

Аннотация

МДК.04.01.Оценка недвижимого имущества

1. Область применения рабочей программы

Рабочая программа дисциплины является частью основной профессиональной программы в соответствии с ФГОС для специальности: (укрупненная группа специальностей 21.00.00 Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия), 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, для обучающихся очной формы обучения.

2. Место учебной дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы

Дисциплина относится к профессиональному циклу, входящей в обязательную часть СПССЗ.

3. Цели и задачи учебной дисциплины – требования к результатам освоения дисциплины

Код ПК, ОК	Умения	Знания	Иметь практический опыт
ОК 1 - 10 ПК 4.1 - 4.6	<ul style="list-style-type: none">- 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	<ul style="list-style-type: none">- механизм регулирования оценочной деятельности;- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;- права собственности на недвижимость;- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;- типологию объектов оценки;- проектно-сметное дело;- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	<ul style="list-style-type: none">- оценки недвижимого имущества

	стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки; - руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки		
ОК 1	- анализировать конкретные ситуации в области земельно-имущественных отношений	- основные понятия и особенности своей будущей профессии	- применять полученные теоретические и практические знания в своей профессии
ОК 2	- анализировать рынок недвижимости территории	- основы и методы анализа рынка недвижимости территории	- применять методы гуманитарно-социологических наук в оценке недвижимости территории
ОК 3	- эффективно организовывать собственную профессиональную деятельность	- методы оценки эффективности и качества выполнения профессиональных задач	- применять методы и способы выполнения профессиональных задач
ОК 4	- оценивать риски, принимать решения в нестандартных ситуациях	- методы принятия решения в нестандартных ситуациях	- соизмерять риски в принятии решений в нестандартных ситуациях
ОК 5	- находить и использовать необходимую экономическую информацию; решать профессиональные задачи	- методику поиска, анализа и оценки информации для поиска и принятия решения профессиональных задач; основы профессионального и личностного развития	- выполнять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК 6	- осуществлять коммуникации с коллегами, руководством, потребителями	- коллективные методы работы; эффективные коммуникативные технологии	- осуществлять эффективные коммуникации с коллегами, руководством, потребителями

ОК 7	- выявлять приоритеты и планировать самообразование; повышать квалификацию	- цели и задачи профессионального и личностного развития	- выполнять поставленные задачи профессионального и личностного развития
ОК 8	- применять новые технологии в профессиональной деятельности	- новые тенденции и технологии в профессиональной деятельности	- применять компьютерные и информационные технологии в своей профессии
ОК 9	Использовать историческое наследие и культурные традиции в профессии	- историю и культурные традиции общества	- поддерживать историческое наследие и культурные традиции в своей профессиональной деятельности
ОК 10	- организовать мероприятия по обеспечению и соблюдению безопасности труда	- правила техники безопасности и методы организации безопасности труда в профессии	- соблюдать правила техники безопасности на своем рабочем месте
ПК 4.1	- осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах.	- основные понятие объект оценки, признаки, классификацию недвижимости.	- применять полученную информацию для оценки объектов недвижимости
ПК 4.2	- производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	- основные подходы и методы оценки объектов недвижимости	- выполнять расчеты по оценке объектов оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК 4.3	- обобщать результаты, полученные подходами, давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	- формулу выведения итоговой величины стоимости объекта оценки	- обобщать и обосновывать результаты оценки, полученные различными подходами
ПК 4.4	- рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	- понятие сметной стоимости строительства, необходимые действующие нормативы и методики для расчета сметной стоимости строительства	- применять действующие нормативы и методики для расчета сметной стоимости зданий и сооружений

ПК 4.5	- классифицировать здания и сооружения в соответствии принятой типологией	- типологию зданий и сооружений	- применять принятую типологию зданий и сооружений в своих расчетах
ПК 4.6	- оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	- механизм регулирования оценочной деятельности, федеральные стандарты оценки, федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;	- работать с оценочной документацией в соответствии с законодательством

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1 Объем дисциплины и виды учебной работы

Очная форма обучения

<i>Вид учебной работы</i>	<i>Объем часов</i>
Максимальная учебная нагрузка (всего)	337
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	228
в том числе:	
лекции (уроки)	114
практические занятия	94
лабораторные занятия	-
курсовая работа (проект) <i>(если предусмотрена)</i>	20
Самостоятельная работа обучающегося (всего)	109
Промежуточная аттестация в форме: - <i>других форм контроля (контрольной работы)</i> – на базе основного общего образования – <i>в четвертом и пятом семестрах</i> ; - <i>экзамена</i> – на базе основного общего образования – <i>в шестом семестре</i>	

4.2. Содержание дисциплины

Раздел 1. *Организация инвестиционно-строительной деятельности*

Тема 1.1. *Основы инвестиционной деятельности*

Тема 1.2. *Организация строительного проектирования*

Раздел 2. *Нормирование в строительстве*

Тема 2.1. *Ценообразование в строительстве*

Тема 2.2. *Структура сметной стоимости*

Раздел 3. *Правила и порядок определения сметной стоимости строительства*

Тема 3.1. *Система сметных нормативов в строительной отрасли*

Раздел 4. *Порядок и правила составления сметной документации на строительную продукцию*

Тема 4.1. *Состав и содержание, виды и формы сметной документации*

Раздел 5. *Проведение оценки недвижимости*

Тема 5.1. *Основы оценочной деятельности*

Тема 5.2. *Факторы, влияющие на стоимость*

Раздел 6. *Оценка стоимости недвижимого имущества*

Тема 6.1. *Подходы и методы оценки недвижимости*

Тема 6.2. *Выведение итоговой стоимости объекта недвижимости*

Тема 6.3. *Процесс оценки, оформление отчета*

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«УФИМСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ НАУКИ И ТЕХНОЛОГИЙ»

Колледж УУНиТ

ОДОБРЕНО
на заседании предметно-цикловой комиссии
протокол № 6 от 19.01.2023

Председатель
ПЦК



Г.А. Файзуллина

Рабочая программа дисциплины

Наименование
дисциплины

МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества

Профессиональный цикл, профессиональный модуль, обязательная часть

цикл дисциплины и его часть (обязательная, вариативная)

специальность

21.02.05

Земельно-имущественные отношения

код

наименование специальности

уровень подготовки

базовый

Уфа 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ	8
1.1. Область применения рабочей программы	8
1.2. Место учебной дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы.....	8
1.3. Цели и задачи учебной дисциплины – требования к результатам освоения дисциплины..	8
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	11
2.1. Объем дисциплины и виды учебной работы	11
2.2. Тематический план и содержание дисциплины	12
3. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)	20
4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	20
4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению	20
4.2. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)	21
4.2.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля).....	21
4.2.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины (модуля)	22
4.3.3. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости).....	22
5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ И (ИЛИ) МАТЕРИАЛЫ	20
5.1. Перечень образовательных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине	22
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	25
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	32

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Область применения рабочей программы

Рабочая программа дисциплины является частью основной профессиональной программы в соответствии с ФГОС для специальности: (укрупненная группа специальностей 21.00.00 Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия), 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, для обучающихся очной формы обучения.

1.2. Место учебной дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы

Дисциплина относится к профессиональному циклу, входящей в обязательную часть ППССЗ.

1.3. Цели и задачи учебной дисциплины – требования к результатам освоения дисциплины

Код ПК, ОК	Умения	Знания	Иметь практический опыт
ОК 1 - 10 ПК 4.1 - 4.6	<ul style="list-style-type: none">- 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	<ul style="list-style-type: none">- механизм регулирования оценочной деятельности;- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;- права собственности на недвижимость;- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;- типологию объектов оценки;- проектно-сметное дело;- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	<ul style="list-style-type: none">- оценки недвижимого имущества

	воспроизводства (замещения) объекта оценки; - руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки		
ОК 1	- анализировать конкретные ситуации в области земельно-имущественных отношений	- основные понятия и особенности своей будущей профессии	- применять полученные теоретические и практические знания в своей профессии
ОК 2	- анализировать рынок недвижимости территории	- основы и методы анализа рынка недвижимости территории	- применять методы гуманитарно-социологических наук в оценке недвижимости территории
ОК 3	- эффективно организовывать собственную профессиональную деятельность	- методы оценки эффективности и качества выполнения профессиональных задач	- применять методы и способы выполнения профессиональных задач
ОК 4	- оценивать риски, принимать решения в нестандартных ситуациях	- методы принятия решения в нестандартных ситуациях	- соизмерять риски в принятии решений в нестандартных ситуациях
ОК 5	- находить и использовать необходимую экономическую информацию; - решать профессиональные задачи	- методику поиска, анализа и оценки информации для поиска и принятия решения профессиональных задач; - основы профессионального и личностного развития	- выполнять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК 6	- осуществлять коммуникации с коллегами, руководством, потребителями	- коллективные методы работы; - эффективные коммуникативные технологии	- осуществлять эффективные коммуникации с коллегами, руководством, потребителями
ОК 7	- выявлять	- цели и задачи	- выполнять поставленные

