

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Магнитогорский государственный технический университет  
им. Г. И. Носова»  
Многопрофильный колледж



**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ СТУДЕНТОВ  
ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЕ**

**ПМ 04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**  
**МДК 04. 01 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**  
для студентов специальности 21.02.05 Земельно-имущественные  
отношения  
базовой подготовки

Магнитогорск, 2018

## **ОДОБРЕНО**

Предметно-цикловой комиссией  
Экономика, бухгалтерский учет и  
земельно-имущественные отношения  
Председатель: Ю.Н. Заиченко  
Протокол №6 от 21.02.2018 г.

Методической комиссией  
Протокол №4 от 01.03.2018 г.

## **Разработчики:**

Ю.Н. Заиченко, преподаватель ФГБОУ ВО "МГТУ им. Г.И. Носова" МпК  
Г.А. Варакина, преподаватель ФГБОУ ВО "МГТУ им. Г.И. Носова" МпК  
Т.В. Калугина, преподаватель ФГБОУ ВО "МГТУ им. Г.И. Носова" МпК  
И.В. Хуторянская, преподаватель ФГБОУ ВО "МГТУ им. Г.И. Носова"  
МпК

Методические указания по самостоятельной работе разработаны на основе рабочей программы профессионального модуля ПМ 04 Определение стоимости недвижимого имущества МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества.

## СОДЕРЖАНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	5
ВИДЫ ЗАДАНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ	8
Самостоятельная работа № 1.1	8
Практическое задание "История развития оценочной деятельности в России". Практическое задание: Анализ состояния рынка недвижимости района расположения объекта оценки	
Самостоятельная работа № 1.2	9
Практическое задание "Типология объектов недвижимости"	
Самостоятельная работа № 1.3	11
Практическое задание Структура и краткая характеристика основных понятий ФЗ РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп. на текущую дату).	
Практическое задание: "Составление структуры или логической схемы: "Отчёт об оценке"	11
Практическое задание: Оформление фрагмента Отчёта об оценке стоимости объекта недвижимости: "Сведения об оценщике и заказчике".	12
Самостоятельная работа № 1.4	13
Практическое задание : Характеристика профессионального стандарта "Специалист в оценочной деятельности"	
Самостоятельная работа № 1.5	14
Практическое задание Составление в табличной форме краткого содержания: ФСО № 1 "Общие понятия оценки и требования к проведению оценки"; ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости"; ФСО № 3 Требования к отчёту об оценке".	
Эссе на тему: Сущность и социальная значимость профессии "Специалист по земельно-имущественным отношениям" или "Помощник оценщика"	14
Самостоятельная работа № 1.6	17
Практическое задание в курсовой работе: Выполнить осмотр объекта оценки и сделать фотографии. Практическое задание в курсовой работе: Оформление фрагмента отчета: "Характеристика объекта оценки"	
Самостоятельная работа № 1.7	17
Практическое задание: Структура, содержание, применение сборника "Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)" (утв. Приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24.12.1986 N 446) (сборник ВСН)"	
Оформление фрагмента отчёта о технической экспертизе объекта недвижимости с применением сборника ВСН.	
Самостоятельная работа № 1.8	19
Практическое задание в курсовой работе:	
– Расчёт полной восстановительной стоимости объекта недвижимости.	
– Расчёт полной стоимости замещения.	
– Расчёт остаточной стоимости с учётом износа.	
Самостоятельная работа № 1.9	20
Ситуационная задача: "Задачи с применением ШФСП, расчёты стоимости объекта недвижимости с применением коэффициентов приведения: F1, F2,	

F3, F4, F5, F6."

Самостоятельная работа № 1.10	20
Ситуационная задача по применению элементов метода доходного подхода Проект на тему: "Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки	21
Самостоятельная работа № 1.11	22
Практическое задание в курсовой работе: "Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом"	
Самостоятельная работа № 1.12	23
Практическое задание: "Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости"	
Самостоятельная работа № 1.13	25
Практическое задание в курсовой работе: "Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости". Подготовка к защите	
Самостоятельная работа № 2.1	25
Практическое задание: систематизация информации на темы: Здания. Основные конструктивные элементы гражданских зданий. Основные конструктивные элементы, конструктивные типы и схемы зданий. Естественные и искусственные основания. Классификация фундаментов. Архитектурно-конструктивные элементы стен, перегородок. Классификация перекрытий, полов, окон конструктивные элементы, дверей, лестниц, крыш. Здания из крупных и объёмных блоков. Деревянные, каркасные, крупнопанельные и монолитные здания.	
Самостоятельная работа № 2.2	28
Практическое задание: систематизация информации о современных каменных отделочных материалах на темы: История керамики. Керамика для облицовки интерьеров. Терразитовые и каменные штукатурные растворы, их состав, свойства, область применения. Современные кровельные материалы. Информация об инновационных кровельных и теплоизоляционных материалах. Сведения о современных отделочных материалах отечественных и зарубежных производителей.	
Самостоятельная работа № 2.3	31
Практическое задание: систематизация информации на темы: Возведение подземной части высотных зданий методом «Стена в грунте». Особенности возведения Магнитогорского цементно-огнеупорного завода. Особенности технологического процесса возведения каркасного типа зданий (промышленных, гражданских, сельскохозяйственных). Особенности технологического процесса возведения бескаркасного типа зданий (промышленных, гражданских, сельскохозяйственных).	
Самостоятельная работа № 3.1	33
Практическое задание: систематизация информации «Подрядные торги в строительстве»	
Самостоятельная работа № 3.2	33
Практическое задание: определение объемов ремонтных работ для составления сметы на капитальный ремонт комнаты	

