

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Соловьев Дмитрий Александрович
Должность: ректор ФГБОУ ВО Вавиловский университет
Дата подписания: 01.04.2023 11:04:07
Уникальный программный ключ:
528682d78e671e566ab07f01fe1ba2172f735a12

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»

ПМ 04. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Методические указания по выполнению курсовой работы

Укрупненная группа специальностей

21.00.00 Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия

Специальность

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Составитель: Абрамова Юлия Борисовна, преподаватель ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ», Марксовский филиал

Рассмотрена на заседании предметной (цикловой) комиссии специальностей 08.02.08 Монтаж и эксплуатация оборудования и систем газоснабжения и 21.02.05 Земельно-имущественные отношения протокол № 11 от «29» июня 2020 года.

Методические указания по выполнению курсовой работы по ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого имущества» составлены в соответствии с программой профессионального модуля и предназначены для студентов очной формы обучения специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

ВВЕДЕНИЕ

Учебным планом по Профессиональному модулю 04 Определение стоимости недвижимого имущества, МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества предусмотрено выполнение курсовой работы, как завершающий этап изучения модуля. Она является одной из форм самостоятельной работы студентов и выполняется с целью систематизации, углубления и закрепления знаний по соответствующим разделам (темам) программы.

Основными целями выполнения курсовой работы являются:

- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических умений по профессиональному модулю;
- углубление теоретических знаний в соответствии с заданной темой;
- формирование умений применять теоретические знания при решении практических задач;
- формирование умений использовать справочную, нормативную документацию;
- развитие творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
- формирование общих и профессиональных компетенций;
- подготовка к итоговой государственной аттестации.

ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ОФОРМЛЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

1. Документ должен быть отпечатан на принтере (на одной стороне листа) на стандартных листах белой бумаги формата А4 (210X297 мм). В печатном варианте отчет должен быть отпечатан через один (допускается полтора) межстрочных интервала.
 2. Вся курсовая работа состоит из двух частей: теоретической и практической. Оглавление помещается в начале документа и содержит название всех разделов и пунктов работы, включая список литературы и приложения, с указанием страницы, на которой начинается каждый раздел (параграф, пункт). В середине первой строки пишется название «Содержание». Перечисление названий разделов и подразделов начинается с введения.
 3. Разделы должны быть пронумерованы арабскими цифрами с точкой в пределах всей курсовой работы. Введение и заключение также нумеруются как разделы. После номера раздела ставится точка (например: 1.Введение). Слово «раздел» при этом не пишется.
 4. Подразделы должны иметь порядковые номера в пределах каждого раздела. Номер подраздела состоит из номера раздела и подраздела, разделенных точками. В конце номера подраздела должна ставиться точка, после которой пишется его название (например: 2.1.Сводный сметный расчет: номер 2.1 означает первый параграф второй главы).
 5. При написании заголовков разделов, подразделов и пунктов в тексте курсовой работы следует соблюдать следующие правила. Заголовки разделов печатаются прописными буквами с абзаца. Если заголовок состоит из двух или более предложений, они разделяются точками. В конце заголовка точка не ставится. Новый раздел должен начинаться с новой страницы. Расстояние между заголовком и последующим текстом или названием подраздела должно составлять три межстрочных интервала, а между заголовком и последней строкой предыдущего текста четыре межстрочных интервала.
 6. Таблицы в курсовой работе располагаются непосредственно после текста, в котором они упоминается впервые, или на следующей странице. На все таблицы должны быть ссылки в тексте. Нумерация таблиц должна быть сквозной по всему тексту курсовой работы. Заголовок в таблицах указывает, как правило, в именительном падеже единственного числа. Начинаются заголовки с прописных букв, а подзаголовки со строчных, если они составляют одно предложение с заголовком, и начинаются с прописных, если они самостоятельные. Заголовок таблицы не подчеркивается и в кавычки не берется. При переносе таблицы на другую страницу шапку таблицы повторяют и над ней пишут слова “Продолжение табл...” (с указанием ее номера). Если шапка таблицы громоздка, допускается ее не повторять; в этом случае нумеруют графы и повторяют их номера на следующей странице. Заголовок таблицы не повторяется.
 7. Формулы приводятся сначала в буквенном выражении, затем дается расшифровка входящих в них индексов, величин, в той же последовательности, в которой они даны в формуле. Уравнения и формулы следует выделять из текста в отдельную строку. Уравнения и формулы нумеруются в круглых скобках справа от формулы. Нумерация уравнений и формул должна быть сквозной по всему тексту квалификационной работы.
 8. Цитирование различных источников в курсовой работе оформляется ссылкой на данный источник указанием его порядкового номера в библиографическом списке в круглых скобках после цитаты. В необходимых случаях в скобках указываются страницы. Возможны и постраничные ссылки.
- Список использованной литературы представляется в соответствии с ГОСТ 19600. Литературные источники оформляются строго в алфавитном порядке по фамилии авторов. Причём сначала пишется фамилия автора, потом инициалы, затем полное название работы (без кавычек), место издания, издательство и год издания.
9. Нумерация страниц должна быть сквозной: первой страницей является титульный лист, второй оглавление и т. д. Номер страницы проставляется арабскими цифрами в правом нижнем углу. На странице 1 (титульный лист) номер не ставится. Если в документе имеются рисунки и таблицы, которые располагаются на отдельных страницах, их необходимо включать в общую нумерацию. Если рисунок или таблица расположены на листе формата больше А4, их следует учитывать как

