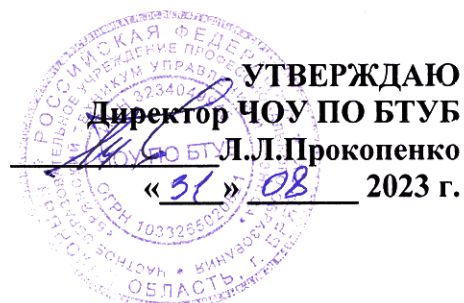


**Частное образовательное учреждение  
профессионального образования  
«Брянский техникум управления и бизнеса»**



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ  
ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА  
для специальности  
21.02.05 Земельно-имущественные отношения  
*Базовый уровень***

**Брянск – 2023 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ 04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»</b>	<b>стр. 3</b>
<b>2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ 04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»</b>	<b>4</b>
<b>3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ МДК 04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»</b>	<b>5</b>
<b>4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПП 04.01 «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ПРАКТИКА (ПО ПРОФИЛЮ СПЕЦИАЛЬНОСТИ)»</b>	<b>7</b>
<b>5. ПМ.04.ЭК «КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ ЭКЗАМЕН»</b>	<b>9</b>
<b>6. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПМ 04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»</b>	<b>15</b>
<b>7. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ 043 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»</b>	<b>16</b>

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

## МДК. 04.01 «Оценка недвижимого имущества»

### ПП. 04.01 «Производственная практика (по профилю специальности)»

#### ПМ.04.ЭК «Квалификационный экзамен»

#### 1.1. Область применения программы

Рабочая программа профессионального модуля ПМ.04 «*Определение стоимости недвижимого имущества*» является частью программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» базовой подготовки (укрупненная группа специальностей 21.00.00 Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия).

#### 1.2. Структура программы ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества»:

##### В состав ПМ 01 входит:

- МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»;
- ПП. 04.01 «*Производственная практика (по профилю специальности)*»;
- ПМ.04.ЭК «Квалификационный экзамен», который является формой аттестации по профессиональному модулю.

#### 1.3. Цель и планируемые результаты освоения ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества»:

##### Общие компетенции:

Коды компетенций по ФГОС	Компетенции
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.

**Профессиональные компетенции:**

<b>Коды компетенций по ФГОС</b>	<b>Компетенции</b>
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.

**2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ 04  
«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

**2.1. Объем ПМ и виды учебной работы**

**2.1.1 Для очной формы обучения на базе основного общего образования и среднего общего образования**

<b>Вид учебной работы</b>	<b>Объем часов</b>
<b>Максимальная учебная нагрузка (всего):</b>	379
<b>Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего), в том числе:</b>	273
теоретическое обучение	81
лабораторные и практические занятия	182
курсовая работа	10
<b>Самостоятельная работа обучающегося (всего):</b>	106
<b>Учебная практика</b>	
<b>Производственная практика (по профилю специальности)</b>	72
<b>Промежуточная аттестация – квалификационный экзамен; МДК 04.01 – дифференцированный зачет, ПП 04.01 – дифференцированный зачет</b>	

**2.1.2 Для заочной формы обучения на базе основного общего образования и среднего общего образования**

<b>Вид учебной работы</b>	<b>Объем часов</b>
<b>Максимальная учебная нагрузка (всего):</b>	379
<b>Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего), в том числе:</b>	112
теоретическое обучение	16
лабораторные и практические занятия	86
курсовая работа	10
<b>Самостоятельная работа обучающегося (всего):</b>	267
<b>Учебная практика</b>	
<b>Производственная практика (по профилю специальности)</b>	72
<b>Промежуточная аттестация – квалификационный экзамен; МДК 04.01 – дифференцированный зачет, ПП 04.01 – дифференцированный зачет</b>	

**3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ МДК 04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

### 3.1. Объем МДК и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов очное обучение	Объем часов заочное обучение
<b>Максимальная учебная нагрузка (всего)</b>	<i>307(190/117)</i>	<i>307</i>
<b>Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)</b>	<i>201(117/84)</i>	<i>40</i>
в том числе:		
Лекции	<i>81(52/29)</i>	<i>16</i>
Практические занятия	<i>110(65/45)</i>	<i>14</i>
<i>Курсовое проектирование</i>	<i>10(-/10)</i>	<i>10</i>
<b>Самостоятельная работа обучающегося (всего)</b>	<i>106(73/33)</i>	<i>267</i>
Форма промежуточной аттестации	Курсовая работа	Курсовая работа
Форма промежуточной аттестации	Зачет Дифф. зач.	Зачет Дифф. зач.