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К современному специалисту общество предъявляет широкий перечень требований, среди которых важное значение имеет наличие у выпускников способностей и умений самостоятельно добывать знания из различных источников, систематизировать полученную информацию, давать оценку конкретной ситуации. Формирование такого умения происходит в течение всего периода обучения через организацию самостоятельной работы. Процесс самостоятельной работы позволяет проявиться индивидуальным способностям личности. Только через самостоятельную работу студент может стать высококвалифицированным компетентным специалистом, способным к постоянному профессиональному росту.

Задачи самостоятельной работы:

- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических умений студентов;
- углубление и расширение теоретических знаний;
- формирование умений использовать нормативную, правовую, справочную документацию и специальную литературу;
- развитие познавательных способностей и активности: творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
- формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации;
- развитие исследовательских умений;
- использование материала, собранного и полученного в ходе самостоятельных занятий на практических занятиях, при написании курсовой работы и выпускной квалификационной работы, для эффективной подготовки к итоговому зачету и экзамену.

Самостоятельная работа является одним из видов учебных занятий и предполагает активную роль студента в ее планировании, осуществлении и контроле.

Самостоятельная работа является обязательной для каждого студента. Самостоятельная работа может осуществляться индивидуально или группами студентов в зависимости от цели, объема, конкретной тематики самостоятельной работы, уровня сложности, уровня умений студентов.

Выполнение любого вида самостоятельной работы предполагает прохождение следующих этапов:

- определение цели самостоятельной работы;
- конкретизация познавательной (проблемной или практической) задачи;

- самооценка готовности к самостоятельной работе по решению поставленной или выбранной задачи;
- выбор адекватного способа действий, ведущего к решению задачи (выбор путей и средств для ее решения);
- планирование (самостоятельно или с помощью преподавателя) самостоятельной работы по решению задачи;
- реализация программы выполнения самостоятельной работы.

При возникновении затруднений выполнения самостоятельной работы Вы можете обратиться за консультацией к преподавателю.

Контроль результатов внеаудиторной самостоятельной работы студентов может осуществляться в пределах времени, отведенного на обязательные учебные занятия и внеаудиторную самостоятельную работу студентов по профессиональному модулю, может проходить в письменной, устной или смешанной форме.

В качестве форм и методов контроля внеаудиторной самостоятельной работы студентов могут быть использованы: проверка выполненной работы преподавателем, самоотчеты.

*Критериями оценки результатов внеаудиторной самостоятельной работы являются:*

- уровень освоения учебного материала;
- умение использовать теоретические знания при выполнении практических задач;
- сформированность общеучебных умений;
- обоснованность и четкость изложения ответа;
- оформление материала в соответствии с требованиями.

#### ***Общие критерии оценки самостоятельной работы***

Самостоятельная работа студентов оценивается согласно следующим критериям:

Оценка «5» выставляется студенту, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем.

Оценка «4» выставляется студенту, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;

– объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

– работа сдана в срок, указанный преподавателем, или позже, но не более чем на 1-2 дня.

Оценка «3» выставляется студенту, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками в оформлении;

– объем работы значительно меньше заданного;

– работа сдана с опозданием в сроках на 5-6 дней.

Оценка «2» выставляется студенту, если:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному;

– работа сдана с опозданием в сроках больше чем 7 дней.

# ВИДЫ ЗАДАНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ ВНЕАУДИТОРНОЙ РАБОТЫ

## Тема 1.1

### Недвижимость как объект оценки

#### Самостоятельная работа № 1.1

#### Практическое задание "История развития оценочной деятельности в России".

##### Анализ состояния рынка недвижимости района расположения объекта оценки

Текст задания 1: выполнить практическое задание "История развития оценочной деятельности в России и за рубежом".

Цель:

Сформировать умения: оценивать социальную значимость своей будущей профессии, определять необходимые источники информации, выделять наиболее значимое в изучаемом материале и структурировать получаемую информацию, оформлять результаты поиска информации, а также оценить сущность и значимость профессиональной деятельности.

Рекомендации по выполнению задания:

Используя источники ЭБС, интернет-ресурсы, составить таблицу, отражающую основные характеристики исторических этапов развития оценочной деятельности в России". В конце выполненного задания описать использованные источники информации в соответствии с требованиями. Информация должна быть краткой, доступной для восприятия и понимания.

<i>Период исторического развития</i>	<i>Характеристика периода</i>

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки:

- качество выполненного задания (оформление, структура, содержание, разнообразные источники);
- четкость, рациональность изложения материала.



Текст задания 2: Закончить практическую работу № 1, напечатую на практическом занятии.

Цель:

Закрепление теоретического материала по соответствующей теме, в том числе знаний по рынкам недвижимого имущества, их классификации и структуре.

Рекомендации по выполнению задания:

Рекомендации отражены в метод. указаниях по выполнению практического занятия.