	приоритеты и планировать самообразование; - повышать квалификацию	профессионального и личностного развития	задачи профессионального и личностного развития
ОК 8	- применять новые технологии в профессиональной деятельности	- новые тенденции и технологии в профессиональной деятельности	- применять компьютерные и информационные технологии в своей профессии
ОК 9	- использовать историческое наследие и культурные традиции в профессии	- историю и культурные традиции общества	- поддерживать историческое наследие и культурные традиции в своей профессиональной деятельности
ОК 10	- организовать мероприятия по обеспечению и соблюдению безопасности труда	- правила техники безопасности и методы организации безопасности труда в профессии	- соблюдать правила техники безопасности на своем рабочем месте
ПК 4.1	- осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	- основные понятие объект оценки, признаки, классификацию недвижимости.	- применять полученную информацию для оценки объектов недвижимости
ПК 4.2	- производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	- основные подходы и методы оценки объектов недвижимости	- выполнять расчеты по оценке объектов оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК 4.3	- обобщать результаты, полученные подходами, давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	- формулу выведения итоговой величины стоимости объекта оценки	- обобщать и обосновывать результаты оценки, полученные различными подходами
ПК 4.4	- рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	- понятие сметной стоимости строительства, необходимые действующие нормативы и методики для расчета сметной стоимости строительства	- применять действующие нормативы и методики для расчета сметной стоимости зданий и сооружений
ПК 4.5	-	- типологию зданий и	- применять принятую

	классифицировать здания и сооружения соответствии принятой типологией	сооружений	типологию зданий и сооружений в своих расчетах
ПК 4.6	- оформлять оценочную документацию соответствии требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	- механизм регулирования оценочной деятельности, федеральные стандарты оценки, федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;	- работать с оценочной документацией соответствии законодательством

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1 Объем дисциплины и виды учебной работы

Очная форма обучения

<i>Вид учебной работы</i>	<i>Объем часов</i>
Максимальная учебная нагрузка (всего)	337
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	228
в том числе:	
лекции (уроки)	114
практические занятия	94
лабораторные занятия	-
курсовая работа (проект) <i>(если предусмотрена)</i>	20
Самостоятельная работа обучающегося (всего)	109
Промежуточная аттестация в форме: - <i>других форм контроля (контрольной работы)</i> – на базе основного общего образования – <i>в четвертом и пятом семестрах</i> ; - <i>экзамена</i> – на базе основного общего образования – <i>в шестом семестре</i>	

2.2. Тематический план и содержание дисциплины

Наименование разделов и тем профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК)	Содержание учебного материала	Объем часов	Активные и интерактивные формы проведения занятий
1	2	3	
МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества			
Раздел 1. Организация инвестиционно-строительной деятельности		10	
Тема 1.1. Основы инвестиционной деятельности	Содержание 1. Общие понятия об инвестициях в виде накопительных вложений и об инвестиционной деятельности в проектировании и строительстве. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности. Подрядные торги (тендер), тендерная документация, порядок и правила проведения.	2	
Тема 1.2. Организация строительного проектирования	Содержание 1. Организация проектно-сметного дела. Общие сведения о проектировании и проектно-сметной документации. Основные этапы и стадии проектирования. Экспертиза, согласование и утверждение проектов. Основные технико-экономические показатели проектов зданий и сооружений различного назначения. 2. Техничко-экономическое обоснование строительного объекта. Оценка экономичности проектных решений. Методы и критерии оценки эффективности.	4	<i>Лекция-визуализация</i>
	Тематика практических занятий 1. Оценка экономичности проектных строительных объектов по исходным ТЭП.	4	<i>Решение ситуационных задач</i>
МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества			
Раздел 2. Нормирование в строительстве		16	
Тема 2.1.	Содержание	6	

Ценообразование в строительстве	<p>1. Общие понятия о сметном нормировании. Особенности ценообразования в строительстве. Методы определения стоимости строительства. Индексы цен в строительстве.</p> <p>2. Структура и элементы сметной стоимости. Структура капитальных вложений.</p> <p>Тематика практических занятий</p> <p>Состав, структура построения и общие правила применения единичных расценок. Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ.</p>	2	Кейс-метод
Тема 2.2. Структура сметной стоимости	<p>Содержание</p> <p>1. Структура прямых затрат. Структура накладных расходов. Порядок их начисления. Нормы накладных расходов. Сметная прибыль и ее определение. Нормы сметной прибыли.</p> <p>Тематика практических занятий</p> <p>Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ, накладных расходов и сметной прибыли</p>	4	Разбор конкретных ситуаций
	<p>Тематика практических занятий</p> <p>Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ, накладных расходов и сметной прибыли</p>	4	
<p>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества</p> <p>Раздел 3.</p> <p>Правила и порядок определения сметной стоимости строительства</p>		8	
Тема 3.1. Система сметных нормативов строительной отрасли	<p>Содержание</p> <p>1. Система сметных нормативов в строительстве. Обзор содержания и состава нормативно-правовой базы в строительстве.</p> <p>Тематика практических занятий</p> <p>Изучение и анализ МДС 81-35.2004., ГЭСН, ГСН, ФЕР и ТЕР.</p>	4	Лекция -диалог
	<p>Тематика практических занятий</p> <p>Изучение и анализ МДС 81-35.2004., ГЭСН, ГСН, ФЕР и ТЕР.</p>	4	
<p>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества</p> <p>Раздел 4.</p> <p>Порядок и правила составления сметной документации на строительную продукцию</p>		16	
Тема 4.1. Состав и содержание, виды и формы сметной документации	<p>Содержание</p> <p>1. Локальные сметы. Объектные сметы. Сводный сметный расчет.</p> <p>Тематика практических занятий</p> <p>1. Ведомости объемов работ. 2. Составление локальных смет на основании ведомостей объемов работ. 3. Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы с использованием программного комплекса</p>	4	Кейс-метод
	<p>Тематика практических занятий</p> <p>1. Ведомости объемов работ. 2. Составление локальных смет на основании ведомостей объемов работ. 3. Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы с использованием программного комплекса</p>	12	

	<p>ГРАНД-смета. Формирование выходных форм КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат».</p> <p>4. Ресурсный метод, ресурсно-индексный и базисно-индексный методы определения стоимости строительства: калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат).</p>		
<p>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества Раздел 5. Проведение оценки недвижимости</p>		46	
<p>Тема 5.1. Основы оценочной деятельности</p>	<p>Содержание</p> <p>1. История оценочной деятельности. История оценочной деятельности в России и за рубежом. Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации. Отмена лицензирования и переход к саморегулированию оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности. Международные и федеральные стандарты. Стандарты СРО.</p> <p>2. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ. Федеральный закон об оценочной деятельности №135-ФЗ. Субъекты и объекты оценки. Оценщик, его права и обязанности. Государственное регулирование оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия, определения, подходы к оценке". Федеральный стандарт оценки №2 "Виды стоимости". Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к составлению отчета об оценке". Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости земельных участков, права аренды земельных участков. Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости». Федеральный стандарт оценки № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения». Федеральный стандарт оценки №6 "Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков».</p> <p>3. Саморегулирование оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков (СРО), зарегистрированные в едином реестре СРО оценщиков РФ. Полномочия и функции СРО, правила вступления в СРО. Компенсационный фонд. Порядок взаимодействия оценщиков и СРО. Договор обязательного страхования оценщика. Повышение квалификации оценщика.</p> <p>4. Взаимодействие оценщика с заказчиком. Правила</p>	24	

	<p>профессиональной этики оценщика. Структура договора на оценку, задания на оценку. Взаимодействие с заказчиком - юридическим лицом, документооборот при проведении оценки. Конкурсный отбор оценщиков в государственных учреждениях, иных организациях, выступающих заказчиками оценки. Государственные заказы, участие оценщиков в конкурсах, аукционах на оказание оценочных услуг. Федеральный закон о размещении государственных заказов №94-ФЗ.</p> <p>5. Принципы оценки. Принципы оценки: полезности, замещения, ожидания, соответствия между спросом и предложением, конкуренции, изменения стоимости, факторов производства, остаточной продуктивности, вклада, сбалансированности, наилучшего и наиболее эффективного использования.</p> <p>6. Стоимость и ее виды. Стоимость в оценочной деятельности. Стоимость, затраты, цена – определения и отличия. Виды стоимости: рыночная стоимость, нормативная стоимость; балансовая стоимость (первоначальная, восстановительная, остаточная); стоимость замещения; стоимость воспроизводства; стоимость объекта оценки при существующем использовании; инвестиционная стоимость; стоимость для целей налогообложения; ликвидационная стоимость; инвестиционная стоимость; кадастровая стоимость. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".</p>		
	<p>Тематика практических занятий</p>	4	Деловая игра
	<p>1. Составление договора на оценку, задания на оценку.</p>		
	<p>2. Практическое значение каждого принципа оценки.</p>		
<p>Тема 5.2. Факторы, влияющие на стоимость</p>	<p>Содержание</p> <p>1. Рынок недвижимости и его особенности. Рынок объекта оценки. Структура соответствующего рынка; типовое деление на сегменты; классификация рынка недвижимости. Типология объектов оценки. Отличительные черты рынка недвижимости: ограниченное число продавцов и покупателей; низкая ликвидность недвижимости; фиксированное положение объекта недвижимости; сезонный характер сделок с определенной частью недвижимости; неполноценность информации об объекте оценки и др. Анализ рынка недвижимости г.Уфы и районов республики</p>	10	Лекция-визуализация