одну страницу. Номер страницы в этом случае допускается не проставлять. Список литературы и приложения также включаются в сквозную нумерацию.

10. Все листы работы аккуратно подшиваются папку и переплетаются. Страницы курсовой работы, включая приложения, нумеруются арабскими цифрами с соблюдением сквозной нумерации.

11. Обязательным элементом курсовой работы является титульный лист. На титульном листе указывается наименование учебного заведения, код и наименование специальности, фамилия, имя, отчество студента, тема курсовой работы, фамилия и инициалы руководителя. Титульный лист включается в общую нумерацию. Номер страницы на нем не ставится.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Объем курсовой работы не менее 25-30 страниц. Она является практической работой аналитического и расчетного характера. Курсовая работа выполняется в строгом соответствии с заданием на курсовую работу.

Преподаватель разрабатывает для каждого студента индивидуальное задание на выполнение курсовой работы, и студент самостоятельно выполняет курсовую работу.

По структуре курсовой проект (работа) практического характера состоит из:

- введения, в котором раскрываются актуальность и значение темы, формулируются цели и задачи работы;
- основной части, которая обычно состоит из двух разделов:
- в первом разделе содержатся теоретические основы разрабатываемой темы;
- вторым разделом является практическая часть, которая представлена расчетами, таблицами;
- заключения, в котором содержатся выводы и рекомендации относительно возможностей практического применения материалов работы;
- списка используемой литературы.

Рекомендуется следующая структура курсовой работы:

Титульный лист (см. приложение 2)

Задание на курсовую работу (см. приложение 1)

Рецензию на курсовую работу (см. приложение 3)

Образцы рамок (см. приложение 4)

Содержание курсовой работы.

1. ВВЕДЕНИЕ.

2. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

2.1. Базовые понятия стоимости объекта недвижимости

2.2. Технология оценки объекта недвижимости

2.3 Основные методологические положения оценки

3. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

Отчет об оценке жилой недвижимости

3.1 Общие сведения

3.2. Описание объекта оценки

3.3 Описание процесса оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

4. Заключение

Список литературы.

1. ВВЕДЕНИЕ

Введение (общим объемом не более 2 стр.) должно содержать общие сведения о работе, краткую характеристику, резюме. В нем необходимо отразить актуальность выбранной темы, цель и задачи, решаемые в работе, используемые методики, практическую значимость полученных результатов. Во введении необходимо также перечислить вопросы, которые будут рассмотрены в работе, выделив вопросы, которые предполагается решить практически.

2. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- 2.1. Базовые понятия стоимости объекта недвижимости
- 2.2. Технология оценки объекта недвижимости
- 2.3 Основные методологические положения оценки

3. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Отчет об оценке жилой недвижимости

- 3.1 Общие сведения
- 3.2. Описание объекта оценки
- 3.3 Описание процесса оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Основой для разработки отчета об оценке объекта недвижимости является определение рыночной стоимости объекта недвижимости. Расчет начинается с формирования задания на оценку.

3.1 Общие сведения

ОТЧЕТ № _____

от «__» _____ 20__ г.

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества _____,
расположенного по адресу: _____

Заказчик: _____ ФИО

Исполнитель: _____ ФИО

Маркс – 20__ г.

2.1. Основные факты и выводы

Таблица 2.1

Сведения об объекте оценки

Объект оценки	
Адрес	
Собственник объекта	

Таблица 2.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход	
Доходный подход	
Сравнительный подход	

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: _____

_____ на дату _____ составляет: _____
(_____) рублей.

2.2. Общие сведения о заказчике и оценщике

Таблица 2.3

Сведения о заказчике

Фамилия Имя Отчество	
Паспортные данные	
Адрес постоянного места жительства	

Таблица 2.4

Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество	
Паспортные данные	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний	
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	

2.3. Описание основных параметров объекта оценки

Таблица 2.5

Основные характеристики объекта оценки

Субъект права	
Право собственности	
Адрес объекта	
Наименование объекта	
Год постройки здания	
Площадь общая, м ²	
Количество этажей	

Таблица 2.6

Основные строительные характеристики объекта оценки

Фундамент	
Стены наружные	
Перекрытия	
Покрытие кровли	
Полы	
Проемы	
Наружная отделка	
Внутренняя отделка	
Внутреннее электроосвещение	
Прочие работы	

2.4. Описание технического состояния основных элементов объекта оценки

Описывается фактическое состояние: фундамент, стены наружные, перекрытия, покрытие кровли, полы, проем дверной, внутренняя отделка, внутреннее электроосвещение.

2.5. Определение рыночной стоимости объекта затратным методом

Восстановительная стоимость объекта оценки рассчитывается с помощью ресурсного метода. Для нахождения общей суммы необходимо рассчитать затраты по каждому виду материала.

Таблица 2.7

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

№ п/п	Материалы	Ед. изм.	Кол-во	Цена единицы, руб.	Общая сумма, руб.
1	Фундаментальный блок ФВС-3	куб.м			
2	Щебень	куб.м			
3	Рубероид	кв.м			
4	Бетон	куб.м			
5	Кирпич красный	шт.			
6	Цемент	кг			
7	Песок сухой фракционированный	кг			
8	Гаражные ворота	кв.м			
9	Битум	кг			
10	Штукатурка	куб.м			
11	Арматура	кг			
12	Пена монтажная	кг			
13	Комплект проводки электрооборудования	шт.			
14	Плиты перекрытия	шт.			
15	Керамзит	куб.м			
	Стоимость всех СМР по объекту				
	Итого				

Таблица 2.8

Определение физического износа объекта оценки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента	Износ, %	Процент износа к строению
1	Фундамент	31		
2	Стены и перегородки	29		

3	Крыша	14		
4	Перекрытия	4		
5	Полы	7		
6	Наружная и внутренняя отделка	4		
7	Двери	6		
8	Электрическое освещение и прочие инженерные коммуникации	5		
	Итого	100		

2.6. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости: $C_p = C_i + K_i$,

где C_i – цена продажи i -го объекта недвижимости;

K_i – величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта недвижимости.

При корректировке цен предложения объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки, и дается объяснение корректировок. Стоимость оцениваемого объекта не корректируется.

При расчетах необходимо учитывать, что по данным оценочных и риэлторских фирм цены предложений для такого типа недвижимости завышаются на 5-15%, увеличение цен предложения за предшествующие периоды происходило в среднем на 5% в месяц.