Критерии оценки: обоснование, логичность, четкость, рациональность изложения материала.

### **Вопросы самоконтроля**

1. Какие этапы в истории развития оценочной деятельности в России можно выделить в качестве основных?

2. Как можно охарактеризовать понятие "сегмент рынка недвижимости"?

3. Анализ какого сегмента рынка недвижимости выполнен в работе?

## **Тема 1.2**

### **Типология объектов недвижимости**

#### **Самостоятельная работа № 1. 2**

#### **Практическое задание "Типология объектов недвижимости"**

Текст задания 1: Подобрать изображения зданий и сооружений.

Текст задания 2: Подобрать изображение зданий по функциональному назначению.

Классификация зданий по функциональному назначению			
Гражданские		Производственные здания	
жилые здания	общественные здания	промышленные	сельскохозяйственные
виды зданий	виды зданий	виды зданий	виды зданий

Текст задания 3: Подобрать изображение зданий по историческому и географическому аспектам (возможно в Магнитогорске)

Классификация объектов на рынке недвижимости по историческому и географическому аспектам					
"Дома старого фонда"	"Сталинские дома"	"хрущевки"	"брежневки"	"свердловский вариант"	"хабаровский вариант"

Текст задания 4: Подобрать изображение зданий по их формообразованию:

Здание внешне выглядит в виде геометрических тел и (или) их элементов.	
Простые:	Сложные:
Параллелепипед, призма, куб	Цилиндр, купол, конус, их пересечения

Текст задания 5: Подобрать изображение зданий по классификационным признакам: по группам капитальности и срокам службы (жилые).

Группа капитальности	Вид зданий	Материалы фундаментов, стен и перекрытий	Срок службы, лет

Задания могут дифференцироваться по различным классификационным признакам.

Цель:

Формировать умение собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах, а та же закрепить знание по типологии объектов оценки.

Рекомендации по выполнению задания:

Используя интернет-источники и (или) ЭБС найти изображения требуемых зданий и представить в таблице и (или) под таблицей в виде рисунков с идентификацией, а также для более высокой оценки задания представить их характеристику.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность, наглядность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

### Вопросы самоконтроля

1. Чем здание может отличаться от сооружения?

2. Как можно классифицировать по функциональному назначению жилые, промышленные и сельскохозяйственные здания?
3. Сколько групп капитальности у жилых зданий, промышленных?
4. С какой группой капитальности здание считается наиболее долговечным?

### Тема 1.3

#### Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности

#### Самостоятельная работа № 1.3

**Практическое задание: Структура и краткая характеристика основных понятий ФЗ РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп. на текущую дату)**

Текст задания 1: Выполните задание в табличной форме

Название главы	Номер и название статьи	Основные термины (понятия), раскрываемые в данной статье

Цель:

Формировать умение руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

Рекомендации по выполнению задания:

Используя СПС КонсультантПлюс (или ссылку на образовательном портале) заполнить таблицу. В столбце 3 выписать наиболее значимые для вас термины (понятия), которые были услышаны на теоретическом занятии.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность, наглядность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

**Практическое задание: Составление структуры или логической схемы: "Отчёт об оценке"**

Текст задания 2 Составить структуру отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки или логическую схему "Отчёт об оценке".

Цель:

Формировать умение 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.

Рекомендации по выполнению задания:

Используя Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" составить структуру отчета об оценке или схему, отражающую не только требования к содержанию, но и требования к составлению и требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

**Практическое задание: Оформление фрагмента Отчета об оценке стоимости объекта недвижимости "Сведения об оценщике и заказчике"**

Текст задания 3 в табличной форме представить информацию о потенциальном заказчике отчета и потенциальном оценщике.

Цель: закрепить знания по механизму регулирования оценочной деятельности.

Рекомендации по выполнению задания: в представленной табличной форме оформить требуемую информацию.

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность, наглядность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки

– «Отлично» - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, умения сформированы, выполнена схема, отражающая все требования.

– «Хорошо» - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые умения сформированы недостаточно, составленная схема содержит неточности.

– «Удовлетворительно» - теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые умения работы с освоенным материалом в основном сформированы, выполненная структуры содержит неточности.

– «Неудовлетворительно» - теоретическое содержание курса не освоено, необходимые умения не сформированы, выполненное задание содержат грубые ошибки.

### Самостоятельная работа № 1.4

#### Практическое задание Характеристика профессионального стандарта "Специалист в оценочной деятельности"

Текст задания: заполнить таблицу, отражающую элементы профессионального стандарта

Название и номер документа, вводимого в действие проф. стандарт	Название стандарта	Основная цель вида профессиональной деятельности	Обобщенная трудовая функция (5 уровень квалификации)	Трудовые функции

Цель:

Сформировать умения: оценивать социальную значимость своей будущей профессии, определять необходимые источники информации, выделять наиболее значимое в изучаемом материале и структурировать получаемую информацию, оформлять результаты поиска информации, а также оценить сущность и значимость профессиональной деятельности.

Рекомендации по выполнению задания: При заполнении таблицы использовать СПС КонсультантПлюс.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность. наглядность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

#### Вопросы самоконтроля

1. Какие основные понятия раскрывает ФЗ РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"?

