Министерство образования и науки Челябинской области

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение

**«Южно-Уральский государственный технический колледж»**

**ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ.04**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

для специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

(базовая подготовка)

Челябинск,2017

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Программа составлена в  соответствии с ФГОС по  специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения рег.№486 утв. Министерством образования России 12 мая 2014г. с учетом требований работодателя | **ОДОБРЕНО**  Предметной (цикловой) комиссией  Протокол № 5  от 09. октября .2017 г  Председатель ПЦК | **УТВЕРЖДАЮ**  Заместитель директора по НМР  \_Т.Ю.Крашакова  «20 »октября 2017 г. |

**Актуализация:** Шафигина Р.И., преподаватель ЮУрГТК

# **СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
|  | стр. |
| **ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ профессионального модуля** | 5 |
| **РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ** | 7 |
| **СТРУКТУРА и содержание ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ** | 8 |
| **условия реализации ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ** | 18 |
| **Контроль и оценка результатов Освоения ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО модуля (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)** | 20 |

**АКТ СОГЛАСОВАНИЯ**

**на программу профессионального модуля**

**(ПМ.04) «Определение стоимости недвижимого имущества»**

**для студентов очной формы обучения по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, разработанную преподавателем ГБПОУ «Южно-Уральский государственный технический колледж» Шафигиной Р.И.**

Программа профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» для студентов очной формы обучения составлена в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

Настоящая программа рассчитана на 570 часов из них аудиторных – 308 часа и включает в себя два основных раздела, обеспечивающих подготовку квалифицированных специалистов среднего звена.

Автором разработана программа, установлена последовательность изученного материала, представлены требования к результатам освоения профессионального модуля, предусмотрена самостоятельная работа, указаны её виды и объем.

Тематический план раскрывает содержание учебного материала, лабораторных и практических работ, самостоятельной работы обучающихся и время, отведенное на каждый вид работы.

Контроль и оценка результатов освоения осуществляется различными формами и методами.

Программа может быть использована в общеобразовательных учреждениях СПО для студентов очной формы обучения по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

****

**1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ**

**ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

**Определение стоимости недвижимого** **имущества**

**1.1 Область применения программы**

Программа профессионального модуля – является частью программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности СПО **21.02.05 Земельно-имущественные отношения** (базовой подготовки) : в части освоения основного вида профессиональной деятельности «Определение стоимости недвижимого имущества» и соответствующих профессиональных компетенций:

1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

Программа профессионального модуля может быть использованав дополнительном профессиональном образовании и профессиональной подготовке работников в области управления земельно-имущественным комплексом при наличии основного общего, среднего (полного) общего образования.

**1.2. Цели и задачи модуля – требования к результатам освоения модуля**

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения профессионального модуля должен:

**иметь практический опыт:**

− оценки недвижимого имущества;

**уметь:**

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;

- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;

- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;

- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

**знать:**

- механизм регулирования оценочной деятельности;

- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

- права собственности на недвижимость;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- типологию объектов оценки;

- проектно-сметное дело;

- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;

- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

**1.3. Количество часов на освоение программы профессионального модуля:**

всего 570 часов, в том числе:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – 462 часов, включая:

обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 308 часов;

самостоятельной работы обучающегося – 154 часов;

учебной практики – 36 часов

производственной практики – 72 часа.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Шифр** | **Наименование элемента программы** | **Вид промежуточной аттестации** | **Прим.** |
| МДК04.01 | Оценка недвижимого имущества |  |  |
| УП | Учебная практика | Дифференцированный зачет | 6 семестр |
| ПП | Производственная практика | Дифференцированный зачет | 6 семестр |
| ПМ.04 | Определение стоимости недвижимого имущества | Экзамен квалификационный |  |

# **2. результаты освоения ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

Результатом освоения программы профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности **Определение стоимости недвижимого** **имущества,** в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Наименование результата обучения** |
| ПК 4.1 | Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. |
| ПК 4.2 | Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. |
| ПК 4.3 | Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки. |
| ПК 4.4 | Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. |
| ПК 4.5 | Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией |
| ПК 4.6 | Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области. |
| ОК 1. | Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес |
| ОК 2. | Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности. |
| ОК 3. | Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество. |
| ОК 4. | Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях. |
| ОК 5. | Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития. |
| ОК 6. | Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями. |
| ОК 7. | Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации. |
| ОК 8. | Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности. |
| ОК 9. | Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции. |
| ОК 10. | Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда. |