Таблица 2.9

Основные характеристики объекта оценки и его аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение				
Цена предложения, продажи, руб.				
Право собственности				
Условия финансирования				
Условия продажи				
Дата предложения, продажи				
Физические характеристики				
Строительные характеристики				
Общая площадь, м ²				
Площадь участка, м ²				
Коммуникации				
Состояние				
Удалённость от магистралей				
Использование				

Таблица 2.10

Корректировки стоимости объекта оценки и его аналогов

Поправка	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи (предложения), руб.			
Площадь, м ²			
Цена за единицу площади, руб./м ²			
Право собственности			
Корректировка			
Сумма корректировки			
Скорректированная цена			
Условия финансирования			
Корректировка			
Сумма корректировки			
Скорректированная цена			
Условия продажи			

Корректировка			
Сумма корректировки			
Скорректированная цена			
Условия рынка (время продажи)			
Корректировка			
Сумма корректировки			
Скорректированная цена			
Местоположение			
Корректировка			
Сумма корректировки			
Скорректированная цена			
Физические характеристики			
Материал стен			
Корректировка			
Сумма корректировки			
Наличие коммуникаций			
Корректировка			
Сумма корректировки			
Техническое состояние			
Корректировка			
Сумма корректировки			
Удаленность от магистралей			
Корректировка			
Сумма корректировки			
Скорректированная цена, руб./м ²			
Средневзвешенная цена, руб./м ²			
Стоимость, руб.			

Для установления относительной важности элементов иерархии используется шкала отношений.

Таблица 2.11

Шкала отношений

Степень значимости	Определение	Объяснение
1	Одинаковая значимость	Два действия вносят одинаковый вклад в достижение цели
3	Некоторое преобладание значимости одного действия над другим (слабая значимость)	Существуют соображения в пользу предпочтения одного из действий, однако эти соображения недостаточно убедительны
5	Существенная или сильная значимость	Имеются надежные данные или логические суждения для того, чтобы показать предпочтительность одного из действий
7	Очевидная или очень сильная значимость	Убедительное свидетельство в пользу одного действия перед другим
9	Абсолютная значимость	Свидетельства в пользу предпочтения одного действия другому в высшей степени убедительны
2,4,6,8	Промежуточные значения между двумя соседними суждениями	Ситуация, когда необходимо компромиссное решение

2.7. Доходный метод оценки

При определении оценке стоимости оцениваемого объекта применить метод капитализации дохода.

При расчетах необходимо учитывать: предполагается сдача объекта в аренду на условиях рыночной арендной платы на 4 года, с повышением арендной платы на 5% в год в связи с инфляцией, ставка дисконтирования - 8%, ставка возвратной капитализации – 5%. Для расчетов необходимо принять среднюю величину стоимости арендной платы аналогичных объектов.

Текущую сумму потока доходов можно определить как сумму доходов каждого года, приведенных к текущему моменту.

Приведение доходов к текущему моменту производится по следующей формуле:

$$Pi = (C_{арі} - C_{зсі}) * TCE_i,$$

где $C_{арі}$ - арендная плата в году i ,

$C_{зсі}$ - затраты содержания в году i ,

TCE_j - текущая стоимость единицы для года i .

Текущая стоимость единицы рассчитывается по следующей формуле:

$$TCE_i = 1 / (1 + CD)^i,$$

где CD - ставка дисконтирования за год;

i - количество лет.

Для определения возможной стоимости реверсии - следующая формула:

$$C_{рев} = \text{Доход от аренды} / \text{Ставка возвратной капитализации},$$

Для получения стоимости реверсии ее необходимо так же привести к текущему моменту.

Для этого воспользуемся формулой:

$$T_{срев} = C_{рев} * TCE_3,$$

где $C_{рев}$ - стоимость реверсии,

TCE_3 - текущая стоимость единицы для третьего года.

Таблица 2.12

Анализ потока дохода за три года аренды.