	<p>2. Основы теории стоимости. Временная стоимость денег. Методы учета фактора времени. Простой процент, сложный процент. Эффективная процентная ставка. Метод наращивания, метод дисконтирования. Элементарные потоки денежных платежей. Серийные потоки. Текущая стоимость.</p>		
	<p>3. Сбор и обработка необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости: местонахождение, планировочное решение проекта, наличие коммунальных услуг, наличие транспортных артерий, состояние здания, экологические факторы, сейсмические факторы, факторы спроса и предложения и др. Макроэкономические и микроэкономические факторы. Источники информации. Правоустанавливающие и иные документы на объекты оценки.</p>		
	<p>Тематика практических занятий</p> <p>1. Посещение выставки-ярмарки по недвижимости, сбор и анализ ценовой информации по первичному жилью, коммерческой недвижимости, земельным участкам.</p> <p>2. Решение задач на методы дисконтирования, наращивания, расчет приведенной и будущей стоимостей.</p> <p>3. Изучение документации об объекте оценки, сбор информации на макро- и микроуровнях.</p> <p>4. Сбор информации об объекте оценки на макро- и микроуровнях.</p>	8	<i>Кейс-метод</i>
<p>МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества Раздел 6. Оценка стоимости недвижимого имущества</p>		112	
<p>Тема 6.1. Подходы и методы оценки недвижимости</p>	<p>Содержание</p> <p>1. Затратный подход к оценке недвижимости. Технология применения затратного подхода. Определение рыночной стоимости земельного участка. Определение затрат на восстановление/замещение объекта оценки. Определение сметной стоимости зданий и сооружений. Виды износа. Определение устранимого и неустранимого износа объекта оценки.</p>	16	<i>Лекция-диалог</i>

		<p>2. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом. Выбор аналогичных объектов. Корректировки стоимости объектов-аналогов. Применение регрессионного анализа при расчете стоимости сравнительным подходом.</p> <p>3. Доходный подход к оценке недвижимости. Виды доходов от недвижимости. Метод прямой капитализации. Чистый операционный доход, ставка капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. Определение ставки дисконтирования</p> <p>4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества. Понятие подхода, цели и основания для применения. Выбор и применение приемлемых подходов и методов к оценке недвижимости</p> <p>Тематика практических занятий</p> <p>1. Оценка объектов недвижимости различными подходами 2. Определение ПВС с помощью сборников УПВС 3. Определение ПВС с помощью сборников Ко-Инвест 4. Анализ рынка объекта недвижимости 5. Расчет сметной стоимости здания 6. Составление акта осмотра здания 7. Описание объекта оценки и его окружения 8. Расчет устранимого и неустранимого износа здания</p>		
			22	<i>Разбор конкретных ситуаций</i>
Тема 6.2.		Содержание		
Выведение стоимости недвижимости	итоговой объекта	<p>1. Обобщение результатов, полученных различными подходами. Сравнительный анализ результатов трех подходов при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Применение математического и субъективного взвешивания при сравнительном анализе результатов оценки объекта оценки тремя традиционными подходами</p> <p>2. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки. Факторы, влияющие на определение удельного веса каждого подхода. Степень доверия каждому подходу, исходя из количества и качества полученной этими подходами информации, уровня ликвидности объекта, цели оценки. Вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки</p> <p>Тематика практических занятий</p> <p>1. Расчет общего накопленного износа здания</p>	20	<i>Лекция-диалог</i>
			30	<i>Кейс-метод</i>

	<p>2. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом парных продаж</p> <p>3. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты.</p> <p>4. Выборка объектов жилой недвижимости. Расчет стоимости с применением методов Excel – пакет анализа</p> <p>5. Расчет стоимости коммерческой недвижимости (торгового помещения) сравнительным подходом</p> <p>6. Расчет стоимости коммерческой недвижимости (офисного помещения) сравнительным подходом</p> <p>7. Расчет методом ДДП объекта коммерческой недвижимости.</p> <p>8. Определение ставки дисконтирования</p> <p>9. Определение ЧОД</p> <p>10. Согласование результатов, полученных разными подходами</p>		
<p>Тема 6.3. Процесс оценки, оформление отчета</p>	<p>Содержание</p> <p>1. Процесс оценки. Этапы оценки</p> <p>2. Оформление отчета. Основные требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» к отчету об оценке объекта оценки и используемые Федеральные стандарты оценки. Точное описание объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.</p>	20	Лекция-визуализация
	<p>Тематика практических занятий</p> <p>1. Основные подходы в оценке недвижимости. Закрепление пройденного материала</p> <p>2. Тестирование по пройденному материалу</p>		
	<p>Самостоятельная работа при изучении МДК 04.01 Примерная тематика самостоятельной работы студентов:</p> <p>1. Классификация инвестиций, формы проведения торгов.</p> <p>2. Состав утверждаемой части рабочего проекта.</p> <p>3. Структура расценки, «открытые» и «закрытые» расценки.</p> <p>4. Основные требования, предъявляемые к подсчету объемов работ. Поправочные коэффициенты для определения площади выполнения работ.</p> <p>5. Коэффициенты для учета особых условий производства работ. Порядок определения сметной</p>		109

<p>стоимости демонтажа конструкций.</p> <p>6. Международные (МСО) и европейские (ЕСО) стандарты оценки</p> <p>7. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков, согласно Федерального закона №135-ФЗ, ст.24.</p> <p>8. Оценщик, его права и обязанности, согласно Федерального закона №135-ФЗ, ст.14-15.</p> <p>9. Договор обязательного страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>10. Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков.</p> <p>11. Классификация объектов оценки по видам, происхождению, предназначению, масштабности, степени готовности.</p> <p>12. Варианты состава объектов оценки. Описание объекта оценки. Источники информации.</p> <p>13. Идентификация объекта оценки. Признаки, по которым идентифицируется объект оценки.</p> <p>14. Решение задач на методы наращения, дисконтирования элементарных денежных потоков.</p> <p>15. Решение задач различными подходами к оценке стоимости недвижимости</p>		
<p>Курсовая работа при изучении МДК 04.01</p> <p>Тематика:</p> <p>1. Определение рыночной стоимости квартиры</p> <p>2. Определение рыночной стоимости жилого частного дома</p> <p>3. Определение рыночной стоимости земельного участка</p> <p>4. Определение рыночной стоимости торгового помещения</p> <p>5. Определение рыночной стоимости офисного помещения</p> <p>6. Определение рыночной стоимости гаражного бокса</p>	20	
Всего	337	

Последовательное тематическое планирование содержания рабочей программы дисциплины, календарные объемы, виды занятий, формы организации самостоятельной работы также конкретизируются в календарно-тематическом плане (Приложение № 1)

¹Для характеристики уровня освоения учебного материала используются следующие обозначения:

1. – ознакомительный (узнавание ранее изученных объектов, свойств);
2. – репродуктивный (выполнение деятельности по образцу, инструкции или под руководством);
3. – продуктивный (планирование и самостоятельное выполнение деятельности, решение проблемных задач).

3. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ, ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

– включает контрольные задания и критерии их оценки, а также описания форм и процедур для *дифференцированного зачета* по МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества, предназначен для определения качества освоения обучающимися дисциплины (готовность к выполнению вида профессиональной деятельности, владение ПК и ОК). Фонд оценочных средств по дисциплине представлен в Приложении № 2.

Типовые контрольные оценочные средства, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы и методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций представлены в Приложении № 2.

4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Кабинет междисциплинарных курсов (№301) – 44,6м² (г. Уфа, ул. Губкина, д. 10/3)

Проекционный экран с светодиодом lumien master control

Проектор Casio

Ноутбук Pavilion

Доска – 1 шт.

Стол – 1 шт.

Стул – 1 шт.

Ученическая парта трехместная – 12 шт.

Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№401) – 44,6 м² (г. Уфа, ул. Губкина, д. 10/3)

Проектор Benq

Ноутбук AGUARIUSNS725

Доска – 1 шт.

Стол – 1 шт.

Стул – 1 шт.

Ученическая парта трехместная – 14 шт.

Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№704) – 48,5м² (г. Уфа, ул. К. Маркса, д. 3, корп. 1)

Мультимедиа-проектор Mitsubishi XD208U, XGA, 3000 ANSI

Ноутбук Samsung R530 <NP-R530-JS03> Pent

Экран на штативе 180x180см Спектра

Доска – 1 шт.

Стол – 26 шт.

Стул – 26 шт.

Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№709) – 30,7м² (г. Уфа, ул. К. Маркса, д. 3, корп. 1)

Мультимедиа-проектор Mitsubishi XD208U,

XGA,3000 ANSI

Нетбук Acer eMachines eME250-01G16i Atom

Экран на штативе 180x180см Спектра

Доска – 1 шт.

Стол – 26 шт.