**3. СТРУКТУРА и содержание профессионального модуля**

**3.1. Тематический план профессионального модуля**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Коды профессиональных компетенций** | **Наименования разделов профессионального модуля**[[1]](#footnote-2)\* | **Всего часов** | **Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)** | | | | | **Практика** | |
| **Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося** | | | **Самостоятельная работа обучающегося** | | **Учебная,**  часов | **Производственная (по профилю специальности),**  часов |
| **Всего,**  часов | **в т.ч. лабораторные работы и практические занятия,**  часов | **в т.ч., курсовая работа (проект),**  часов | **Всего,**  часов | **в т.ч., курсовая работа (проект),**  часов |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| **ПК 4.1-4.2,** | **Раздел 1.** **Теория оценки** | **90** | **60** | 6 | - | **30** |  | **–** | **–** |
| **ПК 4.4,4.5** | **Раздел 2.** **Ценообразование и сметное дело в строительстве** | **150** | **76** | 18 | **38** |  | **36** | **–** |
| **ПК 4.3,4.6** | **Раздел 3 Организация оценочных работ** | **258** | **172** | 10 | **40** | **86** | 20 |  |  |
|  | **Производственная практика (по профилю специальности)** | **72** |  | | | | | | **72** |
|  | **Всего:** | **570** | **308** | 34 | 40 | **154** | 20 | **36** | **72** |

