

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования «Саратовский государственный технический
университет имени Гагарина Ю.А.»

Профессионально-педагогический колледж



**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ
ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ**

по междисциплинарному курсу
МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»

по специальности
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Методические указания рассмотрены
на заседании цикловой методической комиссии
технических специальностей
Председатель ЦМК  Е.Э.Воеводина

Пояснительная записка.

Методические указания по выполнению практических работ подготовлены на основе рабочей профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества», разработанной на основе ФГОС СПО по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» и соответствующих общих (ОК) и профессиональных (ПК) компетенций:

ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.
ПК 4.2	Производить расчёты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.
ПК 4.3	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
ПК 4.4	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
ПК 4.6	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.
ОК 1	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 2	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 4	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 6	Работать в коллективе и команде, 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.
-------	---

Целью освоения междисциплинарного курса МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества овладение указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями.

При выполнении лабораторных работ студент должен **уметь:**

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

При выполнении лабораторных работ студент должен **знать:**

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

права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков

Содержание практических занятий определено рабочей программой и тематическим планированием, соответствует теоретическому материалу изучаемых разделов учебной дисциплины.

Объём практических занятий по дисциплине определяется учебным планом по данной специальности.

Продолжительность практического занятия - 2 академических часа. Перед проведением практического занятия преподавателем организуется инструктаж, а по ее окончании – обсуждение итогов.

Комплект методических указаний по выполнению практических работ содержит 34 практических занятий.

**Перечень практических работ по междисциплинарному курсу
МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

Практическая работа 1.

Тема : Понятие недвижимого имущества

Практическая работа 2.

Тема : Понятие недвижимого имущества

Практическая работа 3.

Тема: Рынок недвижимого имущества

Практическая работа 4.

Тема : Рынок недвижимого имущества

Практическая работа 5.

Тема : Понятие оценочной деятельности, основные виды и принципы стоимости недвижимого имущества

Практическая работа 6.

Тема : Понятие оценочной деятельности, основные виды и принципы стоимости недвижимого имущества

Практическая работа 7.

Тема : Субъекты и объекты оценки недвижимого имущества.

Практическая работа 8.

Тема : Регулирование оценочной деятельности

Практическая работа 9.

Тема : Регулирование оценочной деятельности

Практическая работа 10.

Тема : Процесс и принципы оценки недвижимого имущества

Практическая работа 11.

Тема : Процесс и принципы оценки недвижимого имущества

Практическая работа 12.

Тема : Требования к виду и содержанию отчета об оценке недвижимого имущества

Практическая работа 13.

Тема : Требования к виду и содержанию отчета об оценке недвижимого имущества

Практическая работа 14.

Тема : Способы определения стоимости объекта оценки

Практическая работа 15.

Тема: Способы определения стоимости объекта оценки

Практическая работа 16.

Тема: Основные этапы оценки недвижимости

Практическая работа 17.

Тема: Основные этапы оценки недвижимости

Практическая работа 18.

Тема: Анализ наиболее эффективного использования

Практическая работа 19.

Тема: Анализ наиболее эффективного использования

Практическая работа 20.

Тема: Методы оценки земли

Практическая работа 21.

Тема: Методы оценки земли

Практическая работа 22.

Тема: Доходный подход к оценке недвижимости

Практическая работа 23.

Тема: Доходный подход к оценке недвижимости

Практическая работа 24.

Тема: Сравнительный подход к оценке недвижимости

Практическая работа 25.

Тема: Сравнительный подход к оценке недвижимости

Практическая работа 26.

Тема: Затратный подход к оценке недвижимости

Практическая работа 27.

Тема: Затратный подход к оценке недвижимости

Практическая работа 28.

Тема: Определение итоговой стоимости объекта оценки

Практическая работа 29.

Тема: Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости

Практическая работа 30.

Тема: Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости

Практическая работа 31.

Тема: Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости

Практическая работа 32.