2. Какие требования по оформлению предъявляются к отчету об оценке согласно нормативным документам?
3. Какие требования по содержанию предъявляются к отчету об оценке согласно нормативным документам?
4. Какая обобщенная трудовая функция соответствует специальности Земельно-имущественные отношения?

### **Тема 1.5**

#### **Подходы и процедура оценки недвижимости**

#### **Самостоятельная работа № 1.5**

**Практическое задание: Составление в табличной форме краткого содержания:**

- ФСО № 1 "Общие понятия оценки и требования к проведению оценки";
- ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости";
- ФСО № 3 "Требования к отчёту об оценке".

Текст задания: в таблице представить краткую характеристику требуемых стандартов.

Цель: закрепить знания механизма регулирования оценочной деятельности и подходов, применяемых к оценке недвижимого имущества

Рекомендации по выполнению задания:

Номер стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт	Основные термины (понятия), раскрываемые в данном стандарте

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность. наглядность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

**Эссе на тему: Сущность и социальная значимость профессии "Специалист по земельно-имущественным отношениям" или "Помощник оценщика"**

Текст задания: составить эссе на тему: Сущность и социальная значимость профессии "Специалист по земельно-имущественным отношениям" или "Помощник оценщика"

Цель:

Сформировать умения: оценивать социальную значимость своей будущей профессии, определять необходимые источники информации, выделять наиболее значимое в изучаемом материале и структурировать получаемую информацию, оформлять результаты поиска информации, а также оценить сущность и значимость профессиональной деятельности.

Рекомендации по выполнению задания:

Используя профессиональный стандарт и (или) накопленный опыт о рынке труда (например, в процессе изучения дисциплины "Ведение в специальность"), составьте прозаическое сочинение небольшого объема и свободной композиции, выражающее индивидуальные впечатления и соображения по конкретному поводу или вопросу и заведомо не претендующее на определяющую или исчерпывающую трактовку предмета.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки:

Оценка «отлично»

- содержание работы полностью соответствует теме;
- глубоко и аргументировано раскрывается тема, что свидетельствует об отличном знании темы и дополнительных материалов, необходимых для ее освещения, умение делать выводы и обобщения;
- стройное по композиции, логическое и последовательное изложение мыслей;
- написано правильным литературным языком и стилистически соответствует содержанию;
- фактические ошибки отсутствуют;
- достигнуто смысловое единство текста, дополнительно используемого материала.
- заключение содержит выводы, логично вытекающие из содержания основной части.

Оценка «хорошо»:

- достаточно полно и убедительно раскрывается тема с незначительными отклонениями от нее;

- обнаруживаются хорошие знания литературного материала, и других источников по теме сочинения и умение пользоваться ими для обоснования своих мыслей, а также делать выводы и обобщения;
- логическое и последовательное изложение текста работы;
- четко сформулирован тезис, соответствующий теме эссе;
- в основной части логично, связно, но недостаточно полно доказывается выдвинутый тезис;
- написано правильным литературным языком, стилистически соответствует содержанию;
- имеются единичные фактические неточности;
- имеются незначительные нарушения последовательности в изложении мыслей;
- заключение содержит выводы, логично вытекающие из содержания основной части.

Оценка «удовлетворительно»:

- в основном раскрывается тема;
- дан верный, но односторонний или недостаточно полный ответ на тему;
- допущены отклонения от нее или отдельные ошибки в изложении фактического материала;
- обнаруживается недостаточное умение делать выводы и обобщения;
- материал излагается достаточно логично, но имеются отдельные нарушения последовательности выражения мыслей;
- выводы не полностью соответствуют содержанию основной части.

Оценка «неудовлетворительно»:

- тема полностью нераскрыта, что свидетельствует о поверхностном знании;
- состоит из путаного пересказа отдельных событий, без вывода и обобщений;
- характеризуется случайным расположением материала, отсутствием связи между частями;
- выводы не вытекают из основной части;
- многочисленные (60-100%) заимствования текста из других источников; отличается наличием грубых речевых ошибок.

### **Вопросы самоконтроля**

1. Какие основные понятия раскрывает ФСО № 1
2. Какие виды стоимости определены в оценочной деятельности?



3. Как можно определить сущность выбранной Вами специальности?

**Тема 1.7**  
**Описание объекта оценки**

**Самостоятельная работа № 1.6**

**Практическое задание в курсовой работе: Выполнить осмотр объекта оценки и сделать фотографии**

**Практическое задание в курсовой работе: Оформление фрагмента отчета: "Характеристика объекта оценки"**

Текст задания: выполнить курсовую работу в части характеристики объекта оценки.

Цель: формирование профессиональных и общих компетенций через выполнение курсовой работы.

Рекомендации по выполнению задания представлены в методических указаниях.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: полнота сведений, отраженных в качественных и количественных характеристиках объекта оценки, правильное описание требуемых характеристик, аккуратность выполнения, качественные фотографии объекта оценки, полностью визуализирующие объект.

**Самостоятельная работа № 1.7**

**Практическое задание: "Структура, содержание, применение сборника "Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)" (утв. Приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24.12.1986 N 446) (сборник ВСН)"**

Текст задания оформить таблицу, отражающую содержание задания.

