51. Землеустроительные работы при постановке земельного участка кадастровый учёт.
52. Межевание объектов землеустройства.
53. Образование фонда перераспределения земель в районе.
54. Схема использования и охраны земель.
55. Управление жизненным циклом объектов недвижимости.
56. Ипотечное кредитование жилищного строительства.
57. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.
58. Порядок регистрации прав на объекты недвижимости в РФ.

Лист регистрации дополнений и изменений в рабочей программе  
учебной дисциплины / МДК  
(нужное подчеркнуть)

---

специальности

---

№ изменения	Номера измененных		№ протокола/ подпись ПЦК	Дата ввода изменений
	страниц	пунктов		