### 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПП 04.01 «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ПРАКТИКА (ПО ПРОФИЛЮ СПЕЦИАЛЬНОСТИ)»

Коды формируемых компетенций	Наименование профессионального модуля	Объем времени, отведенный на практику (в неделях, часах)
ОК. 1 ОК. 2 ОК. 3 ОК. 4 ОК. 5 ОК. 6 ОК. 7 ОК. 8 ОК. 9 ОК. 10 ПК. 4.1 ПК. 4.2 ПК. 4.3 ПК. 4.4 ПК. 4.5 ПК. 4.6	ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества	2 недели 72 часа



4.1. Содержание программы производственной практики (по профилю специальности) по профессиональному модулю (ПМ. 04)

Виды деятельности	Виды работ	Содержание освоенного учебного материала, необходимого для выполнения видов работ	Кол-во часов
<b>ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества</b>			<b>72</b>
	Изучение требований охраны труда, безопасности, пожарной безопасности на производстве	- основы безопасности жизнедеятельности - требования охраны труда; - требования пожарной безопасности.	3
<b>Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам</b>	- правильность выбора источников информации	Регулирование оценочной деятельности в РФ Принципы оценки недвижимости Рынок недвижимости	4
	-правильность подбора информации		
	-достаточность информации		
	-правильность обработки собранной информации		
<b>Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки</b>	-правильность выбора метода согласования результатов оценки;	Временная оценка денежных потоков	7
	-правильность согласования результатов оценки;		
	- обоснованность заключения об итоговой величине стоимости;		
<b>Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки</b>	-правильность выбора метода расчета сметной стоимости;	Сравнительный подход и его методы Затратный подход и его методы Доходный подход и его методы Организация и моделирование массовой оценки недвижимости Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки	7
	- правильность выбора нормативов;		
	- правильность применения действующих нормативов строительства;		
	- правильность определения сметной стоимости зданий и сооружений;		
<b>Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области</b>	- правильность толкования нормативных актов при оформлении оценочной документации;	Регулирование оценочной деятельности в РФ Принципы оценки недвижимости Рынок недвижимости	7
	- правильность оформления оценочной документации в соответствии с требованиями законодательства в оценочной сфере.		
<b>Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам</b>	- правильность выбора источников информации	Информационное обеспечение процесса оценки Анализ наиболее эффективного использования недвижимости	7
	-правильность подбора информации		
	-достаточность информации		
	-правильность обработки собранной		

	информации		
<b>Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки</b>	-правильность выбора метода согласования результатов оценки;	Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов	7
	-правильность согласования результатов оценки;		
	- обоснованность заключения об итоговой величине стоимости;		
<b>Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки</b>	-правильность выбора метода расчета сметной стоимости;	Составление отчета об оценке	7
	- правильность выбора нормативов;		
	- правильность применения действующих нормативов строительства;		
	- правильность определения сметной стоимости зданий и сооружений;		
<b>Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области</b>	- правильность толкования нормативных актов при оформлении оценочной документации; - правильность оформления оценочной документации в соответствии с требованиями законодательства в оценочной сфере.	Заключение договора, постановка задания на оценку	7
		Составление отчета об оценке	
<b>Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками</b>	- правильность выбора нормативов;	Сметная стоимость строительства Сметная документация	7
	-правильность выбора метода расчета сметной стоимости;		
	- правильность применения действующих нормативов строительства;		
	-правильность определения сметной стоимости зданий и сооружений;		
<b>Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией</b>	-точность типологизация промышленных зданий и сооружений;	Строительные материалы и изделия: классификация, свойства, виды Конструкции гражданских и промышленных зданий Основные понятия строительного производства, проектирование	4
	-точность типологизация гражданских зданий и сооружений;		
	- точность типологизации сельскохозяйственных зданий и сооружений.		
<b>Дифференцированный зачет</b>			<b>5</b>
Итого:			<b>72</b>





#### **4. ПМ.04.ЭК «КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ ЭКЗАМЕН»**

Оценка качества подготовки обучающихся по профессиональному модулю ПМ.04 «*Определение стоимости недвижимого имущества*» осуществляется в ходе квалификационного экзамена.