Структурные элементы ВСН	Виды конструктивных элементов	Номер таблицы сборника

Цель:

Сформировать умение собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

### **Оформление фрагмента отчёта о технической экспертизе объекта недвижимости с применением сборника ВСН**

Текст задания: опишите техническое состояние конструктивного элемента, проставьте номер таблицы и износ элемента самостоятельно выбранного объекта. Элемент "Крыша" примите как "минимальное" значение.

Конструктивный элемент	Техническое состояние конструктивного элемента	Износ, %	Номер таблицы ВСН 53-86(р)
1 Фундаменты			
2 Стены			
3 Перегородки			
4 Крыша			
5 Полы			
6 Проемы а. дверные б. оконные			
7 Отделочные работы			
8 Внутренние санитарно-технические устройства – система отопления – система холодного водоснабжения			
9 Прочие работы			

Цель:

Сформировать умение собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: логичность представленного материала, аккуратность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

## **Вопросы самоконтроля**

1. Какая основная функция сборника ВСН?
2. Какие конструктивные элементы у здания?
3. Что такое износ?
4. Какой вид износа определяется в задании?

## **1.8 Затратный подход к оценке недвижимости**

### **Самостоятельная работа № 1.8**

#### **Практическое задание в курсовой работе:**

- **Расчёт полной восстановительной стоимости объекта недвижимости.**
- **Расчёт полной стоимости замещения.**
- **Расчёт остаточной стоимости с учётом износа.**

Текст задания: выполнить курсовую работу в части требуемых расчетов.

Цель: формирование профессиональных и общих компетенций через выполнение курсовой работы.

Рекомендации по выполнению задания: представлены в методических указаниях по выполнению курсовой работы.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: правильно выполненные расчеты, в полном объеме, правильное оформление расчетов.

## **Вопросы самоконтроля**

1. В чем заключается основная сущность затратного подхода?
2. Чем отличается полная стоимость замещения от полной восстановительной стоимости?
3. Каким сборником можно воспользоваться для определения полной восстановительной стоимости здания?

## **Тема 1.9**

### **Временная теория стоимости денег**

## Самостоятельная работа № 1.9

### Ситуационная задача: "Задачи с применением ШФСП, расчёты стоимости объекта недвижимости с применением коэффициентов приведения: F1, F2, F3, F4, F5, F6."

Текст задания: Составить задачи, отражающие "материальную" мечту, а также реальные ситуации, которые необходимо решать с помощью шести функций сложного процента, решить задачи.

Цель:

Формировать умение производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, а также принимать решения в стандартной и нестандартной профессиональной ситуации и определять необходимые ресурсы.

Рекомендации по выполнению задания: для составления задачи можно воспользоваться теоретическим материалом, представленным на аудиторном занятии.

Форма контроля: самоотчет.

Критерии оценки:

– Оценка «отлично» выставляется при условии верно составленной и решенной задачи на каждую функцию.

– Оценка «хорошо»: выставляется при условии 3-4 задач с использованием решений.

– Оценка «удовлетворительно» составлены и решены одна - две задачи и (или) присутствуют ошибки в решении задач.

Оценка «неудовлетворительно» при условии невыполнении задания.

## Тема 1.10

### Доходный подход в оценке недвижимости

## Самостоятельная работа № 1.10

### Ситуационная задача по применению элементов метода доходного подхода

Текст задания: рассчитать ставку (коэффициент) капитализации, применительно к выбранному вами объекту недвижимости.

Цель:

Формировать умение производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, а также принимать решения в стандартной и нестандартной профессиональной ситуации и определять необходимые ресурсы.

Рекомендации по выполнению задания:

Для расчета общего коэффициента капитализации наиболее часто применяются следующие методы:

1. Метод кумулятивного построения (суммирования).
2. Метод сравнения продаж;

### **1. Метод кумулятивного построения**

Метод кумулятивного построения делит общий коэффициент капитализации ( $R_o$ ) на составные части:

А) процент на капитал (процентная ставка, ставка дохода на инвестиции, ставка дисконта) ( $on$ );

Б) норма возврата капитала (погашение) ( $of$ ).

$$R_o = on + \Delta \cdot of ,$$

где  $\Delta$  - снижение стоимости недвижимости, изнашиваемая часть активов.

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения (с учетом возмещения капитальных затрат) представить в таблице (по алгоритму, предложенному на учебном занятии):

Обозначение основных составляющих ставки капитализации	№ п/п	Показатели	Определение величины показателя

При определении величины показателя необходимо указывать источник информации.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: Верно выполненные расчеты, ссылки на верно выбранные источники, правильное оформление работы.

**Проект на тему: "Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки"**

Текст задания: выполнить презентацию по соответствующей теме.

Цель:

Закрепление знаний по вопросу "Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки".

Рекомендации по выполнению задания:

Презентации должны включать в себя минимальное количество слайдов (4-5), содержание которых ориентировано на отражение понятия инвестиционной привлекательности и основные показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки. Пример приветствуется.

Форма контроля: самоотчет.

Критерии оценки:

– Оценка «отлично» выставляется при условии четко структурированной, легко понимаемой информации, качественной презентации работы, индивидуальности работы.