Наименование статей	Изменение по годам			
	1-ый	2-ой	3-ий	4-ый
Арендная плата				
Изменение платы в год, %				
Затраты содержания				
Изменение затрат содержания в год, %				
Чистая наличность				
Процент по депозиту				
Стоимость единицы				
Стоимость потока				
Общая стоимость потока дохода				
Стоимость реверсии				
Общая стоимость объекта				

2.8. Согласование полученных результатов

Рыночная стоимость объекта оценки устанавливается как сумма результатов, полученных различными методами оценки, при соблюдении приближенности метода оценки к реальному состоянию рынка.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Некоммерческое Партнерство
«Союз Оценщиков»

_____ (адрес)

Сайт: _____

Тел./факс _____

от «__» _____ г. № _____

Уважаемый _____!

В соответствии с договором № _____ от «__» _____ года и заданием на оценку к данному договору оценочная фирма НП «Союз Оценщиков» произвела оценку рыночной стоимости _____, расположенного по адресу: _____, с целью определения независимого оценочного суждения о рыночной стоимости по состоянию на «__» _____ г..

Осмотр объекта производился с ____ по ____ г.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 "; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611; Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327 ", Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721 ", Гражданским кодексом РФ и стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков» (НП «СМАОс»).

На основании информации представленной и проанализированной в отчете мы пришли к заключению, что рыночная стоимость права на _____, расположенной по адресу: _____ на «__» _____ года составляет: _____ руб.(_____) рублей.

С уважением,

НП «Союз Оценщиков»

_____ Ф.И.О. оценщика

Задание на оценку

_____ (Город)

_____ (дата оценки)

В соответствии ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., федеральными стандартами оценки(ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7) стороны составили настоящее Задание на оценку, содержащее следующую информацию.

1. Объект оценки: _____
2. Имущественные права на объект оценки: _____.
3. Цель оценки: _____.
4. Предполагаемое использование результатов оценки: _____
5. Вид стоимости: _____.
6. Дата оценки: _____
7. Срок проведения оценки: пять рабочих дней с даты заключения договора.
8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:
 - а) отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях и задачах;

б) Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете;

в) при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

г) сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

Оценщик: _____ ФИО

Заказчик: _____ ФИО

Договор на проведение оценки недвижимого имущества

_____ (дата)

_____, именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____, действующего на основании Устава Исполнителя, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. В соответствии с настоящим Договором Оценщик обязуется по заданию Заказчика провести оценку рыночной стоимости Контракта на поставку технических газов, именуемого в дальнейшем «Контракт», а Заказчик обязуется оплатить проведение оценки.

1.2. Основание заключения настоящего Договора: Статья 8 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.3. Цель оценки: _____

1.4. Вид определяемой стоимости: _____

1.5. Описание объекта оценки: _____

2. Сведения об оценщике

2.1. Оценщик является аккредитованным при профессиональной саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков» _____.

2.2. Оценщик имеет в штате двух физических лиц, членов профессиональной саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков».

2.3. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах». Объектом по данному виду страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Оценщика, связанные с возмещением причиненного им в результате проведения оценочной деятельности вреда имущественным интересам третьих лиц.

2.4. Оценщик является работодателем надлежащих профессиональных оценщиков, признанных таковыми по результатам проведенной в установленном порядке процедуры официальной аттестации.

2.5. Оценщик имеет в своем штате специалистов, обладающих документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Запрашивать у Оценщика информацию о требованиях законодательства об оценочной деятельности в объеме, достаточном для разрешения вопросов, касающихся надлежащего исполнения настоящего Договора.

3.1.2. Требовать у Оценщика предоставления документов на осуществление оценочной деятельности.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Предоставить Оценщику в полном объеме документацию, необходимую для проведения оценки Имущества в срок, указанный в п. 5.2. настоящего Договора. Объем, состав, вид и характер документации, указанной в настоящем пункте, определяется Оценщиком.

3.3. Оценщик имеет право:

3.3.1. Выбирать и применять самостоятельно методы проведения оценки Имущества в соответствии со стандартами и правилами проведения оценки. Предпринимать необходимые действия с целью проверки достоверности и полноты сведений, содержащихся в документах, имеющих отношение к настоящему Договору.

3.4. Оценщик обязан:

3.4.1. Провести оценку Имущества на основании и с учетом предоставленных Заказчиком документов, а также собранной самостоятельно информации.

