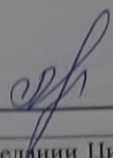


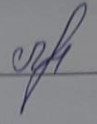
Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»  
Среднее профессиональное образование  
**Московский промышленно-экономический колледж  
(МПЭК)**

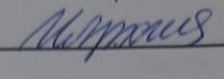
**Методические указания по организации самостоятельной работы  
студентов по ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого  
имущества»**

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Составитель/составители: Меркурьева Л.А. \_\_\_\_\_ 

Методические указания рассмотрены и одобрены на заседании Цикловой методической комиссии специальности «Земельно-имущественные отношения» № 10 от «25» июня 2020 г.

Председатель Цикловой методической комиссии \_\_\_\_\_  /Меркурьева Л.А./

Заместитель директора по учебной работе \_\_\_\_\_  /И.А. Архипцева/

## Содержание

1. Пояснительная записка.....	4
2. Задания для самостоятельной работы.....	7
3.Список рекомендуемой литературы.....	11

## 1. Пояснительная записка

Профессиональный модуль «Определение стоимости недвижимого имущества» призван дать представление студентам о наиболее важных направлениях развития оценочной деятельности в современной рыночной экономике.

Его цель - дать студентам необходимые знания об оценочной деятельности, основных формах ее организации, по формированию кадастровых документов, инвентаризации объектов недвижимости и назначение им видов стоимости.

Состав и содержание самостоятельной работы определяется его ведущей дидактической целью: формирование практических умений.

Состав и содержание самостоятельной работы направлены на реализацию государственных требований к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников. Они должны охватывать весь круг профессиональных умений, на подготовку к которым ориентирована данная дисциплина и вся подготовка специалиста.

Обучение ПМ 04 может осуществляться в различных формах – лекциях, семинарских занятиях, консультациях и др.

Однако кроме теоретических знаний по ПМ 04 специалисту по земельно-имущественным отношениям требуются практические навыки, необходимые в области оценочной деятельности.

Настоящие методические указания предназначены для организации эффективной самостоятельной внеаудиторной работы студентов, получающих среднее профессиональное образование.

Самостоятельная работа должна содействовать активизации познавательной деятельности студентов, развитию творческого отношения к учебной деятельности, формированию навыков самостоятельного творческого труда, умению решать профессиональные задачи, формированию потребности к непрерывному самообразованию, совершенствованию знаний и умений, расширению кругозора, приобретению опыта планирования и организации рабочего времени, выработке умений и навыков самостоятельной работы с учебной литературой, обеспечению ритмичной и качественной работы студентов в течение учебного года, снижению их загруженности в период сессии.

Целью самостоятельной работы обучающихся является обучение навыкам работы с научной литературой и практическими материалами, необходимыми для углубленного изучения профессионального модуля, а также развитие у них устойчивых способностей к самостоятельному (без помощи преподавателя) изучению и изложению полученной информации.

При изучении профессионального модуля обучающийся не должен ограничиваться материалом, полученным им на лекциях. При подготовке к занятиям обучающийся, прежде всего, должен использовать Федеральные законы, а также иные нормативно-правовые акты, комментарии специалистов.

Изучение и изложение информации, полученной в результате изучения научной литературы и практических материалов, предполагает развитие у обучающихся как владения навыками устной речи, так и способностей к четкому письменному изложению материала.

Организация самостоятельной работы обучающихся, позволяющая продуктивно организовать данный вид учебной деятельности, включает в себя:

Выступление на семинаре - представляет собой устный ответ на заранее поставленные вопросы на предыдущем занятии. В ответе должны быть представлены общетеоретические и практические аспекты рассматриваемого вопроса, различные точки зрения. Выступление не должно представлять собой пересказ учебного пособия или статьи.

Под докладом подразумевается итог самостоятельной исследовательской работы обучающегося. Чтобы его подготовить, необходимо не только познакомиться с определенной научной литературой, но и выдвинуть свою гипотезу, провести сбор эмпирического материала (например, в школе), используя самостоятельные наблюдения, применяя устные опросы, анкеты, тесты, изучить необходимые документы и т.д., проверить гипотезу, прийти к обоснованным выводам, доказать правильность собственного решения проблемы и оформить полученные результаты в виде письменной работы.

Составление конспекта и изучение нормативно-правовых актов по изучаемым темам в данном случае, также как и выше учитывается уровень самостоятельной подготовки обучающегося. Конспект должен содержать основные положения нормативного акта, а не должен собой подменять простое его переписывание. Обучающийся при ответе должен знать содержание, понимать его суть, делать собственные выводы.

Задания для самостоятельной работы в виде выполнения письменных заданий, решения задач. При подготовке к самостоятельной работе обучающийся должен готовить не только теоретические вопросы, но и решать практические задачи. Задача представляет собой ситуацию из реальных событий, которую обучающийся должен решить правильно и грамотно, в соответствии с действующим законодательством. Обучающимся должен быть представлен полный, развернутый ответ, со ссылкой на нормативные документы.