– Оценка «хорошо»: выставляется при условии четко структурированной информации, но информация не воспринимается легко и понятно любым слушателем, отсутствует индивидуальность работы

– Оценка «удовлетворительно» выставляется при условии не совсем четко структурированной информации, а также при наличии ошибок логического характера.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся при невыполненном задании.

### **Вопросы самоконтроля**

1. При реализации какого подхода необходимо определять коэффициент капитализации?
2. Применение какого метода в оценочной деятельности определяет ставку капитализации?
3. Какие показатели инвестиционной привлекательности применяются при оценке объектов оценки?

### **Тема 1.11**

#### **Сравнительный подход в оценке недвижимости**

## **Самостоятельная работа № 1.11**

### **Практическое задание в курсовой работе: "Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом"**

Текст задания: выполнить курсовую работу в части требуемых расчетов.

Цель:

Формирование профессиональных и общих компетенций через выполнение курсовой работы.

Рекомендации по выполнению задания: представлены в методических указаниях по выполнению курсовой работы.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: правильно выполненные расчеты, в полном объеме, правильное оформление расчетов

### **Вопросы самоконтроля**

1. На каком принципе основывается сравнительный подход в оценке недвижимости?
2. Какие методы сравнительного подхода применяются в оценочной деятельности?
3. Какие этапы можно выделить в реализации метода сравнительного анализа продаж?

## **Тема 1.13**

### **Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости**

## **Самостоятельная работа № 1.12**

### **Практическое задание: "Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости"**

Текст задания: провести согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости коммерческой недвижимости (назначение - торговля), расположенной в Магнитогорске, в Правобережном районе (в центре города).

Цель: формировать умение обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.

Рекомендации по выполнению задания:

Предположим, что в своих расчётах оценщик использовал все существующие подходы к оценке, весовые доли распределены следующим образом (таблица).

Достоверность каждого из использованных подходов оценки отражена в таблице.

№ п/п	Критерии	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
1	Достоверность информации			
2	Полнота информации			
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца			
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка			
5	Способность учитывать местоположение			
6	Допущения, принятые в расчетах			
7	Сумма баллов			
8	Удельные весовые показатели, %			

Согласование результатов произвести в таблице:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным (рыночным) подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Удельный вес				
Итого				

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.



Критерии оценки: правильно, в полном объеме выполненные расчеты, правильное оформление расчетов (результатов), правильно определены исходные данные по среднерыночной стоимости аналогичных объектов.

### **Самостоятельная работа № 1.13**

#### **Практическое задание в курсовой работе: "Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости" Подготовка к защите**

Текст задания: выполнить курсовую работу в части требуемых расчетов.

Цель: формирование профессиональных и общих компетенций через выполнение курсовой работы.

Рекомендации по выполнению задания: представлены в методических указаниях по выполнению курсовой работы.

Критерии оценки: правильно выполненные расчеты, в полном объеме, правильное оформление расчетов.

### **Вопросы самоконтроля**

1. Что такое итоговая величина стоимости объекта оценки?
2. В чем заключается процедура согласования результатов оценки?
3. В каком случае оценщик делает обоснованный отказ от использования подхода в оценке недвижимости?
4. Какие показатели (критерии) учитываются при согласовании результатов оценки?

### **Тема 2.1 Архитектурно-планировочные решения зданий**

#### **Самостоятельная работа № 2.1**

##### **Практическое задание: систематизация информации на темы:**

– Здания. Основные конструктивные элементы гражданских зданий;

- Основные конструктивные элементы, конструктивные типы и схемы зданий;
- Естественные и искусственные основания. Классификация фундаментов;
- Архитектурно-конструктивные элементы стен, перегородок;
- Классификация перекрытий, полов, окон конструктивные элементы, дверей, лестниц, крыш;
- Здания из крупных и объёмных блоков. Деревянные, каркасные, крупнопанельные и монолитные здания.

Текст задания: в процессе выполнения задания обучающийся должен ответить на следующие вопросы:

- Виды зданий. Основные конструктивные элементы гражданских зданий, правила подбора.
- Основные конструктивные элементы, типы и схемы зданий.
- Виды оснований и фундаментов, назначение и функции фундамента.
- Основные элементы стен и перегородок, назначение и функции.
- Конструктивные элементы дверей, лестниц, крыш, перекрытий, полов, окон.
- Объёмно-планировочные решения зданий из крупных и объёмных блоков.
- Объёмно-планировочные решения деревянных, каркасных, крупнопанельных и монолитных зданий.

Цель: закрепление теоретического материала по теме.

Рекомендации по выполнению задания: представить информацию о видах и основных конструктивных элементах зданий в табличной форме.

Таблица 2.1 - Конструктивные элементы здания

Конструктивные элементы здания (гражданское/промышленное/сельско-хозяйственное здание)					
Название элемента	Виды	Функциональные требования	Материал	Краткая характеристика	Эскиз
Фундаменты					
Стены					
Колонны/стойки/опоры					
Балки					
Перекрытие					

Перегородки					
Окна					
Двери					
Ворота					
Витражи					
Фонари					
Перемычки					
Пандусы					
Лестницы					
Лифт/эскалатор					

Рекомендации по выполнению задания: представить информацию о видах и конструктивных особенностях полов зданий в табличной форме.