3.4.2. Привлекать в случае необходимости к участию в проведении оценки Имущества иных оценщиков либо других специалистов и экспертов, без получения разрешения на указанные действия со Стороны Заказчика и без его уведомления.

3.4.3. Соблюдать при проведении оценки Имущества требования Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также принятых на его основе нормативных правовых актах Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

3.4.4. По окончании проведения оценки Имущества предоставить Заказчику отчет об оценке Имущества, содержащий сертификат качества оценки, ограничительные условия и допущения, описание процедуры оценки, расчет стоимости Имущества Заказчика, а также отвечающий иным требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.4.5. По окончании проведения оценки Имущества вернуть полученные от Заказчика в соответствии с пп. 3.2.1. настоящего Договора документы.

3.5. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность любой информации, связанной с исполнением Договора, и не раскрывать ее третьим лицам, за исключением лиц, указанных в пп. 3.4.2. настоящего Договора, без предварительного письменного согласия Заказчика в период действия настоящего Договора и до момента, когда указанная информация станет общедоступной.

4. Стоимость услуг и порядок расчетов

4.1. Стоимость услуг по настоящему Договору составляет _____. НДС не облагается (глава 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения №439 от 23 мая 2003 г.).

4.2. Оплата производится в два этапа путем оплаты аванса и окончательным расчетом: – аванс в размере 50 % производится в течение 3 (Трех) банковских дней с момента заключения Договора, на основании счета, выставленного Оценщиком. Оставшаяся стоимость услуг, в размере 50% , в течение 3 (Трёх) банковских дней от даты подписания сторонами акта сдачи-приемки услуг, на основании счета, выставленного Оценщиком.

4.3. Размер стоимости услуг по проведению оценки Имущества не зависит от итоговой величины стоимости Имущества.

5. Сроки и условия исполнения договора

5.1. Оценщик приступает к проведению оценки Имущества не позднее 2 (Двух) рабочих дней от даты поступления 50% предоплаты по настоящему Договору, при условии выполнения требований пп. 3.2.1. настоящего Договора.

5.2. Предоставление информации, указанной в пп. 3.2.1. настоящего Договора осуществляется Заказчиком в согласованный с Оценщиком срок.

5.3. Отчет об оценке Имущества Оценщик предоставляет Заказчику не позднее 7 (Семи) рабочих дней от даты начала выполнения работ по настоящему Договору, при условии соблюдения Заказчиком требований пп. 3.2.1. настоящего Договора.

5.4. Срок, в течение которого Заказчик рассматривает и обсуждает результаты оценки Имущества, представленные на его рассмотрение Оценщиком, не включается в срок исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. Надлежащим исполнением Заказчиком своих обязанностей по настоящему Договору является оплата услуг Оценщика, а также выполнение иных условий, предусмотренных настоящим Договором.

5.6. Надлежащим исполнением Оценщиком своих обязанностей по настоящему Договору является своевременное составление в письменной форме и передача Заказчику отчета об оценке Имущества.

5.7. Настоящий Договор может быть пролонгирован Оценщиком в одностороннем порядке в случае несвоевременного предоставления информации Заказчиком, требуемой согласно п. 5.1. настоящего Договора, на период предоставления документов.

5.8. После взаимного выполнения обязательств по настоящему Договору Стороны составляют акт сдачи-приемки услуг.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, изменение финансово-экономической и политической обстановки в РФ и пр.). Срок исполнения условий, предусмотренных настоящим Договором, пролонгируется на период действия указанных обстоятельств в безакцептном порядке.

6.2. Сторона, для которой создавалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить об этом другую Сторону в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

6.3. Заказчик принимает на себя ответственность за непредставление или предоставление не соответствующей действительности информации либо искаженной информации (в том числе документации, предусмотренной пп. 3.2.1. настоящего Договора), имеющей отношение к проведению оценки Имущества, а также за несвоевременное предоставление необходимой информации, повлекшее ненадлежащее исполнение Оценщиком своих обязательств или нарушение прав третьих лиц.