ПМ.04.ЭК «Квалификационный экзамен» является формой аттестации по профессиональному модулю.

В экзаменационный билет входит 2 задания:

- вопрос из МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»;
- практическое задание из материалов практики ПП 04.01 «*Производственная практика (по профилю специальности)*».

##### **Перечень вопросов из МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

1. Основные понятия оценки недвижимости
2. Недвижимость как объекты собственности и оценки.
3. Субъекты, цели и необходимость оценки недвижимости.
4. Стандарты стоимости в оценке недвижимости.
5. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости.
6. Принципы оценки недвижимости.
7. Финансовые показатели, влияющие на оценочную стоимость
8. Подготовка финансовой документации в процессе оценки недвижимости.
9. Система информационного обеспечения процесса оценки недвижимости.
10. Требования, предъявляемые к отчету об оценке недвижимости.
11. Подходы и методы в оценке недвижимости.
12. Доходный подход в оценке недвижимости.
13. Метод дисконтирования будущих доходов в оценке недвижимости.
14. Определение ставки дисконта.
15. Учет риска при оценке стоимости недвижимости.
16. Расчет ставки капитализации.
17. Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости.
18. Характеристика и классификация ценовых мультипликаторов.
19. Затратный подход в оценке недвижимости.
20. Определение стоимости земельного участка под имущественный комплекс
21. Расчет рыночной стоимости производственного объекта недвижимости.
22. Постановка задачи как этап процесса оценки недвижимости
23. Составление плана работ как этап оценки недвижимости
24. Сбор и обработка данных как этап процесса оценки недвижимости
25. Согласование и составление отчета об оценке недвижимости
26. Должностные обязанности оценщика
27. Расчет ожидаемого чистого операционного дохода
28. Расчет коэффициента капитализации
29. Определение номинальной и реальной безрисковой ставки доходности
30. Принципы расчетов составляющие премий за риск
31. Общая характеристика метода дисконтирования денежных потоков(ДДП)
32. Алгоритм расчета по методу ДДП
33. Виды дохода от объекта недвижимости
34. Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП
35. Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения
36. Определение ставки методом выделения
37. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП.
38. Структура сметы стоимости объекта недвижимости

39. Методика составления сметы стоимости констуктивов здания
40. Типология зданий
41. Типология сооружений
42. Типология земельных участков

**Перечень практических заданий из материалов практики III. 04.01  
«Производственная практика (по профилю специальности)»**

**Задание 1.** Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.  
 Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет  
 Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

**Задание 2.** Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

**Задание 3.** Стоимость здания составляет 500 000 руб., срок эксплуатации здания – 50 лет при ставке дохода 12% годовых. Коэффициент капитализации для земли  $k_z = 0,102$ . Чистый операционный доход в год равен 83 тыс. рублей. Определить стоимость земельного участка методом остатка.

**Задание 4.** Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

**Задание 5.** . В здании склада общей площадью 10 000 м<sup>2</sup> на момент оценки 400 м<sup>2</sup> свободны, а остальные сданы в аренду за 300 р./ м<sup>2</sup> в год. Операционные расходы составляют 45 % потенциального валового дохода.

**Задание 6.** . Актив, приносящий доход по ставке 9 % годовых, будет продан через 10 лет за 40 % его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии аннуитетного возмещения инвестиций.

**Задание 7.** Рассчитайте коэффициент капитализации для прямолинейного возмещения капитала при прогнозируемом снижении стоимости актива за 4 года на 25 % и ставке дохода на инвестиции 12 %.

**Задание 8.** Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения – 720 тыс. руб.  
 Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет  
 Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 540 тыс. руб.

**Задание 9.** Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв.м. Стоимость кв.м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2020 год. Требуется оценить стоимость земельного участка.

**Задание 10.** Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя следующую информацию: объект продан за 80 000 ден.ед. Исходя из анализа продаж земельных участков, стоимость земельного участка оценили в 20 000 ден.ед. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 75 000 ден.ед.