**3.2. Содержание обучения профессионального модуля (ПМ.04)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование разделов и тем** | **Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)** | | | | **Объем часов** | **Уровень освоения** |
| **1** | **2** | | | | **3** | **4** |
| **Раздел 1. Теория оценки** |  | | | | **90** |  |
| **МДК 04.01** Оценка недвижимого имущества**.** |  | | | | **60** |
| **Тема 1.1** Основные положения теории оценки | **Содержание учебного материала** | | | | 14 |
| 1. | | Правовые основы оценки недвижимости. Стандарты оценки Российской Федерации. | | 2 |
| 2. | | Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». | |
| 3. | | Стандарты оценки Российской Федерации. | |
| 4. | | Международные стандарты оценки. Европейские стандарты оценки. Сравнение стандартов. | |
| 5. | | Регулирование оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков. | |
| 6. | | Государственное регулирование оценочной деятельности. Уполномоченные органы, их функции: контроль за оценочной деятельностью, регулирование оценочной деятельности, взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности, согласование проектов стандартов оценки и др. | |
| 7. | | Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Оценщики (юридические и физические лица), заказчики. Права и обязанности оценщика. Объекты оценки: отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей (имущественный комплекс), составляющих имущество лица, в т.ч. определённого вида (движимое или недвижимое), в т.ч. предприятия. | |
| **Практические занятия** | | | | 2 |  |
| 1. | | Анализ системы государственного и общественного регулирования оценочной деятельности | |
| **Тема 1.2** Рынки объектов оценки | **Содержание учебного материала** | | | | 14 |
| 1 | | Рынки объектов оценки. Объект оценки как товар. Рынок объекта оценки. Структура соответствующего рынка: товар, работа (создание, реконструкция), услуги (посред­ничество, маркетинг, оценка); типовое деление на сегменты: купли-продажи, аренды, залога, обмена; классификация объекта оценки по признакам: стоимости; использования; праву собственности; инвестиционной мотивации; географическому; социально-экономическому. | | 2 |
| 2 | | Особенности функционирования рынка недвижимости. Отличительные черты рынка недвижимости: ограниченное число продавцов и покупателей; низкая ликвидность недвижимости; фиксированное положение товара (объекта недвижимости); сезонный характер сделок с определенной частью недвижимости; недостаточность полноценной информации о товаре (объекте) и др. | |
| 3 | | Принципы оценки объектов недвижимости, факторы влияющие на её стоимость. | |
| 4. | | Анализ рынка недвижимости | |
| 5. | | Стоимость денег во времени. Шесть функций денег и их применение | |
| **Практические занятия** | | | | 2 |  |
| 1 | | Исследование и анализ рынка жилой недвижимости» | |
| **Тема 1.3** Методология организации оценочных работ | **Содержание учебного материала** | | | | 10 |
| 1 | | Стоимость и её виды. Область применения. | | 2 |
| 2 | | Основания для проведения оценочных работ: договор между оценщиком и заказчиком, определение суда, решение уполномоченного органа. | |
| 3. | | Обязательность проведения оценки. Варианты договора на оценку. Позиции договора, являющиеся обязательными. Типовая структура договора на оценку. | |
| 4. | | Задание на оценку. Состав технического задания. Типовая структура задания на оценку. | |
| 5. | | Требования к оценщику, процесс оценки и его этапы, требования к содержанию отчёта об оценке | |
| **Тема 1.4** Подходы и методы оценки недвижимости | **Содержание учебного материала** | | | | 16 |  |
| 1 | | Основные подходы, применяемые при оценке объектов оценки**.** Сравнительный подход | | 2 |
| 2 | | Суть метода в сравнении недавних продаж аналогичных объектов с оцениваемым после осуществления соответствующих корректировок, учитывающих различия между объектами. | |
| 3. | | Методы определения поправок. Парные продажи. Поправки в денежном выражении, поправки в процентах. Поправки в общей группировке. Порядок внесения поправок. Общепринятые единицы и элементы сравнения. | |
| 4 | | Доходный подход. Область применения доходного подхода. Виды доходов от недвижимости. | |
| 5. | | Методы оценки объекта, имеющего доходность. Метод валовой ренты, метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков. Базовые понятия метода капитализации: чистый операционный доход, ставка капитализации. Общая ставка капитализации, ее определение. Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения (метод суммирования). | |
| 6 | | Затратный подход. Область применения затратного подхода - наравне с другими подхо­дами, если нет ограничений на его использование. Ограничения к применению затратного подхода. | |
| 7. | | Затраты на создание объекта и его балансовая стоимость как базис для определения рыночной стоимости. Величина отклонения в стоимости, определенной затратным подходом от рыночной стоимости объекта оценки. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения. | |
| 8. | | Методы определения полной стоимости воспроизводства или замещения: метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы | |
| **Практические занятия** | | | | 2 |  |
| 1 | | Расчет рыночной стоимости объекта оценки | |