7. Заключительные положения

7.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору, по которым Стороны не могут прийти к соглашению путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде г. читать надо было договор было бы правильно.

7.2. Все соображения, условия, соглашения и намерения Сторон, сформулированные ими в ходе предварительного обсуждения до заключения настоящего договора и не включенные в текст договора, Стороны признают ничтожными.

7.3. Моментом получения лицом, направившим оферту по заключению сделки (сделок), предусмотренных настоящим Договором, ее акцепта является момент подписания настоящего Договора Сторонами либо совершение Стороной иных консенсуальных действий, направленных на исполнение условий настоящего Договора.

7.4. Дополнения, изменения и расторжение настоящего Договора действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.5. Все работы (услуги), стоимость которых не предусмотрена настоящим Договором, оплачиваются Заказчиком отдельно по согласованию Сторон.

7.6. До момента заключения настоящего Договора, Оценщик предоставил, а Заказчик ознакомился со следующей информацией и документами:

7.6.1. Информацией о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету, об оценке, а также о стандартах оценки.

7.7. Настоящий Договор состоит из _____ листов, составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.8. Стороны уведомляют друг друга в случае изменения собственного наименования, места нахождения, банковских реквизитов, в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента соответствующего изменения.

8. Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель:

Заказчик:

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Основные источники:

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (принят Государственной Думой 12 апреля 2006 года, одобрен Советом Федерации 26 мая 2006 года) в редакции 2019 года с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 05.12.2019 года.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят Государственной Думой 22.12.2004 г., одобрен Советом Федерации 24.12.2004 г.) в редакции 2019 года с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 13.08.2019 года.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят Государственной Думой 21.10.1994 года) в редакции 2019 года с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.10.2019 года.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят Государственной Думой 28.09.2001 г., одобрен Советом Федерации 01.10.2001 года) в редакции 2019 года с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01.01.2019 года.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принят ГД 16.07.1998 (в ред. от 28.11.2018).
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 ";
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327 ";
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721 ".
12. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов, - 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752с.
13. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 402 с.
14. Бурмакина Н.И., Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере недвижимости : лекция / Бурмакина Н.И.. — Москва : Российский государственный университет правосудия, 2017. — 64 с. — ISBN 978-5-93916-590-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/74171.html>. — Режим доступа: для авторизир. Пользователей
15. Жулькова, Ю. Н. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / Ю. Н. Жулькова, О. О. Орлова, Д. А. Куделина. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 101 с. — ISBN 978-5-528-00129-6. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/80918.html>. — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

Дополнительные источники:

1. Васильева Л. С. Экономика недвижимости: учебник - Л.С. Васильева. - М.: Эксмо, 2010.- 480 с.
2. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный

университет «Синергия», 2012. – 736 с.

3. Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции: учеб. для студ. Сред. Проф. Учеб. заведений / А.В. Севостьянов. – М.: Издательский центр «Академия», 2008. – 304 с.

Интернет-ресурсы:

1. Министерство образования Российской Федерации. Режим доступа: <http://www.ed.gov.ru>
2. Федеральный портал «Российское образование». Режим доступа: <http://www.edu.ru>
3. Русская поисковая система. Режим доступа: <http://www.rambler.ru>
4. Русская поисковая система. Режим доступа: <http://www.yandex.ru>
5. Международная поисковая система. Режим доступа: <http://www.Google.ru>
6. Электронная библиотека. Режим доступа: <http://www.razym.ru>
7. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр. Режим доступа: <https://rosreestr.ru>
8. Информационно-правовой портал ГАРАНТ. Режим доступа: <http://www.garant.ru/>
9. Правовая навигационная система- Кодексы и законы РФ. Режим доступа: <http://www.zakonrf.info>
10. Консультант Плюс надежная правовая поддержка. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

Образец задания на курсовую работу
Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»
Марксовский филиал

СОГЛАСОВАНО:

Председатель предметной (цикловой)
комиссии специальностей 08.02.08 Монтаж
и эксплуатация оборудования и систем
газоснабжения и 21.02.05 Земельно-
имущественные отношения

_____ И.В. Савельева
Протокол №__ от "___" _____ 20__ г.

УТВЕРЖДАЮ:

Зам.директора по учебной работе
_____ Р.Х. Сергеева

З А Д А Н И Е

на курсовую работу студенту(-ке) 3 курса группы 30-18301
специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения
по ПМ 04 Определение стоимости недвижимого имущества

(фамилия, имя, отчество студента)

Тема курсовой работы: _____

СОСТАВ РАБОТЫ:

Содержание
Введение
I Теоретическая часть
II Практическая часть
Заключение.
Список использованной литературы
Приложения

Дата получения задания и подпись студента "___" _____ 20__ г. / _____ /

Срок окончания работы "___" _____ 20__ г.

Руководитель курсового проекта (работы) _____ / Ю.Б. Абрамова /

Образец титульного листа

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»
Марксовский филиал**

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Курсовая работа

ПМ 04 Определение стоимости недвижимого имущества

Тема: _____

Выполнил студент: 3 курса группы ЗО-18301, Ф.И.О.

Руководитель: Абрамова Юлия Бориовна

Оценка _____

Дата «__» _____ 20__ г.

Образец рецензии на курсовую работу
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Саратовский государственный аграрный
университет им. Н.И. Вавилова»
МАРКСОВСКИЙ ФИЛИАЛ**

**РЕЦЕНЗИЯ
на курсовую работу**

Дисциплина: ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

Тема: _____

Студент _____

Группа 30-18301

Отделение Очное

Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

В курсовой работе рассмотрены понятия и определения, технология и основные методологические положения, используемые при оценке объекта недвижимости; произведено описание параметров оценки объекта и технического состояния его отдельных элементов; рассчитана рыночная стоимость объекта оценки на основе трёх методов.

Курсовая работа написана в соответствии с утвержденной темой и носит практический характер. Работа включает: введение, теоретическую и практическую части, заключение и список литературы.

Оформление, объем и содержание курсовой работы соответствуют требованиям методических указаний.

Курсовая работа выполнена своевременно, самостоятельно, на хорошем теоретическом и практическом уровне, содержит обоснованные выводы по результатам проведенной работы.

Список литературы по данному вопросу достаточно полный, содержит нормативные и законодательные акты, использована литература не старше пяти лет.

Существенных недостатков в курсовой работе не выявлено.

Выполнение курсовой работой направлено на формирование общих и профессиональных компетенций:

Код компетенции	Наименование компетенций	Уровень сформированности (начальный/достаточный/ в процессе)
ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес	<i>достаточный</i>
ОК 2.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	<i>в процессе</i>
ОК 3.	Организовать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения	<i>достаточный</i>

	профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	
ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях	<i>достаточный</i>
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	<i>достаточный</i>
ОК 6.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями	<i>достаточный</i>
ОК 7.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	<i>в процессе</i>
ОК 8.	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	<i>в процессе</i>
ОК 10.	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	<i>достаточный</i>
ОК 11.	Соблюдать правила коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного взаимодействия	<i>достаточный</i>
ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектов.	<i>достаточный</i>
ПК 4.2	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	<i>достаточный</i>
ПК 4.3	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	<i>достаточный</i>
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	<i>достаточный</i>
ПК 4.6	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов регулирующих правоотношения в этой области.	<i>достаточный</i>
ПК 4.7	Осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей	<i>достаточный</i>
ПК 4.8	Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности (далее недвижимое имущество I категории сложности)	<i>достаточный</i>
ПК 4.9	Математическая обработка оценки недвижимого имущества с помощью компьютерной техники	<i>достаточный</i>

При защите курсовая работа оценена на _____

Преподаватель _____ Абрамова Ю.Б.

Образцы рамок

<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			
<i>Разраб.</i>					<i>Лит.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Провер.</i>							
<i>Реценз.</i>							
<i>Н. Контр.</i>							
<i>Утверд.</i>							
25							

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