**Задание 11.** Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя следующую информацию: объект продан за 80 000 ден.ед. Исходя из анализа продаж земельного участка, стоимость земельного участка оценили в 15 000 ден.ед. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 82 000 ден.ед.

**Задание 12.** Прокладка трамвайных путей вдоль проспекта повлияла на то, что арендная плата за каждую из пяти квартир жилого дома, входящих окнами на проспект, снизилась на 25 ден.ед. в месяц. Валовый рентный мультипликатор в данном жилом массиве, рассчитанный на основе месячного дохода, составляет 120. Оцените внешний износ дома.

**Задание 13.** Объект недвижимости продан за 1900000 ден.ед.; стоимость земельного участка – 210000 ден.ед.; восстановительная стоимость улучшений – 1974000 ден.ед.; срок экономической жизни здания - 35 лет. Оцените эффективный возраст улучшений.

**Задание 14.** Восстановительная стоимость улучшений – 2285000 ден.ед.; стоимость земельного участка – 323000 ден.ед.; эффективный возраст улучшений – 10 лет, срок экономической жизни улучшений – 50 лет. Определите стоимость объекта недвижимости.

**Задание 15.** Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя следующую информацию: объект продан за 110 000 ден.ед.. Исходя из анализа продаж земельных участков, стоимость земельного участка оценили в 45 000 ден.ед.. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 95 000 ден.ед.

**Задание 16.** Строительство аэропорта вблизи дачного поселка повлияло на то, что арендная плата за дачу снизилась на 200 ден.ед. в год. Валовый рентный мультипликатор в данном дачном массиве, рассчитанный на основе месячного дохода, составляет 120. Оцените внешний износ.

**Задание 17.** Рассчитайте общий коэффициент капитализации и ставку дохода на собственный капитал, используя следующие данные: покупная цена объекта – 1 370 000 ден.ед.; кредит – 850 000 ден.ед. (самоамортизирующийся, под 12 % , на 25 лет, платежи ежемесячные); потенциальный валовой доход – 350 000 ден.ед.; коэффициент

недоиспользования и потери при сборе платежей – 10 % потенциального валового дохода; операционные расходы – 40 % действительного валового дохода.

**Задание 18.** Разрабатывается проект развития земельного участка. Определить наилучший и наиболее эффективный вариант использования участка из следующих, разрешенных градостроительным регламентом: торгово-развлекательный комплекс, гостиница, деловой центр, сеть мелких магазинов в заблокированном здании. Физические характеристики участка позволяют воспроизвести все варианты. Проведенные аналитиками исследования позволили установить базовые показатели вариантов (табл.).

Показатель	Вариант (стратегия) использования участка			
	Торгово-развлекательный комплекс	Гостиница	Деловой центр	Сеть мелких магазинов в заблокированном здании
Стоимость строительства улучшений, д.е.	3110590	3146250	4336000	1800000
Чистый операционный доход единого объекта недвижимости, д.е.	605000	537000	720000	659000
Ставка капитализации для улучшений, %	17	16	15	18
Ставка капитализации для земли, %	12	12	12	12

**Задание 19.** Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 147 000 руб./м<sup>2</sup>; в спальном районе – 128 000 руб./м<sup>2</sup>; рядом с промзоной – 115 000 руб./м<sup>2</sup>. Определить коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и заполнить таблицу корректировок:

Объект оценки	Объект-аналог		
	в центре	в спальном районе	в промзоне
<b>В центре</b>			
<b>В спальном районе</b>			
<b>В промзоне</b>			

**Задание 20.** Оценить рыночную стоимость индивидуального жилого дома, если известны следующие данные:

Стоимость воспроизводства дома площадью 2500 м <sup>2</sup> , включая прямые и косвенные затраты, д.е./м <sup>2</sup>	50
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м <sup>2</sup> , д.е./ м <sup>2</sup>	20
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе, д.е.	13 000
Общий устранимый физический износ, д.е.	10 000
Общий неустранимый физический износ, д.е.	6 000
Общее устранимое функциональное устаревание (замена устаревшего оборудования ванных комнат), д.е.	7 000
Стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, д.е.	45 000