Стул – 26 шт.
Трибуна – 1 шт.

Лаборатория ИТ (компьютерный класс) (№709И) – 35,5м² (г. Уфа, ул. Карла Маркса, д. 3, корп. 1)

Персональные компьютеры в комплекте № 1 iRUCorp
510

Доска – 1 шт.
Стол – 26 шт.
Стул – 26 шт.
Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№806И) – 36,2м² (г. Уфа, ул. К. Маркса, д. 3, корп. 1)

Мультимедиа-проектор Mitsubishi XD208U,
XGA,3000 ANSI

Ноутбук Samsung R530 <NP-R530-JS03> Pent

Экран на штативе 180x180см Спектра

Доска – 1 шт.
Стол – 26 шт.
Стул – 26 шт.
Трибуна – 1 шт.

Кабинет междисциплинарных курсов (№812) – 47,8м² (г. Уфа, ул. К. Маркса, д. 3, корп. 1)

Проектор Casio XJ-V2

Проекционный экран с электроприводом
LumienMasterControl(LMC100107)128x171см

Ноутбук Samsung R530 <NP-R530-JS03> Pent

Доска – 1 шт.
Стол – 26 шт.
Стул – 26 шт.
Трибуна – 1 шт.

4.2. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

4.2.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

Основная учебная литература:

1. Оценка недвижимого имущества. Практикум: учебно-методическое пособие / составитель И. В. Землянухина. — Санкт-Петербург: Лань, 2020. — 104 с. — ISBN 978-5-8114-4271-3. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/138164>

2. Котляров, М.А. Экономика недвижимости и развитие территорий: учебник и практикум для СПО / М.А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2019. — 152 с. - [Электронный ресурс]. — URL:biblio-online.ru.

Дополнительная учебная литература:

1. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для СПО / В.Н. Бердникова. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2019. — 152 с. — [Электронный ресурс]. — URL:biblio-online.ru.

2. Имущественные отношения в Российской Федерации: Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал / М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2021. - [Электронный ресурс]. - URL: https://www.elibrary.ru/title_about_new.asp?id=26692.

4.2.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины (модуля)

№	Наименование электронной библиотечной системы
1.	Электронная библиотечная система БашГУ www.bashlib.ru
2.	Электронная библиотечная система «ЭБ БашГУ» https://elib.bashedu.ru/
3.	Электронная библиотечная система «Университетская библиотека онлайн» https://biblioclub.ru/
4.	Электронная библиотечная система издательства «Юрайт» https://urait.ru/
5.	Электронная библиотечная система издательства «Лань» https://e.lanbook.com/
6.	Электронный каталог Библиотеки БашГУ http://ecatalog.bashlib.ru/cgi-bin/zgate.exe?init=bashlib.xml,simple.xsl+rus
7.	БД периодических изданий на платформе EastView https://dlib.eastview.com/
8.	Научная электронная библиотека – https://www.elibrary.ru/defaultx.asp (доступ к электронным научным журналам) – https://elibrary.ru

№	Адрес (URL)
1.	www.expert-russia.ru - Сеть агентств недвижимости «Эксперт» [Электронный ресурс]. Режим доступа: свободный
2.	www.v-nedv.ru - Управление Росреестра по Республике Башкортостан [Электронный ресурс]. Режим доступа: свободный
3.	www.bro-go.ru - Недвижимость в Уфе [Электронный ресурс]. Режим доступа: свободный
4.	http://www.ufacity.info/ - Башкортостанское региональное отделение Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков (БРО РОО) [Электронный ресурс]. Режим доступа: свободный

4.3.3. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

Наименование программного обеспечения
Windows 8 Russian. Windows Professional 8 Russian Upgrade. Договор № 104 от 17.06.2013 г. Лицензии – бессрочные
Microsoft Office Standard 2013 Russian. Договор № 114 от 12.11.2014 г. Лицензии – бессрочные
Система централизованного тестирования БашГУ (Moodle). GNU General Public License Version 3, 29 June 2007

5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ И (ИЛИ) МАТЕРИАЛЫ

5.1. Перечень образовательных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Активные и интерактивные формы проведения занятий

Активные и интерактивные формы проведения занятий реализуются при подготовке по программам среднего профессионального образования и предполагают обучение в сотрудничестве. Все участники образовательного процесса (преподаватель и студенты) взаимодействуют друг с другом, обмениваются информацией, совместно решают проблемы,

моделируют ситуации в атмосфере делового сотрудничества, оптимальной для выработки навыков и качеств будущего профессионала.

Основные преимущества активных и интерактивных форм проведения занятий:

- активизация познавательной и мыслительной деятельности студентов;
- усвоение студентами учебного материала в качестве активных участников;
- развитие навыков рефлексии, анализа и критического мышления;
- усиление мотивации к изучению дисциплины и обучению в целом;
- создание благоприятной атмосферы на занятии;
- развитие коммуникативных компетенций у студентов;
- развитие навыков владения современными техническими средствами и технологиями обработки информации;
- формирование и развитие способности самостоятельно находить информацию и определять уровень ее достоверности;
- использование электронных форм, обеспечивающих четкое управление учебным процессом, повышение объективности оценки результатов обучения студентов;
- приближение учебного процесса к условиям будущей профессиональной деятельности.

Активные и интерактивные формы учебных занятий могут быть использованы при проведении лекций, практических и лабораторных занятий, выполнении курсовых проектов (работ), при прохождении практики и других видах учебных занятий.

Использование активных и интерактивных форм учебных занятий позволяет осуществлять оценку усвоенных знаний, сформированности умений и навыков, компетенций в рамках процедуры текущего контроля по дисциплине (междисциплинарному курсу, профессиональному модулю), практике.

Активные и интерактивные формы учебных занятий реализуются преподавателем согласно рабочей программе учебной дисциплины (профессионального модуля) или программе практики.

Интерактивная лекция может проводиться в различных формах.

Лекция-визуализация. В данном типе лекции передача преподавателем информации студентам сопровождается показом различных рисунков, структурно-логических схем, опорных конспектов, диаграмм и т. п. с помощью ТСО и ЭВМ (слайды, видеозапись, дисплеи, интерактивная доска и т. д.).

Лекция-диалог. Содержание подается через серию вопросов, на которые студенты должны отвечать непосредственно в ходе лекции.

Разбор конкретных ситуаций (кейс-метод). Метод кейсов представляет собой изучение, анализ и принятие решений по ситуации, которая возникла в результате происшедших событий, реальных ситуаций или может возникнуть при определенных обстоятельствах в конкретной организации в тот или иной момент времени.

Цели использования кейс-метода:

- развитие навыков анализа и критического мышления;
- соединение теории и практики;
- представление примеров принимаемых решений и их последствий;
- демонстрация различных позиций и точек зрения;
- формирование навыков оценки альтернативных вариантов в условиях неопределенности.

Метод разбора конкретных ситуаций может быть представлен такими своими разновидностями как решение ситуационных задач, выполнение ситуационных упражнений, кейс-стадии, метод «инцидента» и проч.

При разработке содержания кейсов (конкретных ситуаций) следует соблюдать следующие требования к учебному кейсу:

- Кейс должен опираться на знания основных разделов дисциплины, а не каких-то частных.
- Кейс должен содержать текстовый материал (описание) и другие виды подачи информации (таблицы, графики, диаграммы, иллюстрации и т. п.).
- Кейс не должен содержать прямой формулировки проблемы.

- Кейс должен быть написан профессиональным языком, но в интересной для чтения форме.

- Кейс должен быть основан на реальных материалах, но названия компаний, товаров, географических мест и т. п. сведения могут быть изменены. Об этом должно быть сказано в сноске к описанию кейса. 3.6.5. Рекомендуются следующая структура кейса:

1. Описание ситуации.

2. Дополнительная информация в виде форм отчетности, статистических и аналитических таблиц, графиков, диаграмм, исторических справок о компании, списка источников и любой другой информации, которая нужна для анализа ситуации.

3. Методическая записка (1–2 стр.), содержащая как рекомендации для студента, анализирующего кейс, так и для преподавателя, который организует обсуждение кейса.

4. Перечень вопросов, которые должны помочь студентам понять его основное содержание, сформулировать проблему и соотнести проблему с соответствующими разделами учебной дисциплины.

Деловые и ролевые игры

Ролевая игра – это эффективная отработка вариантов поведения в тех ситуациях, в которых могут оказаться обучающиеся (например, аттестация, защита или презентация какой-либо разработки, конфликт с однокурсниками и др.). Игра позволяет приобрести навыки принятия ответственных и безопасных решений в учебной ситуации. Признаком, отличающим ролевые игры от деловых, является отсутствие системы оценивания по ходу игры.

Существенные признаки ролевой игры:

- наличие игровой ситуации;
- набор индивидуальных ролей;
- несовпадение ролевых целей участников игры, принимающих на себя и исполняющих различные роли;
- игровое взаимодействие участников игры;
- проигрывание одной и той же роли разными участниками;
- групповая рефлексия процесса и результата.

Деловая игра – форма воссоздания предметного и социального содержания будущей профессиональной деятельности специалиста, моделирования тех систем отношений, которые характерны для этой деятельности, моделирования профессиональных проблем, реальных противоречий и затруднений, испытываемых в типичных профессиональных проблемных ситуациях.