Таблица 2.2 - Конструктивные элементы пола

Конструктивные элементы полов					
Гражданское/Промышленное/Сельско-хозяйственное здание					
Название пола	Функциональное назначение	Эскиз	Состав	Характеристика каждого слоя	Положительные и отрицательные особенности

Рекомендации по выполнению задания: представить информацию об объёмно-планировочных решениях зданий из крупных и объёмных блоков, деревянных, каркасных, крупнопанельных и монолитных зданий в табличной форме.

Таблица 2.3 - Объёмно-планировочное решение здания

Объёмно-планировочное решение здания (Гражданское/Промышленное/Сельско-хозяйственное здание)					
Название/материал	Объёмно-планировочное решение	Эскиз плана	Эскиз фасада	Конструктивные особенности	«+» и «-» объёмно-планировочного решения
Из крупных блоков					
Из объёмных блоков					
Из деревянных конструкций					
Каркасное					
Крупнопанельное					
Монолитное					

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность, наглядность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

– «Отлично» - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, умения сформированы, выполнена схема, отражающая все требования.

– «Хорошо» - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые умения сформированы недостаточно, составленная схема содержит неточности.

– «Удовлетворительно» - теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые умения работы с освоенным материалом в основном сформированы, выполненная структура содержит неточности.

– «Неудовлетворительно» - теоретическое содержание курса не освоено, необходимые умения не сформированы, выполненное задание содержит грубые ошибки.

### **Вопросы самоконтроля**

1. Какие основные конструктивные элементы гражданских зданий Вам известны?
2. Какие существуют правила подбора конструктивных элементов гражданских зданий?
3. Какие виды оснований и фундаментов Вам известны?
4. Какие функции фундамента Вы знаете?
5. Какое назначение основных элементов стен и перегородок?

## **Тема 2.2 Строительные материалы и изделия**

### **Самостоятельная работа № 2.2**

#### **Практическое задание: систематизация информации о современных каменных отделочных материалах на темы:**

- История керамики.
- Керамика для облицовки интерьеров.
- Терразитовые и каменные штукатурные растворы, их состав, свойства, область применения.
- Современные кровельные материалы.
- Информация об инновационных кровельных и теплоизоляционных материалах.
- Сведения о современных отделочных материалах отечественных и зарубежных производителей.

Текст задания: в процессе выполнения задания обучающийся должен ответить на следующие вопросы:

1. Керамика, виды и функции материала, применение.
2. Керамика в интерьере, виды и способы монтажа.
3. Штукатурные растворы. Состав, свойства, область применения.
4. Современные кровельные материалы: классификация, свойства, назначение.
5. Теплоизоляционные материалы: свойства, область применения.
6. Отделочные материалы: характеристики, область применения.

Цель: закрепление теоретического материала по теме.

Рекомендации по выполнению задания: представить информацию о видах и функциях керамики в табличной форме.

Таблица 2.4 - Керамические изделия

Керамические изделия					
Название элемента	Назначение/область применения	Функциональные требования	Эксплуатационные требования	Краткая характеристика	Эскиз

Рекомендации по выполнению задания: представить информацию о видах и свойствах штукатурных растворов в табличной форме.

Таблица 2.5 - Штукатурные растворы

Штукатурные растворы					
Название	Назначение/область применения	Функциональные требования	Эксплуатационные требования	Краткая характеристика	Эскиз

Рекомендации по выполнению задания: представить информацию о видах и свойствах кровельных материалов в табличной форме.

Таблица 2.6 - Кровельные материалы

Кровельные материалы					
Название	Рулонные	Мастичные	Стальные	Черепица	Мягкая кровля
Назначение/область					

ь применения					
Функциональные требования					
Эксплуатационные требования					
Краткая характеристика					
Эскиз					
Положительные характеристики					
Отрицательные характеристики					

Рекомендации по выполнению задания: представить информацию о видах и свойствах отделочных материалов в табличной форме.

Таблица 2.7 - Отделочные материалы

Отделочные материалы					
Название					
Назначение/область применения					
Функциональные требования					
Эксплуатационные требования					
Краткая характеристика					
Эскиз					
Положительные характеристики					
Отрицательные характеристики					

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность, наглядность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

– «Отлично» - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, умения сформированы, выполнена схема, отражающая все требования.

– «Хорошо» - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые умения сформированы недостаточно, составленная схема содержит неточности.

– «Удовлетворительно» - теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые умения работы с освоенным материалом в основном сформированы, выполненная структура содержит неточности.

– «Неудовлетворительно» - теоретическое содержание курса не освоено, необходимые умения не сформированы, выполненное задание содержит грубые ошибки.

### **Вопросы самоконтроля**

1. Какие виды и функции керамического материала Вам известны?
2. Какими свойствами обладают штукатурные растворы?
3. Какова область применения отделочных материалов?
4. Какие современные кровельные материалы существуют?
5. Какова область применения теплоизоляционных материалов?

### **Тема 2.3. Технология строительного производства**

#### **Самостоятельная работа № 2.3**

##### **Практическое задание: систематизация информации на темы:**

- Возведение подземной части высотных зданий методом «Стена в грунте».
- Особенности возведения Магнитогорского цементно-огнеупорного завода.
- Особенности технологического процесса возведения каркасного типа зданий (промышленных, гражданских, сельскохозяйственных).
- Особенности технологического процесса возведения бескаркасного типа зданий (промышленных, гражданских, сельскохозяйственных).