**Задание 21.** Оценить сумму накопленного износа индивидуального жилого дома, если известны следующие данные:

Стоимость воспроизводства дома площадью 2500 м <sup>2</sup> , включая прямые и	50
--	----

косвенные затраты, д.е./м <sup>2</sup>	
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м <sup>2</sup> , д.е./ м <sup>2</sup>	20
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе, д.е.	10 000
Общий устранимый физический износ, д.е.	15 000
Общий неустранимый физический износ, д.е.	7 000
Общее устранимое функциональное устаревание (замена устаревшего оборудования ванных комнат), д.е.	5 000
Стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, д.е.	55 000

**Задание 22.** Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

**Задание 23** Для оценки свободного земельного участка оценщик выявил близкорасположенный аналогичный земельный участок с недавно построенным зданием. Объект приносит 650000 руб. чистого годового дохода, норма дохода на инвестиции для подобных объектов составляет 15 %. Срок экономической жизни здания равен 40 лет, стоимость постройки определена затратным методом в размере 3000000 руб. Оценщик считает, что возврат капитала будет осуществляться равными частями всего срока владения активом.

**Задание 24** На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство:

**Вариант А** – административное здание. Стоимость строительства административного здания -1260000 руб. Срок эксплуатации – 50 лет. Ставка дохода – 12 % годовых. Коэффициент капитализации для земли – 0,102. Чистый операционный доход в год равен 252000 руб.

**Вариант Б** – офисное здание. Стоимость строительства офисного здания -1400000 руб. Срок эксплуатации – 50 лет. Ставка дохода – 12 % годовых. Коэффициент капитализации для земли – 0,102. Чистый операционный доход в год равен 280000 руб.

**Вариант В** – здание торгового комплекса. Стоимость строительства торгового комплекса -1600000 руб. Срок эксплуатации – 50 лет. Ставка дохода – 12 % годовых. Коэффициент капитализации для земли – 0,102. Чистый операционный доход в год равен 320000 руб.

Определить вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

**Задание 25** Рассчитать рыночную стоимость здания торгового назначения площадью 550 кв.м., рыночная ставка арендной платы – 5000 руб. в месяц за 1 кв.м. Коэффициент загрузки площадей равен 0,95. Коэффициент сбора платежей равен 0,87. Прочие доходы – 150000руб. в год. Налоговый отчисления – 670000 рублей в год, страховые сборы – 250000 рублей в год, коммунальные платежи – 4600 руб. в месяц, затраты на текущий ремонт – 250000 рублей в год. Расходы на управление – 320000 рублей в год, затраты на рекламу – 220000 рублей в год. Коэффициент капитализации 15 %.

**Задание 26** Определить размер возмещения страховщиком страхователю, если ущерб составил 1500 тыс. руб., процент собственного участия страхователя – 20 %.

1.3.Требуется оценить стоимость однокомнатной квартиры объемом 190 куб.м. в двухэтажном деревянном доме. Накопленный износ – 70 %. Восстановительная стоимость 1 куб.м. такого дома по сборникам УПВС определена в размере 28,8 рублей.

Территориальный коэффициент для Архангельской области – 1,01. Общий повышающий коэффициент для пересчета цены составляет 112.

## **5. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПМ 04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

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

Реализация МДК 04.01 требует наличия учебного кабинета (учебная аудитория).

Оборудование учебного кабинета: стенды, экран

Технические средства обучения: персональные компьютеры

Реализация программы ПП 04.01 «Производственная практика (по профилю специальности)» предполагает проведение производственной практики на предприятиях/организациях на основе прямых договоров, заключаемых между образовательным учреждением и каждым предприятием/организацией, куда направляются обучающиеся, в учебных аудиториях техникума.