Критериями оценки результатов самостоятельной внеаудиторной работы обучающихся является:

- уровень освоения обучающимся учебного материала;
- соответствие содержания конспекта заявленной теме;
- глубина проработки материала;
- сформированность общеучебных умений и навыков;
- правильность и полнота использования источников и др.

Критерии оценки знаний обучающихся по завершению изучения учебного курса:

Оценка «отлично»

Обучающийся показывает не только высокий уровень теоретических знаний по дисциплине «Экономический анализ», но и видит междисциплинарные связи. Умеет увязывать знания, полученные при изучении различных экономических дисциплин, анализировать практические ситуации, принимать соответствующие решения. Ответ построен логично, материал излагается четко, ясно, хорошим языком, аргументировано. На вопросы отвечает кратко, аргументировано, уверенно, по существу.

Оценка «хорошо»

Обучающийся показывает достаточный уровень профессиональных знаний, свободно оперирует понятиями, методами оценки принятия решений, имеет представление о междисциплинарных связях, увязывает знания, полученные при изучении различных дисциплин, умеет анализировать практические ситуации, но допускает некоторые погрешности. Ответ построен логично, материал излагается хорошим языком, привлекается информативный, но при ответе допускает некоторые погрешности. Вопросы, не вызывают существенных затруднений.

Оценка «удовлетворительно»

Обучающийся показывает достаточный уровень знаний учебного и лекционного материала, владеет практическими навыками, но чувствует себя неуверенно при анализе

междисциплинарных связей. В ответе не всегда присутствует логика, аргументы привлекаются недостаточно веские. На поставленные вопросы затрудняется с ответами, показывает недостаточно глубокие знания.

Оценка «неудовлетворительно»

Обучающийся показывает слабый уровень профессиональных знаний, затрудняется при анализе практических ситуаций. Не может привести примеры из реальной практики. Неуверенно и логически непоследовательно излагает материал. Неправильно отвечает на поставленные вопросы или затрудняется с ответом.

В рабочей программе по профессиональному модулю определены темы и виды деятельности, предназначенные для самостоятельной работы, и ниже мы предлагаем методические указания по её выполнению.

**Самостоятельная работа №1.** Работа на занятии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» и ФСО № 2. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.

1. Посредством Интернет распечатать каждому обучающемуся и иметь на каждом занятии федеральный закон «Об оценочной деятельности».
2. Посредством Интернет каждому обучающемуся распечатать и иметь на занятии ФСО № 2.
3. Работа с ФЗ-135 – Изучить порядок вступления в члены СРО и полномочия СРО в отношении оценщиков в случае нарушения законодательства. Составить конспект.
4. Изучить обязательственные права на недвижимость. Составить конспект.
5. Задание на проведение классификации рынка земли. Составление конспекта.

**Самостоятельная работа №2.** Изучить виды стоимостей, применяемых для расчета стоимости для объектов недвижимости. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Работа на занятии с ФСО № 1 и ФСО № 2.

1. Работа на занятии по Методическим рекомендациям Минимущества РФ по определению рыночной стоимости земельных участков.
2. Работа на занятии с ФСО № 4.

**Самостоятельная работа № 3.** Изучить основные подходы к оценке объектов недвижимости. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

1. Задание на сбор внешней и прочей информации по конкретному объекту недвижимости, заданному для оценки преподавателем.
2. Определение стоимости объекта сравнительным подходом на основе собранной информации.
3. Определение стоимости недвижимости затратным подходом на основе собранной информации.
4. Определение стоимости недвижимости доходным подходом на основе собранной информации (по коммерческой недвижимости).
5. Согласование результатов оценки, полученных тремя подходами.

#### **Самостоятельная работа № 4.**

Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов.

Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Примерная тематика работ:

1. Изучение земельного фонда Московской области
2. Основные категории земель, подлежащих оценочной деятельности в РФ.
3. Формирование сведений об объекте недвижимости для государственного кадастрового учета.

4. Изучение основных нормативно-правовых документов, регулирующих кадастровую деятельность в РФ.

#### **Самостоятельная работа № 5.**

Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов.

Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендации преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите.. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Примерная тематика работ

1. Основные виды государственных кадастров.
2. Виды объектов недвижимого имущества.
3. Права собственности на землю и объекты недвижимости.
4. Возникновение и прекращение прав собственности на объекты недвижимости.

#### **Самостоятельная работа № 6.**

Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов.

Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендации преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Примерная тематика работ

Понятие субъектов оценочной деятельности. Требования, предъявляемые к оценщику. Права оценщика. Имущественная ответственность оценщиков, ее обеспечение.

3. Недвижимость: понятие, существенные признаки, состав, классификация. ГК РФ о недвижимости. Виды прав на недвижимость: вещные и обязательственные права.
4. Рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости: понятие, случаи определения. Понятие для целей оценки: «затраты», «стоимость», «цена». Факторы, влияющие на стоимость.
5. Принцип полезности (ожидания), принцип замещения.
6. Принцип вклада, принцип остаточной продуктивности, принцип сбалансированности (пропорциональности), принцип разделения (соединения).
7. Принцип спроса и предложения, принцип конкуренции, принцип соответствия, принцип изменения внешней среды.
8. Характеристика принципа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
9. Понятие рынка недвижимости. Участники. Функции рынка. Классификация рынка для целей оценки. Особенности рынков земли.
10. Факторы оценки: процентная ставка за кредит, срок займа, порядок погашения, сумма ипотечного кредита, особые условия кредитования. Техника ипотечно – инвестиционного анализа.