Тема: Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости

Практическая работа 33.

Тема: Особенности оценки недвижимости для конкретных целей

Практическая работа 34.

Тема: Особенности оценки недвижимости для конкретных целей

ИНСТРУКЦИИ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

Прежде чем приступить к выполнению заданий, внимательно прочитайте данные рекомендации. Практические работы включают в себя задания следующих видов:

1. Ответ на поставленные вопросы (с аргументацией)

- Прочитайте вопрос и вникните в него.
- Для удобства подчеркните ту, фразу, которая, по вашему мнению, является главной. Это поможет вам быстрее сориентироваться при ответе на вопрос.
- Если вы считаете, что можете ответить на вопрос без помощи лекции и дополнительной литературы – приступайте. Если же вопрос заставляет вас сомневаться, откройте лекционную тетрадь (учебник или дополнительную литературу), прочитайте необходимый пункт, вникните в содержание и после этого приступайте за работу.
- **ГЛАВНОЕ!** Не переписывайте отрывки лекции в рабочую тетрадь! Четко отвечайте на **ПОСТАВЛЕННЫЙ** вопрос!
- Не забудьте привести аргументацию (обоснование) вашей позиции, если вопрос предполагает личностное отношение к проблеме.

2. Заполнение таблиц и схем

- Прочитайте название таблицы или схемы.
- Исходя из названия, вы поймете цель предстоящей работы.
- Воспользуйтесь материалами лекций или другими источниками, чтобы заполнить таблицу (схему).
- Используйте цветные графические материалы для выделения строк, столбцов или элементов схем.
- Особое внимание обращайте на четкость при отборе материала: делайте записи кратко и четко!

3. Работа с учебной литературой:

- Прежде всего, необходимо ознакомиться с **введением** или **предисловием**, если таковые имеются в книге. В них обычно сообщается о цели написания книги и её предназначении. В предисловии нередко сообщается, какие вопросы в данной книге рассматриваются, а какие нет.

3.1. Как составлять план

1. Прочитайте текст (представьте мысленно весь материал).
2. Разделите текст на части и выделите в каждой из них главную мысль.
3. Озаглавьте части; подбирая заголовки, замените глаголы именами существительными.
4. Прочитайте текст во второй раз и проверьте, все ли главные мысли отражены в плане.
5. Запишите план.

План должен полностью охватывать все содержание текста

В заголовках (пунктах плана) не должны повторяться сходные формулировки.

3.2. Как анализировать текст

1. Прежде чем отвечать на вопросы и выполнять задания, внимательно прочитайте текст.

2. Помните: прямые ответы на многие вопросы или подсказки содержатся в тексте.

3. Соотнесите предложенный текст с изученным курсом определите, с какой содержательной линией связан данный текст.

4. Дайте ответ на вопрос: «О чем данный текст?» — и определите его основную идею.

5. Отвечать на предложенные вопросы старайтесь по порядку, так как они чаще всего предъявляются по принципу «от простого к сложному». Ответ на первый вопрос может послужить основой для выполнения следующего задания.

6. Вопросы к документам читайте вдумчиво, стремясь уяснить задания полностью. Отвечайте точно на поставленный вопрос.

7. Обратите внимание, на что именно предлагается опереться при выполнении задания (это часто оговаривается в условии): текст, личный опыт, материал, изученный в курсе.

8. Старайтесь давать логически связный ответ, содержащий четкие и ясные формулировки. Не останавливайтесь на какой-либо части задания, избегайте неполных ответов. Не прибегайте к излишним обобщениям и интерпретации авторского текста там, где этого не требует задание.

9. Сформулировав ответ, проверьте его правильность. Для этого вернитесь к тексту и найдите в нем ключевые слова и фразы, которые подтверждают ваши выводы.

4 . Письменные задания с развернутым ответом на вопросы по фрагменту текста, высказыванию, афоризму, ситуации.