### **5.2. Информационное обеспечение обучения**

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

Основные источники:

1. *Васильева, Н. В.* Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 149 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08381-1. —URL: <https://urait.ru/bcode/451572>
2. *Пылаева, А. В.* Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 153 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08690-4. —URL: <https://urait.ru/bcode/453864>
3. *Пылаева, А. В.* Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 124 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-07376-8. —URL: <https://urait.ru/bcode/453876>

#### **Дополнительные источники:**

1. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. —URL: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>
2. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман ; под редакцией В. А. Швандар. — 2-е изд. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 461 с. — ISBN 978-5-238-01152-3. —URL: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>
3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. — 3-е изд. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 591 с. — ISBN 978-5-238-02633-6. —URL: <http://www.iprbookshop.ru/81607.html>
4. Оценка объектов недвижимости : учебное пособие к выполнению курсового проекта / составители В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, И. А. Косовцева. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 107 с. — ISBN 978-5-89040-596-8. —URL: <http://www.iprbookshop.ru/72931.html>

### Электронные ресурсы

1. Электронно-библиотечная система «ЮРАЙТ» - <https://www.biblio-online.ru>
2. Электронно-библиотечная система «IPRbooks» - <http://www.iprbookshop.ru>
3. Информационно-правовой портал «ГАРАНТ» - <http://www.garant.ru/>
4. [www.gisa.ru](http://www.gisa.ru) - Программное обеспечение для функционирования земельно-имущественных систем. [www.pravoteka.ru](http://www.pravoteka.ru) - Правовая информация.
5. [www.lawmix.ru](http://www.lawmix.ru) - Правовая информация.
6. [www.s-m3.ru](http://www.s-m3.ru) - Справочная информация.
7. [www.rosim.ru](http://www.rosim.ru) - Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.
8. [www.e-college.ru](http://www.e-college.ru) - Учебно-методический комплекс «Земельное право».
9. [www.law.edu.ru](http://www.law.edu.ru) - Федеральный правовой портал.
10. [www.city-strategy.ru](http://www.city-strategy.ru) - Стратегическое планирование.
11. <http://www.consultant.ru> – Правовая информация

### Периодические издания

1. Кадастр недвижимости: специализированное периодическое издание, ежеквартальный журнал; ООО «Кадастр недвижимости» - М.: ООО «Дизарт Тим».

## 6. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ 04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

**6.1 Контроль и оценка результатов освоения МДК осуществляется преподавателем в процессе проведения занятий и по итогам изучения МДК.**

Результаты обучения (освоенные умения, усвоенные знания)	Формы и методы контроля и оценки результатов обучения
<p>В результате освоения МДК обучающийся должен уметь: оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки; собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах; производить расчёты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходом и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки; готовить отчёт об оценке и сдавать его заказчику; опережая стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки, руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ, Федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.</p> <p>В результате освоения МДК обучающийся должен знать: механизмы регулирования оценочной деятельности, признаки; классификацию недвижимости, а также виды стоимостей, применяемых к оценке недвижимого имущества; права собственности на недвижимость; принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на стоимость недвижимости; рынки недвижимого имущества, их классификацию и структуру; особенности</p>	<p><b>Текущий контроль при проведении:</b> устного опроса; -тестирования; -оценки результатов самостоятельной работы; - письменная работа (если предусмотрено)</p> <p><b>Промежуточная аттестация</b> в форме - дифференцированного зачета; - защиты письменной работы (если предусмотрено)</p>



рынков земли; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; типологию объектов оценки; проектно-сметное дело; показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки; права и обязанности оценщиков саморегулируемых организаций оценщиков.

Перечисленные результаты образования являются основой для формирования следующих компетенций:

Общекультурные компетенции:

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.

Профессиональные компетенции:

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

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

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	
---	--

Оценка результатов освоения МДК осуществляется преподавателем в соответствии с ниже следующей таблицей:

### Дифференцированный зачёт

№ пп	Оценка	Шкала
1	Отлично	<p>Студент должен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- продемонстрировать глубокое и прочное усвоение знаний программного материала;</li> <li>- исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно изложить теоретический материал;</li> <li>- правильно формулировать определения;</li> <li>- продемонстрировать умения самостоятельной работы с литературой;</li> </ul> <p>- уметь сделать выводы по излагаемому материалу.</p>
2	Хорошо	<p>Студент должен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- продемонстрировать достаточно полное знание программного материала;</li> <li>- продемонстрировать знание основных теоретических понятий;</li> </ul> <p>достаточно последовательно, грамотно и логически стройно излагать материал;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- продемонстрировать умение ориентироваться в литературе;</li> </ul> <p>- уметь сделать достаточно обоснованные выводы по излагаемому материалу.</p>
3	Удовлетворительно	<p>Студент должен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- продемонстрировать общее знание изучаемого материала;</li> <li>- показать общее владение понятийным аппаратом дисциплины;</li> <li>- уметь строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса;</li> </ul> <p>- знать основную рекомендуемую программой учебную литературу.</p>
4	Неудовлетворительно	<p>Студент демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- незнание значительной части программного материала;</li> <li>- не владение понятийным аппаратом дисциплины;</li> <li>- существенные ошибки при изложении учебного материала;</li> <li>- неумение строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса;</li> </ul>