## 11. Метод сравнительного анализа продаж

Этапы метода: сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, способы расчета и внесения корректировок, согласование полученных результатов.

12. Методы сравнительного подхода: метод сравнения (сопоставимых) продаж, метод выделения (соотнесения), метод распределения.

13. Методы доходного подхода: метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования.

## **Самостоятельная работа № 7.**

Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов.

Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Примерная тематика работ

. Виды износа строений.

Виды: физический, функциональный, экономический (внешний); устранимый и неустрашимый. Понятия, характер влияния на стоимость объекта оценки. Виды сроков службы объектов оценки, виды рассчитываемых возрастов.

15. Сущность доходного подхода и его методы

16. Условия применения доходного подхода, принципы. Сходство и различие применяемых в рамках подхода методов.

17. Метод прямой капитализации доходов, суть и этапы метода.

18. Порядок определения коэффициента капитализации и его составляющих: ставки доходности и нормы возврата капитала. Методы построения коэффициента капитализации.

19. Метод дисконтированных денежных потоков (доходов) – МДДП, суть и этапы метода. 20. Методы расчета ставки дисконтирования. Расчет стоимости реверсии. Порядок дисконтирования денежных потоков.

21. Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом

22. Сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, согласование полученных результатов.

23. Определение стоимости недвижимости затратным подходом

24. Определение рыночной стоимости земельных участков.

25. Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений.

26. Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений.

27. Требования к составлению отчета, к содержанию, к описанию в нем информации, используемой при проведении оценки, к описанию методологии оценки и расчетов.

### **Самостоятельная работа № 8.**

Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно - правовых актов.

Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Примерная тематика работ

1. Работа с методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель различной категории. Минэкономразвития России, Федеральным законом «Об оценочной деятельности» № 139-ФЗ.
2. Основные виды и методы оценки земель в России.
3. Ценовое зонирование населенного пункта субъекта РФ.
4. Федеральным стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости».
5. Определение типологии форм городских земель и объектов недвижимого имущества

<b>КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ОЦЕНКА</b>	<b>РЕЗУЛЬТАТ</b>
3(удовлетворительно)	8-9 верных ответа
4(хорошо)	10-11 верных ответа
5(отлично)	18-20 верных ответов

### **КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ**

**Оценка «5»** ставится, если учащийся:

- полностью освоил учебный материал;
- умеет изложить его своими словами;
- самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами;
- правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.

**Оценка «4»** ставится, если учащийся:

- в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его изложении своими словами;
- подтверждает ответ конкретными примерами;
- правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.

**Оценка «3»** ставится, если учащийся:

- не усвоил существенную часть учебного материала;
- допускает значительные ошибки при его изложении своими словами;
- затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами;
- слабо отвечает на дополнительные вопросы.

**Оценка «2»** ставится, если учащийся:

- почти не усвоил учебный материал;
- не может изложить его своими словами;
- не может подтвердить ответ конкретными примерами;
- не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя.

Преподаватель

Меркурьева Л.А.

**Информационное обеспечение обучения**  
**Перечень учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы**

**Основная**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Автор</b>	<b>Издательство и год издания</b>
1	Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. – М.: Дашков и КО, 2016.	Горемыкин В.А	М.: Дашков и КО, 2017.
2	Оценка недвижимости.	Грязнова А.Г., Федотова М.А	М.:Финансы и статистика, 2017.
3	Введение в экономику недвижимости.	Иваницкая И.П., Яковлев А.Е	М.: Кнорус, 2018.
4	Оценка недвижимости. – М.: КНОРУС,	Касьяненко Т.Г.	М.: КНОРУС , 2018
5	Методы оценки и технической экспертизы недвижимости.	Симонова Н.Е.	М-Р-на-Д.: Март, 2017.
6	Экономическая оценка недвижимости и инвестиции.	Севостьянов А.В.	М.: Академия, 2017

**Дополнительная**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Автор</b>	<b>Издательство и год издания</b>
--------------	---------------------	--------------	-----------------------------------

1	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке»	Минимущество РФ	от 2017 г. № 3.
2	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ»		от 29 июля 2017 г. № 135 – ФЗ
3	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки»	Минимущество РФ	от 2017 г. № 1.
4	Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»	Минимущество РФ	от 2017 г. № 4.
5	«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»	Минимущество РФ,	М.: Инфра – М, 2018.

#### Интернет – ресурсы

1. [www.zknd.ocen](http://www.zknd.ocen)
2. [www.ocenchik.ru.orgs](http://www.ocenchik.ru.orgs).
3. [www.iovrf.ru](http://www.iovrf.ru)
4. Электронно-библиотечная система "Znanium" .Режим доступа:<http://znanium.com>