Существенные признаки деловой игры:

- моделирование процесса труда (деятельности) руководителей и специалистов по выработке профессиональных решений;
- наличие общей цели у всей группы;
- распределение ролей между участниками игры;
- различие ролевых целей при выработке решений;
- взаимодействие участников, исполняющих те или иные роли;
- групповая выработка решений участниками игры;
- реализация цепочки решений в игровом процессе;
- многоальтернативность решений.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«УФИМСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ НАУКИ И ТЕХНОЛОГИЙ»

Колледж УУНиТ

СОГЛАСОВАНО
Председатель
ПЦК



Г.А. Файзуллина

Календарно-тематический план

по дисциплине

МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества

21.02.05

код

специальность

Земельно-имущественные отношения

наименование специальности

уровень подготовки

базовый

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование разделов и тем	Кол-во часов	Календарные сроки изучения (план)	Вид занятия	Домашнее задание
МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества					
Раздел 1. Организация инвестиционно-строительной деятельности					
1	Тема 1.1. Общие понятия об инвестициях в виде накопительных вложений и об инвестиционной деятельности в проектировании и строительстве. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности. Подрядные торги (тендер), тендерная документация, порядок и правила проведения.	2	20 неделя	Лекция	Доклад
2	Тема 1.2. Организация проектно-сметного дела. Общие сведения о проектировании и проектно-сметной документации. Основные этапы и стадии проектирования. Экспертиза, согласование и утверждение проектов. Основные технико-экономические показатели проектов зданий и сооружений различного назначения	2	21 неделя	Лекция	Реферат
	Технико-экономическое обоснование строительного объекта. Оценка экономичности проектных решений. Методы и критерии оценки эффективности.	2	21 неделя	Лекция	Доклад
	Практические занятия №1. Оценка экономичности проектных строительных объектов по исходным ТЭП.	4	22-23 недели	Практическое занятие	Решение задач, реферат
Раздел 2.					

	Нормирование в строительстве				
3	Тема 2.1 Общие понятия о сметном нормировании. Особенности ценообразования в строительстве. Методы определения стоимости строительства. Индексы цен в строительстве.	4	24 неделя	Лекция	Реферат
	Структура и элементы сметной стоимости. Структура капитальных вложений	2	25 неделя	Лекция	Реферат
	Практические занятия №2. Состав, структура построения и общие правила применения единичных расценок. Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ	2	25 неделя	Практическое занятие	Решение задач
4	Тема 2.2. Структура прямых затрат. Структура накладных расходов. Порядок их начисления. Нормы накладных расходов. Сметная прибыль и ее определение. Нормы сметной прибыли	4	26 неделя	Лекция	Конспект лекций
	Практические занятия №3. Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ, накладных расходов и сметной прибыли	4	27-28 недели	Практическое занятие	Решение задач
	Раздел.3. Правила и порядок определения сметной стоимости строительства				
5	Тема 3.1. Система сметных нормативов в строительстве. Обзор содержания и состава нормативно-правовой базы в строительстве.	4	28-29 недели	Лекция	Реферат
	Практические занятия №4. Изучение и анализ МДС 81-35.2004, ГЭСН, ГСН, ФЕР и ТЕР.	4	30-31 недели	Практическое занятие	Решение задач
	Раздел 4. Порядок и правила				

	составления сметной документации на строительную продукцию				
6	Тема 4.1. Локальные сметы. Объектные сметы. Сводный сметный расчет	4	32-33 недели	Лекция	Реферат
	Практические занятия №5 Расчет объемов строительных и ремонтных работ на заданное помещение. Оформление ведомости объемов работ	2	34 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Составление локальных смет на основании ведомостей объемов работ	2	35 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы с использованием программного комплекса ГРАНД-смета. Формирование выходных форм КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат».	6	36-38 недели	Практическое занятие	Работа с нормативными документами
	Ресурсный метод, ресурсно-индексный и базисно-индексный методы определения стоимости строительства: калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат).	2	39 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Раздел 5. Проведение оценки недвижимости				
7	Тема 5.1. История оценочной деятельности.	4	1 неделя	Лекция	Доклад
	Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ	4	2 неделя	Лекция	Реферат
	Саморегулирование оценочной деятельности	4	2 неделя	Лекция	Основные положения СРО
	Взаимодействие оценщика с заказчиком	4	2-3 недели	Лекция	Договор на оценку
	Принципы оценки	4	3 неделя	Лекция	Глоссарий
	Стоимость и ее виды	4	4 неделя	Лекция	Глоссарий

Составление договора и задания на оценку	2	4 неделя	Практическое занятие	Составить договор на оценку
Практическое значение каждого принципа оценки	2	4 неделя	Практическое занятие	Конспект лекций
Тема 5.2. Рынок недвижимости и его особенности	4	5 неделя	Лекция	Доклад
Основы теории стоимости	4	5-6 недели	Лекция	Конспект лекций
Сбор и обработка необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах.	2	6 неделя	Лекция	Реферат
Посещение выставки-ярмарки по недвижимости, сбор и анализ ценовой информации по первичному жилью, коммерческой недвижимости, земельным участкам	2	6 неделя	Практическое занятие	Эссе
Решение задач на методы дисконтирования, наращенная, расчет приведенной и будущей стоимостей.	2	7 неделя	Практическое занятие	Решение задач
Изучение документации об объекте оценки, сбор информации на макро- и микроуровнях	2	7 неделя	Практическое занятие	Поиск информации об объекте
Сбор информации об объекте оценки на макро- и микроуровнях	2	7 неделя	Практическое занятие	Поиск информации об объекте
Раздел 6. Оценка стоимости недвижимого имущества				
Тема 6.1. Затратный подход к оценке недвижимости	4	8 неделя	Лекция	Доклад
Сравнительный подход к оценке недвижимости.	4	8-9 недели	Лекция	Доклад
Доходный подход к оценке недвижимости	4	9 неделя	Лекция	Конспект лекций
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества.	4	10 неделя	Лекция	Конспект лекций
Оценка объектов недвижимости различными подходами	4	10-11 недели	Практическое занятие	Решение задач
Определение ПВС с помощью сборников	2	11 неделя	Практическое занятие	Решение задач

	УПВС				
	Определение ПВС с помощью сборников Ко-Инвест	2	11 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Анализ рынка объекта недвижимости	4	12 недели	Практическое занятие	Информация о рынке недвижимости
	Расчет сметной стоимости здания	4	12-13 недели	Практическое занятие	Решение задач
	Составление акта осмотра здания	2	13 неделя	Практическое занятие	Акт осмотра здания
	Описание объекта оценки и его окружения	2	13 неделя	Практическое занятие	Ситуационная задача
	Расчет устранимого и неустраимого износа здания	2	13 неделя	Практическое занятие	Решение задач
7	Тема 6.2. Выведение итоговой стоимости объекта недвижимости. Обобщение результатов, полученных различными подходами	10	20неделя	Лекция	Доклад
	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	10	21неделя	Лекция	Конспект лекций
	Расчет общего накопленного износа здания	2	22 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет рыночной стоимости земельного участка методом парных продаж	4	22 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты.	2	22 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Выборка объектов жилой недвижимости. Расчет стоимости с применением методов Excel - пакет анализа	2	22 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет стоимости коммерческой недвижимости (торгового помещения) сравнительным подходом	2	23 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет стоимости коммерческой недвижимости (офисного помещения) сравнительным подходом	2	23 неделя	Практическое занятие	Решение задач
	Расчет методом ДДП объекта коммерческой	4	23 неделя	Практическое занятие	Решение задач

	недвижимости				
	Определение ставки дисконтирования	4	23-24 недели	Практическое занятие	Решение задач
		4		Подготовка к защите курсовой работы	
	Определение ЧОД	4	24-25 недели	Практическое занятие	Решение задач
		4		Подготовка к защите курсовой работы	
	Согласование результатов, полученных различными подходами	4	25-26 недели	Практическое занятие	Решение задач
		4		Подготовка к защите курсовой работы	
8	Тема 6.3. Процесс оценки, оформление отчета	10	26 неделя	Лекция	Доклад
	Оформление отчета.	10	27 неделя	Лекция	Реферат
	Основные подходы в оценке недвижимости. Закрепление пройденного материала	2	28 неделя	Практическое занятие	Подготовка к тестированию
		4		Подготовка к защите курсовой работы	
	Тестирование по пройденному материалу	2	28 неделя	Практическое занятие	Подготовка к защите курсовой работы
4		Защита курсовой работы			
Всего часов		228			

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«УФИМСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ НАУКИ И ТЕХНОЛОГИЙ»

Колледж УУНиТ

ОДОБРЕНО
На заседании предметно-цикловой комиссии
Протокол № 6 от 19.01.2023



Г.А. Файзуллина

Фонд оценочных средств

по дисциплине

МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества

Профессиональный цикл профессиональный модуль, обязательная часть

цикл дисциплины и его часть (обязательная, вариативная)

специальность

21.02.05

Земельно-имущественные отношения

код

наименование специальности

уровень подготовки

базовый

І Паспорт фондов оценочных средств

1. Область применения

Фонд оценочных средств (ФОС) предназначен для проверки результатов освоения дисциплины «Оценка недвижимого имущества», входящей в состав программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения. Объем часов на аудиторную нагрузку по дисциплине 228 часов, на самостоятельную работу 109 часов.