Задания открытого типа с развернутыми свободно конструируемыми ответами как по форме, так и по содержанию, наиболее близки к традиционным вопросам, используемым многие годы для устных и письменных проверок по предмету и включенных в действующие учебники и учебные пособия. Данные задания позволяют проверить умения анализировать и интерпретировать различные источники социальной информации, целостно формулировать,

логично и последовательно излагать собственные суждения относительно разнообразных объектов социальной действительности, определять оптимальные способы поведения в типичных жизненных ситуациях, выражать и аргументировать собственную позицию по поводу значимых социальных проблем, применять теоретические знания при решении проблемных задач, для прогнозирования и обоснования социальных явлений и процессов.

Письменные задания представляют собой вопросы, на которые необходимо письменно ответить, проанализировав предложенный текст и аргументированно записав свою точку зрения, используя различные информационные источники. На

вопросы следует отвечать полно, не ограничиваясь фразами: «Согласен - не согласен».

5. Как составить глоссарий, словарь, тематический тезаурус

Глоссарий – словарь, раскрывающий смысл используемых терминов. Глоссарий понимается как собрание глосс - непонятных слов и выражений. Такое понимание позволяет развести ведение глоссария и словаря, как сходных, но не однозначных видов учебных заданий. Например, глоссарий можно составлять по заранее заданным преподавателем, терминам и понятиям.

Тогда как ведение словаря, можно рассматривать как более свободное учебное задание, когда раскрываются, например, иные значения тех или иных терминов (апперцепция у Г.В. Лейбница и современной теории восприятия).

Словарь (как и глоссарий) может иметь предметный, именной или смешанный характер. В дальнейшем мы не будем подчёркивать сходство словаря и глоссария.

Образец заполнения терминологического словаря

Термин	Содержание	Источник сведений
Внимание	1 вариант. Сосредоточенность деятельности субъекта в данный момент времени на каком-либо реальном или идеальном объекте. 2 вариант.....	Википедия. Электронный ресурс. Режим доступа - свободный. Дата обращения - 29 ноября 201... года.

Составление тематического тезауруса - упорядоченного комплекса базовых понятий по определенному разделу или теме.

6. Как выполнять кроссворд:

- Для того чтобы составить кроссворд, внимательно изучите литературу по теме. Выделите основные понятия и определения.
- Форма кроссворда выбирается студентом самостоятельно.
- Кроссворд должен включать от 25 до 30 слов (существительные, в единственном числе, именительном падеже).
- Кроссворд должен состоять из следующих частей: вопросов, сетки кроссворда и ответов. Каждая часть кроссворда оформляется на отдельном листе.

7. Как выполнить эссе

Методические рекомендации по написанию эссе

Эссе студента - это самостоятельная письменная работа на тему, предложенную преподавателем. Тема может быть предложена и студентом, но обязательно должна быть согласована с преподавателем. Цель эссе состоит в развитии навыков самостоятельного творческого мышления и письменного

изложения собственных мыслей. Эссе должно содержать: четкое изложение сути поставленной проблемы, включать самостоятельно проведенный анализ этой проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария, рассматриваемого в рамках дисциплины, выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме.

Тема эссе

Тема не должна инициировать изложение лишь определений понятий, ее цель — побуждать к размышлению.

Построение эссе

Структура эссе.

1. Титульный лист.

2. Введение - суть и обоснование выбора данной темы, состоит из ряда компонентов, связанных логически и стилистически. На этом этапе очень важно правильно сформулировать вопрос, на который вы собираетесь найти ответ в ходе своего исследования.

3. Основная часть - теоретические основы выбранной проблемы и изложение основного вопроса.

4. Заключение - обобщения и аргументированные выводы по теме с указанием области ее применения и т.д. Подытоживает эссе или еще раз вносит пояснения, подкрепляет смысл и значение изложенного в основной части. Методы, рекомендуемые для составления заключения: повторение, иллюстрация, цитата, впечатляющее утверждение.