		- неумение делать выводы по излагаемому материалу.
--	--	--

### Тестирование

№ пп	Оценка	Шкала
1	Отлично	Количество верных ответов в интервале: 71-100%
2	Хорошо	Количество верных ответов в интервале: 56-70%
3	Удовлетворительно	Количество верных ответов в интервале: 41-55%
4	Неудовлетворительно	Количество верных ответов в интервале: 0-40%
5	Зачтено	Количество верных ответов в интервале: 41-100%
6	Не зачтено	Количество верных ответов в интервале: 0-40%

**6.2 Контроль и оценка** результатов освоения ПП 04.01 «Производственная практика (по профилю специальности)» осуществляется руководителем практики от техникума, руководителем практики от профильной организации и по итогам защиты отчетов по практике.

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.	- базы данных по оценке недвижимого имущества предприятия; - сбор информации об объектах оценки и аналогичных объектах; - обработка информации об объектах оценки и аналогичных объектах; - формирование электронной базы данных об объектах оценки и аналогичных объектах; -	экспертная оценка выполнения индивидуальных работ; отчет по производственной практике
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	- оценка объекта с применением доходного подхода; - оценка объекта с применением затратного подхода; - оценка объекта с применением сравнительного подхода	
ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	- согласование результатов применения подходов к оценке; - итоговая стоимость объекта оценки; - отчет об оценке	
ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	- сметная документация на объект недвижимости составленная в соответствии с действующими нормативами	
ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	- типологические основы классификаций недвижимого имущества предприятия	
ПК 4.6. Оформлять оценочную	- оценочная документация,	

документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	составленная в соответствии с действующим законодательством	
---	---	--

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.01 Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	- демонстрация интереса к будущей специальности	Диф. зачет по практике. Собеседование
ОК.02 Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	- оптимизация методов и способов решения профессиональных задач с учетом анализа социально-экономических процессов	
ОК.03 Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	- выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в земельно-имущественных отношениях; - оценка эффективности и качества выполнения работ.	
ОК.04 Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области управления территориями и недвижимым имуществом	
ОК.05 Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	- эффективный поиск необходимой информации; - использование различных источников, включая электронные	
ОК.06 Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	- взаимодействие с обучающимися, преподавателями, мастерами, руководителями практик от предприятия в ходе обучения	
ОК.07 Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	- организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля	

### 7.3. Квалификационный экзамен

Оценка на квалификационном экзамене по профессиональному модулю «Оценка недвижимого имущества» выражается в баллах, где суммируются все критерии и показатели и переводятся в следующие оценки:

«**отлично**» - студент показывает глубокие осознанные знания по освещаемым во-

просам, владеет основными понятиями, терминологией; владеет конкретными знаниями, умениями по дисциплинам МДК в соответствии с ФГОС СПО: ответ полный, доказательный, четкий, грамотный, иллюстрирован практическим опытом профессиональной деятельности; правильно решает практическую(ие) задачу(и);

**«хорошо»** – студент показывает глубокое и полное усвоение содержания материала, умение правильно и доказательно излагать программный материал. Допускает отдельные незначительные неточности в форме и стиле ответа; правильно решает практическую(ие) задачу(и);

**«удовлетворительно»** – студент понимает основное содержание учебной программы, умеет показывать практическое применение полученных знаний. Вместе с тем допускает отдельные ошибки, неточности в содержании и оформлении ответа: ответ недостаточно последователен, доказателен и грамотен; практическая(ие) задача(и) решена(ы) правильно, однако имеются неточности;

**«неудовлетворительно»** – студент имеет существенные пробелы в знаниях, допускает ошибки, не выделяет главного, существенного в ответе. Ответ поверхностный, бездоказательный, допускаются речевые ошибки, либо неверно решена(ы) практическая(ие) задача(и).