2. Объекты оценивания – результаты освоения дисциплины

ФОС позволяет оценить следующие результаты освоения дисциплины в соответствии с ФГОС специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения и рабочей программой дисциплины «Оценка недвижимого имущества»:

практический опыт:

- оценки недвижимого имущества;

умения:

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

знания:

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

Вышеперечисленные умения, знания и *практический опыт* направлены на формирование у обучающихся следующих **общих и профессиональных компетенций**:

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

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

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

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

ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и

- решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
- ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
- ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
- ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
- ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.
- ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.
- ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.
- ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.
- ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
- ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
- ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
- ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

3. Формы контроля и оценки результатов освоения дисциплины

Контроль и оценка результатов освоения – это выявление, измерение и оценивание знаний, умений и формирующихся общих и профессиональных компетенций в рамках освоения дисциплины.

В соответствии с учебным планом специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, рабочей программой МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества предусматривается текущий и промежуточный контроль результатов освоения.

3.1 Формы текущего контроля

Текущий контроль успеваемости представляет собой проверку усвоения учебного материала, регулярно осуществляемую на протяжении курса обучения.

Текущий контроль результатов освоения дисциплины в соответствии с рабочей программой и календарно-тематическим планом происходит при использовании следующих обязательных форм контроля:

- *выполнение и защита практических работ,*
- *проверка выполнения самостоятельной работы студентов,*
- *выполнение и защита курсовой работы.*

Во время проведения учебных занятий дополнительно используются следующие формы текущего контроля – *устный опрос, решение задач, тестирование по темам отдельных занятий.*

Выполнение и защита практических работ. Практические работы проводятся с целью усвоения и закрепления практических умений и знаний, овладения профессиональными компетенциями. В ходе практической работы студенты приобретают умения, предусмотренные рабочей программой дисциплины, *учатся использовать нормативно-правовую базу, нормативно-методические документы, и применять их на основе представленных ситуационных задач, анализировать полученные результаты и делать выводы.*

. Список практических работ:

- *Практическая работа №1 «Оценка экономичности проектных строительных объектов по исходным ТЭП».*

- *Практическая работа №2 «Состав, структура построения и общие правила применения единичных расценок. Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ».*
- *Практическая работа №3 «Определение прямых затрат на заданный вид и объем работ, накладных расходов и сметной прибыли».*
- *Практическая работа №4 «Изучение и анализ МДС 81-35.2004., ГЭСН, ГСН, ФЕР и ТЕР».*
- *Практическая работа № 5 «Ведомости объемов работ». Составление локальных смет на основании ведомостей объемов работ. Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы с использованием программного комплекса ГРАНД-смета.*
- *Практическая работа №6 «Заполнение форм оценочной документации: договора и задания на оценку различных объектов недвижимости (земельный участок, дом, квартира)».*
- *Практическая работа №7 «Анализ рынка недвижимости (жилой и коммерческой)».*
- *Практическая работа №8 «Решение задач на определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом».*
- *Практическая работа №9 «Решение задач на определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом».*
- *Практическая работа №10 «Решение задач на определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом».*

Проверка выполнения самостоятельной работы. Самостоятельная работа направлена на самостоятельное освоение и закрепление обучающимися практических умений и знаний, овладение профессиональными компетенциями.

Самостоятельная подготовка обучающихся по дисциплине предполагает следующие виды и формы работы:

- *Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной технической литературы.*
- *Самостоятельное изучение материала и конспектирование лекций по учебной и специальной технической литературе.*
- *Написание и защита докладов; подготовка к сообщению или беседе на занятии по заданной преподавателем теме.*
- *Выполнение расчетных заданий.*
- *Работа со справочной литературой и нормативными материалами.*

Тематика докладов для выполнения самостоятельных работ.

1. Основные направления повышения экономичности проектных решений.
2. Методы оценки эффективности проектных решений.
3. Содержание технического проекта.
4. Методы определения сметной стоимости.
5. Бизнес-план проекта в строительстве.
6. Технико-экономическое обоснование инвестиций в строительство.
7. Задание на проектирование промышленного объекта.
8. Экономические и технические инженерные изыскания.
9. Основные положения Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждении и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений (СНиП 11-01-95).
10. Содержание технического проекта.
11. Тендерная документация для объявления торгов на строительство.
12. Основные направления повышения экономичности проектных решений.
13. Методы оценки эффективности проектных решений.
14. Элементные сметные нормы.

15. Государственные сметные нормативы.
16. Отраслевые сметные нормативы.
17. Территориальные сметные нормативы.
18. Фирменные сметные нормативы.
19. Индивидуальные сметные нормативы.
20. Методы определения сметной стоимости.
21. Международные (МСО) и европейские (ЕСО) стандарты оценки.
22. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков, согласно Федерального закона №135-ФЗ, ст.24.
23. Оценщик, его права и обязанности, согласно Федерального закона №135-ФЗ,ст.14-15.
24. Договор обязательного страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности.
25. Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков.
26. Недвижимое имущество как экономическая категория.
27. Аренда объектов недвижимости.
28. Правовые основы аренды недвижимости, права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества.
29. Порядок приватизации и деприватизации жилищных помещений, формы собственности, используемые при приватизации квартир. Понятие об обмене и мене квартиры.
30. Форма, содержание и порядок регистрации договора об ипотеке.
31. Характеристика субъектов рынка недвижимости.
32. Основные права и обязанности залогодателя по договору ипотеки.
33. Общие положения и виды кредитования под залог недвижимого имущества. Условия отбора объектов залога.
34. Понятие, основные особенности и элементы рынка недвижимости.
35. Понятие о собственности на недвижимость. Субъекты и объекты собственности. Вещные права и ограничения прав собственности.
36. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости.
37. Содержание права собственности на недвижимость. Права и обязанности собственников недвижимости.
38. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Понятие и характеристика действительных и недействительных сделок с недвижимостью.
39. Принципы и структура договорных отношений при сделках с недвижимым имуществом. Общее содержание договора по сделкам с недвижимостью.
40. Понятие о конкурсах. Подготовка и проведение конкурсов по продаже объектов недвижимости.
41. Классификация объектов оценки по видам, происхождению, предназначению, масштабности, степени готовности.
44. Варианты состава объектов оценки. Описание объекта оценки. Источники информации.
45. Идентификация объекта оценки. Признаки, по которым идентифицируется объект оценки.
46. Макро- и микроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
47. Ипотечное кредитование недвижимости.
48. Счета - эскроу. Технология защиты участников долевого строительства.
49. Факторы, определяющие ликвидность рынка недвижимости.
50. Влияние экологических проблем на стоимость жилой недвижимости.

Вопросы к устному опросу:

1. Этапы проектирования в строительстве.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Виды стоимости.
4. Факторы, влияющие на величину стоимости.
4. Принципы оценки недвижимости.
5. Виды износа и устаревания объектов недвижимости.
6. Основные подходы к оценке недвижимости.
7. Требования к отчету об оценке.

Примерные задачи:

Задача 1. Определить полную сметную стоимость объекта строительства с учетом следующих исходных данных:

- стоимость основных и вспомогательных строительных материалов составляет: 6 540 000,00 руб.;
- расходы на оплату труда рабочих составляют 298 390,00 руб.;
- размер страховых взносов во внебюджетные фонды в отношении оплаты труда рабочих определить самостоятельно с учетом действующего тарифа;
- отчисления на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляют 1,6% от фонда оплаты труда рабочих;

расходы энергии всех видов на производство строительно-монтажных работ составляют 95 680,00 руб. и т.д.

Задача 2. Ситуационная задача.

На основе исходных данных проанализируйте варианты использования объекта недвижимости. Выберите земельный участок с улучшениями, который признается наиболее эффективным вариантом использования.

Характеристики	Вариант 1 Торговый объект	Вариант Офисный центр
Потенциальный чистый операционный доход	100 тыс. у.е.	150 тыс.у.е.
Коэффициент капитализации для объекта	0.1	0.1
Капитализированная стоимость объекта	1000 тыс.у.е.	1500 тыс.у.е.
Строительные расходы	-500 тыс.у.е.	-700 тыс.у.е.
Остаточная стоимость земли	?	?

Выполнение и защита курсовой работы. Курсовая работа является самостоятельным исследованием, выполняется строго индивидуально. Не разрешаются коллективные работы, имеющие более одного автора.

Курсовая работа выполняется студентом самостоятельно под руководством научного руководителя. Завершенная работа обязательно должна иметь отзыв и рецензию. По итогам защиты работы руководитель выставляет оценку по шкале: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Курсовая работа должна иметь актуальность, новизну и практическую значимость и предполагает самостоятельный выбор темы, обоснованное применение законов, нормативно-правовых документов и литературы, сбор статистической и отчетной информации, их анализ и обобщение, формулировку аргументированных выводов, изложение авторского подхода к решению выявленных проблем или по достижению поставленных целей, умение публично защитить полученные выводы и рекомендации. В работе могут найти отражение результаты научных исследований, полученные студентом за весь период обучения в Колледже, участия в семинарах, подготовке научных докладов на студенческих конференциях и прохождения практики.