Текст задания: в процессе выполнения задания обучающийся должен ответить на следующие вопросы:

1. Принципы и методы возведения подземной части высотных зданий методом «Стена в грунте».
2. Особенности возведения промышленных зданий.
3. Технологический процесс возведения каркасного типа зданий (промышленных, гражданских, сельскохозяйственных).
4. Технологический процесс возведения бескаркасного типа зданий (промышленных, гражданских, сельскохозяйственных).

Цель: закрепление теоретического материала по теме.

Рекомендации по выполнению задания: представить информацию в табличной и (или) схематичной форме.

Таблица 2.8 - Способы возведения зданий

Наименование способа возведения	Краткое описание этапов работ	Схема/эскиз плана здания
«Стена в грунте»		
Каркасный тип		
Бескаркасный тип		
Смешанного типа		

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность, наглядность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

– «Отлично» - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, умения сформированы, выполнена схема, отражающая все требования.

– «Хорошо» - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые умения сформированы недостаточно, составленная схема содержит неточности.

– «Удовлетворительно» - теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые умения работы с освоенным материалом в основном сформированы, выполненная структуры содержит неточности.

«Неудовлетворительно» - теоретическое содержание курса не освоено, необходимые умения не сформированы, выполненное задание содержат грубые ошибки.

### Вопросы самоконтроля

1. Какие принципы и методы возведения подземной части высотных зданий методом «Стена в грунте» Вам известны?

2. Какие особенности возведения промышленных зданий Вам известны?

3. Как организован технологический процесс возведения каркасного типа зданий (промышленных, гражданских, сельскохозяйственных)?

4. Как организован технологический процесс возведения бескаркасного типа зданий (промышленных, гражданских, сельскохозяйственных)?



5. Как организован технологический процесс возведения смешанного типа зданий (промышленных, гражданских, сельскохозяйственных)?

### **Тема 3.1 Основы организации строительного проектирования**

#### **Самостоятельная работа № 3.1**

##### **Практическое задание: систематизация информации «Подрядные торги в строительстве»**

Текст задания: в процессе выполнения задания обучающийся должен ответить на следующие вопросы:

1. Основные участники подрядных торгов.
2. Порядок проведения подрядных торгов в строительстве.
3. Общая схема организации и проведения подрядных торгов.
3. Тендерные комитеты.
4. Процедура торгов.
5. Понятие и состав оферты.
6. Результаты проведения торгов.

Цель: закрепление теоретического материала по теме.

Рекомендации по выполнению задания: представить информацию в табличной и (или) схематичной форме.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: логичность представленного материала, рациональность выбранной структуры работы, аккуратность, наглядность, характеристика в соответствии с рекомендациями.

#### **Вопросы самоконтроля**

1. Что такое тендер(подрядные торги)?
2. Какие виды торгов бывают?
3. Что такое оферта и кто является оферентом?
4. Какие торги являются открытыми, а какие являются закрытыми?

### **Тема 3.2 Основы ценообразования и сметного нормирования**

#### **Самостоятельная работа № 3.2**

## **Практическое задание: определение объемов ремонтных работ для составления сметы на капитальный ремонт комнаты**

Текст задания:

1. Измерение и составление абриса своей комнаты.
2. Выбор видов ремонтных работ комнаты.
3. Подсчет объемов ремонтных работ.
4. Подготовить таблицу подсчетов объемов ремонтных работ.

Цель:

- формирование умений использовать нормативную, правовую, справочную документацию и специальную литературу;
- развитие познавательных способностей и активности обучающихся: творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
- формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации.

Рекомендации по выполнению задания: работу выполнить в таблице по предложенному алгоритму.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: правильно выполненные расчеты, в полном объеме, правильное оформление расчетов.

### **Вопросы самоконтроля**

1. Для чего предназначен ГЭСН?
2. Что такое норма и что такое норматив?
3. Какие затраты относятся к прямым?
4. Какие виды ГЭСН вы знаете?

## **Практическое задание: Составление локальной сметы на ремонт комнаты базисно-индексным методом**

Текст задания 2: Используя сметные нормативы ТЕР, ТЕРр, ТСЦ 1,2,4 частей составить локальную смету на капитальный ремонт комнаты по подсчитанным объемам ремонтных работ.

Применить индекс инфляции на соответствующую дату по журналу ЧелСЦена. Подготовить локальную смету к защите.

Цель: формирование профессиональных и общих компетенций через выполнение самостоятельной работы.

Рекомендации по выполнению задания: работу выполнить в таблице по предложенному алгоритму.

Форма контроля: проверка выполненной работы преподавателем.

Критерии оценки: правильно выполненные расчеты, в полном объеме, правильное оформление расчетов и грамотная защита.

### **Вопросы самоконтроля**

1. Какие методы расчета смет вы знаете?
2. Что такое локальная смета?
3. Как рассчитываются прямые затраты в смете?
4. Какие затраты относятся к накладным расходам в строительстве?
5. Как рассчитываются накладные расходы и сметная прибыль?