Как подготовить и написать эссе?

Качество любого эссе зависит от трех взаимосвязанных составляющих, таких как:

- исходный материал, который будет использован (конспекты прочитанной литературы, лекций, записи результатов дискуссий, собственные соображения и накопленный опыт по данной проблеме);
- качество обработки имеющегося исходного материала (его организация, аргументация и доводы);
- аргументация (насколько точно она соотносится с поднятыми в эссе проблемами).

Процесс написания эссе можно разбить на несколько стадий: обдумывание — планирование — написание — проверка — правка.

Планирование — определение цели, основных идей, источников информации, сроков окончания и представления работы.

Цель должна определять действия. Идеи, как и цели, могут быть конкретными и общими, более абстрактными. Мысли, чувства, взгляды и представления могут быть выражены в форме аналогий, ассоциации, предположений, рассуждений, суждений, аргументов, доводов и т.д.

Информационное обеспечение обучения

Основные учебные издания:

1. **Гохштанд А.Д.** Основные понятия, цели, принципы и правовые основания оценки собственности рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
2. **Гохштанд А.Д.** Методологические основы оценочной деятельности рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
3. **Гохштанд А.Д.** Регулирование оценочной деятельности. Организация процесса оценки рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
4. **Гохштанд А.Д.** Недвижимость как объект оценки рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
5. **Гохштанд А.Д.** Рынок недвижимого имущества рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
6. **Гохштанд А.Д.** Рынок земельных участков рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021
7. **Гохштанд А.Д.** Государственное регулирование рынка недвижимости рабочий учебник / Гохштанд А.Д. - 2021

Нормативные правовые акты

8. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. 2009. N 4. Ст. 445.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ) (с изм. и доп.).
10. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (с изм. и доп.).
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N188-ФЗ (с изм. и доп.).
12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N136-ФЗ (с изм. и доп.).
13. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. N63-ФЗ (с изм. и доп.).
14. Закон РФ от 11 октября 1991 г. N 1738-1 «О плате за землю» (с изм. и доп.).
15. Закон РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 «О недрах» (с изм. и доп.).
16. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп.).
17. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

18. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с изм. и доп.).

19. Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

20. Федеральный закон от 9 июля 1999 г. N 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

21. Федеральный закон от 10 июля 2001 г. № 92-ФЗ «О специальных экологических программах реабилитации радиационно загрязненных участков территории» // СЗ РФ, 2001, № 29, ст. 2947.

22. Федеральный закон от 8 авг. 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изм. и доп.).

23. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.).

24. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп.).

25. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп.).

26. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп.).

27. Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// СЗ РФ, 2007, №46 ст. 5553.

28. Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. N 945 "О государственной кадастровой оценке земель"//СЗ РФ, 1999, N 35, ст. 4326.

29. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (с изм. и доп.).

30. Постановление Правительства РФ от 2 декабря 2000 г. N 918 "Об утверждении Правил предоставления сведений государственного земельного кадастра" (с изм. и доп.).

31. Постановление Правительства РФ от 30 июня 2006 г. N 404 "Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю"// СЗ РФ, 2006, N 152, ст. 3074.

32. Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689 "О государственном земельном контроле" (с изм. и доп.).

33. Постановление Правительства РФ от 26 июня 2007 г. N 406 "О договоре купли-продажи лесных насаждений, расположенных на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности"// СЗ РФ, 2007, N 27, ст. 3293.

34. Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256

35. Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007 года N 255

36. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 июля 2007 года N 254

37. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года N 508

38. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238

39. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» от 7 ноября 2011 года N 628

40. Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 24 декабря 1998 г. N 52 Об утверждении квалификационной характеристики по должности "Оценщик интеллектуальной собственности"

41. Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 27 ноября 1996 г. N 11 Об утверждении квалификационной характеристики по должности "оценщик (эксперт по оценке имущества)"