Выполнение курсовой работы предполагает последовательное прохождение нескольких этапов:

- выбор темы работы и ее утверждение;

- подбор и предварительное ознакомление с законодательными актами, нормативными документами, литературой (учебниками, учебными пособиями, монографиями, периодикой) и -другими источниками, относящимися к теме работы;
- составление первоначального варианта плана работы и согласование его с руководителем;
- изучение самостоятельно подобранной и рекомендованной руководителем литературы и методологии решения проблем, связанных с темой исследования;
- сбор фактического материала по теме;
- систематизация и аналитическая обработка фактических и статистических данных в сочетании с материалами литературных источников;
- уточнение плана работы и его согласование с научным руководителем, обоснование актуальности темы, определение и формулировка цели и задач работы;
- написание работы и представление ее научному руководителю;
- доработка текста работы в соответствии с замечаниями научного руководителя;
- оформление работы в соответствии с требованиями;
- представление доработанной работы на отзыв научному руководителю;
- защита курсовой работы.

Тематика курсовых работ:

1. Определение рыночной стоимости квартиры.
2. Определение рыночной стоимости жилого частного дома.
3. Определение рыночной стоимости земельного участка.
4. Определение рыночной стоимости торгового помещения.
5. Определение рыночной стоимости офисного помещения.
6. Определение рыночной стоимости гаражного бокса.

Примерные тестовые задания:

1. Цена - это:
 - а) выражение в денежной форме расходов на создание или реконструкцию объекта недвижимости
 - б) денежное выражение стоимости объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату
 - в) возникает в процессе обмена объектов
 - г) все ответы верны
2. Метод валовой ренты является методом:
 - а) доходного подхода
 - б) сравнительного подхода
 - в) затратного подхода
 - г) метод инновационный
3. Прямые издержки – это:
 - а) это расходы, непосредственно связанные со строительными работами
 - б) это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства
 - в) выражение в денежной форме расходов на создание или реконструкцию объекта недвижимости
 - г) все ответы верны
4. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса – это:
 - а) срок экономической жизни
 - б) хронологический возраст
 - в) эффективный возраст
 - г) срок физической жизни
5. Возрождение современной оценки в России:
 - а) 2001-2003
 - б) 1995
 - в) 1992-1993

Сводная таблица по применяемым формам и методам текущего контроля и оценки результатов обучения

Результаты обучения (освоенные умения, усвоенные знания)	Формы и методы контроля и оценки результатов обучения
Практический опыт:	
Применять полученную информацию для оценки объектов недвижимости	Решение ситуационных задач, выполнение практических работ, написание и защита докладов
Выполнять расчеты по оценке объектов оценки на основе применимых подходов и методов оценки	Решение ситуационных задач, выполнение практических работ, написание и защита докладов
Обобщать и обосновывать результаты оценки, полученные различными подходами	Решение ситуационных задач, выполнение практических работ, написание и защита докладов
Применять действующие нормативы и методики для расчета сметной стоимости зданий и сооружений	Решение ситуационных задач, выполнение практических работ, написание и защита докладов
Применять принятую типологию зданий и сооружений в своих расчетах	Решение ситуационных задач, выполнение практических работ, написание и защита докладов
Работать с оценочной документацией в соответствии с законодательством	Решение ситуационных задач, выполнение практических работ, написание и защита докладов
Освоенные умения:	
Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	Решение ситуационных задач
Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	Решение ситуационных задач
Обобщать результаты, полученные подходами, давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	Решение ситуационных задач
Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	Решение ситуационных задач
Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	Решение ситуационных задач
Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	Решение ситуационных задач
Усвоенные знания:	
Основные понятие объект оценки, признаки, классификацию недвижимости	Работа с учебно-методическим пособием, тестирование
Основные подходы и методы оценки объектов недвижимости	Работа с учебно-методическим пособием, тестирование
Формулу выведения итоговой величины стоимости объекта оценки	Работа с учебно-методическим пособием, тестирование
Понятие сметной стоимости	Работа с учебно-методическим

строительства, необходимые действующие нормативы и методики для расчета сметной стоимости строительства	пособием, тестирование
Типологию зданий и сооружений	Работа с учебно-методическим пособием, тестирование
Механизм регулирования оценочной деятельности, федеральные стандарты оценки, федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Работа с учебно-методическим пособием, тестирование

3.2 Форма промежуточной аттестации

Промежуточная аттестация по дисциплине «Оценка недвижимого имущества» – *другие формы контроля (контрольная работа) и экзамен.*

Обучающиеся допускаются к сдаче других форм контроля (контрольной работы) и экзамена (в форме компьютерного тестирования) при выполнении всех видов самостоятельной работы, практических и контрольных работ, предусмотренных рабочей программой и календарно-тематическим планом МДК 04.01. «Оценка недвижимого имущества».

Другие формы контроля (контрольная работа) проводятся за счет времени, отведенного на изучение МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества, при условии своевременного и качественного выполнения обучающимся всех видов работ, предусмотренных рабочей программой МДК.01. Оценка недвижимого имущества.

Примерный перечень вопросов к другим формам контроля (контрольной работе)

1. Основные понятия и стандарты оценочной деятельности.
2. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ.
3. Саморегулируемые организации оценщиков (СРО), зарегистрированные в едином реестре СРО оценщиков РФ. Полномочия и функции СРО, правила вступления в СРО.
4. Структура договора на оценку, задания на оценку.
5. Описание объекта оценки и его окружения.
6. Принципы оценки: полезности, замещения, ожидания, соответствия между спросом и предложением, наилучшего и наиболее эффективного использования.
7. Понятие и виды стоимости.
8. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
9. Рынок недвижимости, его структура и особенности.
10. Основные подходы и методы оценки недвижимости.
11. Технология применения затратного подхода к оценке недвижимости.
12. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
13. Виды доходов от недвижимости. Методы доходного подхода оценки недвижимости.
14. Понятие подхода ННЭИ, цели и основания для применения.
15. Выбор и применение приемлемых подходов и методов к оценке недвижимости.
16. Определение сметной стоимости зданий и сооружений.
17. Виды износа. Определение устранимого и неустраимого износа объекта оценки.
18. Необходимая документация об объекте оценки, сбор информации на макро- и микроуровнях.
19. Правоустанавливающие и иные документы на объекты оценки.
20. Типология объектов оценки.

Примерные тестовые задания к экзамену (компьютерное тестирование)

Вариант 1

Инструкция

Данные тесты представляют собой вопросы четырех уровней сложности. В каждом варианте по 8 заданий с выбором одного правильного ответа и задания с выбором нескольких правильных ответов из данного набора ответов; 1 задание на установление

правильной последовательности, в которых требуется указать порядок элементов, действий или процессов, выполнение которых связано с выявлением соответствия между элементами двух множеств.

На выполнение каждого задания отводится 20 минут.

За верное выполнение каждого задания работы можно получить по 1 баллу. За неверный ответ или его отсутствие выставляется 0 баллов. За верное выполнение всех заданий можно получить 10 баллов.

Выберите один вариант ответа, который считаете правильным

1. Полезность – это:
 - а) выражение в денежной форме расходов на создание или реконструкцию объекта недвижимости
 - б) форма выражения потребительской стоимости
 - в) форма проявления стоимости в обмене
 - г) все варианты верны
2. Назовите один из основных сегментов, на которые делится рынок недвижимости:
 - а) рынок жилья
 - б) вторичный рынок
 - в) совершение сделки купли-продажи
 - г) нет правильного ответа
3. Цель оценки недвижимости – это:
 - а) наилучшие и наиболее эффективное использование объекта
 - б) передача прав на объект недвижимости
 - в) дефицитность
 - г) изучение рынка недвижимости
4. Изначально, регулирование оценочной деятельности осуществлялось:
 - а) оценщиками
 - б) риэлторами
 - в) заказчиком на оценку
 - г) государством
5. Лицензирование оценочной деятельности в России отменено с:
 - а) 2003
 - б) 2006
 - в) 2007
 - г) 2010
6. Классификация рынка недвижимости по виду сделок бывает:
 - а) региональный
 - б) купля-продажа
 - в) национальный
 - г) локальный

Выберите из приведенного списка ответов несколько правильных ответов

7. Право собственности состоит из:
 - а) распоряжения
 - б) сделки
 - в) владения
 - г) пользования

Выберите один вариант ответа, который считаете правильным

8. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:
 - а) требования к отчету об оценке
 - б) совершение сделки купли-продажи
 - в) определение рыночной стоимости
 - г) заключение договора на оценку
9. Рынок недвижимости – это:
 - а) совершенный рынок
 - б) локальный рынок

- в) несовершенный рынок
- г) все ответы верны

10. Установите соответствие:

Факторов, влияющих на спрос и предложение на рынке недвижимости:

1.Экономические	а) Экологическая обстановка, уровень развития инфраструктуры
2.Социальные	б) Уровень налога на имущество, зональные ограничения, условия совершения сделок
3.Административные	в) Тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы, стоимость строительства, доступность финансовых, в частности, кредитных, ресурсов
4.Условия окружающей среды	г) Изменение численности населения, изменение образовательного уровня, изменение уровня преступности

4. Система оценивания комплекта ФОС текущего контроля и промежуточной аттестации

При оценивании лабораторной, практической и самостоятельной работы студента учитывается следующее:

- качество выполнения практической части работы;
- качество выполнения творческой самостоятельной работы;
- качество устных ответов на контрольные вопросы.

Каждый вид работы оценивается по пятибалльной шкале.

«5» (отлично) – за глубокое и полное овладение содержанием учебного материала, в котором обучающийся свободно и уверенно ориентируется; за умение практически применять теоретические знания, высказывать и обосновывать свои суждения. Оценка «5» (отлично) предполагает грамотное и логичное изложение ответа.

«4» (хорошо) – если обучающийся полно освоил учебный материал, владеет научно-понятийным аппаратом, ориентируется в изученном материале, осознанно применяет теоретические знания на практике, грамотно излагает ответ, но содержание и форма ответа имеют отдельные неточности.

«3» (удовлетворительно) – если обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений учебного материала, но излагает его неполно, непоследовательно, допускает неточности, в применении теоретических знаний при ответе на практико-ориентированные вопросы; не умеет доказательно обосновать собственные суждения.

«2» (неудовлетворительно) – если обучающийся имеет разрозненные, бессистемные знания, допускает ошибки в определении базовых понятий, искажает их смысл; не может практически применять теоретические знания.

Тест оценивается по пятибалльной шкале следующим образом: стоимость каждого вопроса – 1 балл. За правильный ответ студент получает 1 балл. За неверный ответ или его отсутствие баллы не начисляются.

Оценка «отлично» соответствует 80 – 100% правильных ответов.

Оценка «хорошо» соответствует 60 – 79% правильных ответов.

Оценка «удовлетворительно» соответствует 45 – 59% правильных ответов.

Оценка «неудовлетворительно» соответствует 0 – 44% правильных ответов.

Критерии оценивания для доклада

Показатель оценки	Распределение баллов
Соответствие содержания доклада заявленной теме, поставленным целям и задачам	0,5
Логичность и последовательность в изложении материала	0,5

Привлечение актуальных нормативных актов и современной научной литературы	1
Степень обоснованности аргументов и обобщений (полнота, глубина, всесторонность раскрытия темы, корректность аргументации и системы доказательств, характер и достоверность примеров, наличие знаний интегрированного характера, способность к обобщению)	1
Самостоятельность изучения и анализа материала	1
Речевая культура (научный стиль изложения, владение понятийным аппаратом, четкость, лаконичность)	1
Использование демонстрационных материалов (наличие и качество презентации)	1
ИТОГО	6

Критерии оценивания для курсового проекта (работы)

- оценка *«отлично»* выставляется студенту, если в работе содержатся элементы научного творчества и делаются самостоятельные выводы, достигнуты все результаты, указанные в задании, качество оформления отчета соответствует установленным в вузе требованиям и при защите студент проявил отличное владение материалом работы и способность аргументировано отвечать на поставленные вопросы по теме работы;

- оценка *«хорошо»* выставляется студенту, если в работе достигнуты все результаты, указанные в задании, качество оформления отчета соответствует установленным в вузе требованиям и при защите студент проявил хорошее владение материалом работы и способность аргументировано отвечать на поставленные вопросы по теме работы;

- оценку *«удовлетворительно»* выставляется студенту, если в работе достигнуты основные результаты, указанные в задании, качество оформления отчета в основном соответствует установленным в вузе требованиям и при защите студент проявил удовлетворительное владение материалом работы и способность отвечать на большинство поставленных вопросов по теме работы;

- оценку *«неудовлетворительно»* выставляется студенту, если в работе не достигнуты основные результаты, указанные в задании или качество оформления отчета не соответствует установленным в вузе требованиям, или при защите студент проявил неудовлетворительное владение материалом работы и не смог ответить на большинство поставленных вопросов по теме работы.

Критерии оценивания результатов других форм контроля (ОФО)

Критерии оценки (в баллах):

- 25-30 баллов выставляется студенту, если студент дал полные, развернутые ответы на все теоретические вопросы билета, продемонстрировал знание функциональных возможностей, терминологии, основных элементов, умение применять теоретические знания при выполнении практических заданий. Студент без затруднений ответил на все дополнительные вопросы. Практическая часть работы выполнена полностью без неточностей и ошибок;

- 17-24 баллов выставляется студенту, если студент раскрыл в основном теоретические вопросы, однако допущены неточности в определении основных понятий. При ответе на дополнительные вопросы допущены небольшие неточности. При выполнении практической части работы допущены несущественные ошибки;

- 10-16 баллов выставляется студенту, если при ответе на теоретические вопросы студентом допущено несколько существенных ошибок в толковании основных понятий. Логика и полнота ответа страдают заметными изъянами. Заметны пробелы в знании основных методов. Теоретические вопросы в целом изложены достаточно, но с пропусками материала. Имеются принципиальные ошибки в логике построения ответа на вопрос. Студент не решил задачу или при решении допущены грубые ошибки;

- 1-10 баллов выставляется студенту, если ответ на теоретические вопросы свидетельствует о непонимании и крайне неполном знании основных понятий и методов. Обнаруживается отсутствие навыков применения теоретических знаний при выполнении практических заданий. Студент не смог ответить ни на один дополнительный вопрос. Устанавливается следующая градация перевода оценки из многобалльной в четырехбалльную:

- отлично – от 80 до 110 баллов (включая 10 поощрительных баллов),
- хорошо – от 60 до 79 баллов,
- удовлетворительно – от 45 до 59 баллов,
- неудовлетворительно – менее 45 баллов.

Критерии оценивания результатов экзамена (ОФО)

Критерии оценки (в баллах):

- 25-30 баллов выставляется студенту, если студент дал полные, развернутые ответы на все теоретические вопросы билета, продемонстрировал знание функциональных возможностей, терминологии, основных элементов, умение применять теоретические знания при выполнении практических заданий. Студент без затруднений ответил на все дополнительные вопросы. Практическая часть работы выполнена полностью без неточностей и ошибок;

- 17-24 баллов выставляется студенту, если студент раскрыл в основном теоретические вопросы, однако допущены неточности в определении основных понятий. При ответе на дополнительные вопросы допущены небольшие неточности. При выполнении практической части работы допущены несущественные ошибки;

- 10-16 баллов выставляется студенту, если при ответе на теоретические вопросы студентом допущено несколько существенных ошибок в толковании основных понятий. Логика и полнота ответа страдают заметными изъянами. Заметны пробелы в знании основных методов. Теоретические вопросы в целом изложены достаточно, но с пропусками материала. Имеются принципиальные ошибки в логике построения ответа на вопрос. Студент не решил задачу или при решении допущены грубые ошибки;


- 1-10 баллов выставляется студенту, если ответ на теоретические вопросы свидетельствует о непонимании и крайне неполном знании основных понятий и методов. Обнаруживается отсутствие навыков применения теоретических знаний при выполнении практических заданий. Студент не смог ответить ни на один дополнительный вопрос. Устанавливается следующая градация перевода оценки из многобалльной в четырехбалльную:

- отлично – от 80 до 110 баллов (включая 10 поощрительных баллов),
- хорошо – от 60 до 79 баллов,
- удовлетворительно – от 45 до 59 баллов,
- неудовлетворительно – менее 45 баллов.

РАССМОТРЕНО

Предметно-цикловой комиссией

Протокол № 6 от «19» января 2023 г.



/ Г.А. Файзуллина

«19» января 2023 г.

ЛИСТ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В РАБОЧУЮ ПРОГРАММУ

МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества

(наименование дисциплины)

по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения,

(наименование специальности)

утвержденную 24.02.2022 на 2022-2023 учебный год

(дата утверждения)

№ п/п	Раздел	Содержание дополнений/изменений		Основание для внесения дополнения/изменения
		Было	Стало	
1.	Титульный лист: Рабочей программы дисциплины; Календарно-тематического плана; Фонда оценочных средств	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Башкирский государственный университет»	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский университет науки и технологий»	В соответствии с ч. 4 ст. 57, ч. 1 ст. 58 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, в соответствии с приказом Минобрнауки России от 08.07.2022 г. № 644 «О реорганизации федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Башкирский государственный университет» и федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Уфимский государственный авиационный технический университет» в форме слияния путем создания федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Уфимский университет науки и технологий», ФГБОУ ВО «Уфимский университет науки и технологий» (ОГРН 1220200037474 / ИНН 0274975591) является правопреемником реорганизованных вузов – ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет» и ФГБОУ ВО «Уфимский государственный авиационный технический университет».
2.	Титульный лист: Рабочей программы дисциплины; Календарно-тематического плана; Фонда оценочных средств	Колледж	Колледж УУНиТ	