| **Самостоятельная работа при изучении первого раздела ПМ 04**  Изучение конспектов занятий, учебной и специальной литературы и других информационных источников (по вопросам к параграфам, главам учебных пособий, составленным преподавателем).  Подготовка к практическим работам с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, отчетов и подготовка к их защите.  Анализ федеральных стандартов оценки;  Составление договора на оценку между оценщиком и заказчиком  Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом  Расчёт стоимости объекта оценки доходным подходом  Расчёт стоимости объекта оценки затратным подходом | | | | | 30 |
| **Раздел 2. Ценообразование и сметное дело в строительстве** |  | | | | **150** |
| **МДК 04.01** Оценка недвижимого имущества. |  | | | | **76** |
| **Тема 2.1** Особенности ценообразования в строительстве | **Содержание учебного материала** | | | | 16 |
| 1. | | Сущность цены как экономической категории и ее. Главные функции цены: учетная, распределительная и стимулирующая. Другие функции цены. | | 2 |
| 2. | | Взаимодействие функций цены. Основные принципы ценообразования. Факторы, влияющие на формирование цен. | |
| 3 | | Система цен и их классификация. Определение системы цен. Взаимосвязь и взаимозависимость цен. Прямые и обратные связи различных блоков цен. | |
| 4. | | Классификация цен по видам и разновидностям. Классификация цен в зависимости от обслуживания ими сферы товарного обращения Сравнение классификаций | |
| 5 | | .Действующая система ценообразования в строительстве. Общая структура государственной нормативно-информационной базы ценообразования и сметного нормирования в условиях рыночных отношений. | |
| 6 | | Общеметодологическое определение понятий, применяемых в строительном комплексе. | |
| **Тема 2.2** Порядок и правила составления сметной документации при оценке недвижимости | **Содержание учебного материала** | | | | 42 |  |
| 1. | | Понятие о сметном нормировании в строительстве. Система сметных норм и нормативов в строительной отрасли | | 2 |
| 2. | | Состав, структура и элементы сметной стоимости строительной продукции. | |
| 3. | | Общая структура сметной стоимости строительной продукции по группам затрат (строительные работы; монтажные работы; затраты на приобретение технологического оборудования, инструмента, инвентаря, мебели; прочие затраты). | |
| 4 | | Затраты по материальным ресурсам. | |
| 5 | | Затраты на оплату труда работников строительной организации | |
| 6 | | Затраты на эксплуатацию машин и механизмов. | |
| 7 | | Структура накладных расходов и сметной прибыли. | |
| 8 | | Себестоимость, ее состав и порядок определения. | |
| 9 | | Определение сметной стоимости по элементам затрат. | |
| 10 | | Определение цены строительной продукции Виды цен в строительстве (сметные, договорные (контрактные)) и принципы их формирования. | |
| 11 | | Структура, состав и порядок установления договорной цены | |
| 12 | | Методы расчета сметной стоимости строительной продукции: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, аналоговый. Понятие об индексации стоимости. | |
| 13 | | Порядок и правила составления сметной документации на строительство. | |
| 14 | | Виды смет, их назначение и состав. | |
| 15 | | Правила и порядок исчисления объемов строительных работ. | |
| 16 | | Правила и порядок составления смет ресурсным и ресурсно-индексным, базисно-индексным методами. | |
| 17 | | Правила и порядок составления локальных и объектных смет и сметных расчетов. | |
| 18 | | Правила и порядок составления сводного сметного расчета стоимости строительства. | |
| 19 | | Особенности составления сметной документации на работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений. | |
| 20 | | Правила и порядок разработки сметной документации по укрупненным показателям стоимости. | |
| 21 | | Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации | |
| **Практические занятия:** | | | | 18 |  |
| 1 | | | Анализ основной сметно-нормативной базы строительства |
| 2 | | | Определение элементов затрат по общей сметной стоимости строительной продукции |
| 3 | | | Расчет сметной стоимости строительной продукции базисно-индексным методом |
| 4 | | | Расчет сметной стоимости строительной продукции ресурсно-индексным методом |
| 5 | | | Составление локальной сметы на ремонтно-строительные работы |
| 6 | | | Составление локальной ресурсной сметы на ремонтно-строительные работы. |
| 7 | | | Определение объемов работ на ремонтные работы.  Составление локальной сметы на ремонтно-строительные работы в ценах 2000г. |
| 8 | | | Составление локальной сметы на общестроительные работы |
| 9 | | | Составление объектной сметы и сводного сметного расчета на строительство здания |
| **Самостоятельная работа при изучении второго раздела ПМ 04**  Изучение конспектов занятий, учебной и специальной литературы и других информационных источников (по вопросам к параграфам, главам учебных пособий, составленным преподавателем).  Подготовка к практическим работам с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, отчетов и подготовка к их защите.  Изучение нормативной документации;  Определение договорной цены на строительно-монтажные работы;  Расчет стоимости материалов, затрат на эксплуатацию машин и фонда заработной платы;  Составление локальных объектных смет и сводного сметного расчета;  Определение объёмов работ. | | | | 38 |
| **Учебная практика** | **Содержание** | | | | 36 |
| **Тема 2.3** Ценообразование в строительстве | 1 | Состав и содержание проектной документации.  Основные технико-экономические показатели  Общая структура сметной стоимости строительной продукции | | | 6 |
| 2 |
| 3 |
| **Тема 2.4** Сметная стоимость в строительстве | 1 | Состав прямых затрат в сметной стоимости СМР  Структура накладных расходов, сметной прибыли, себестоимости. | | | 6 |
| 2 |
| **Тема 2.5** Прикладная программа WIN RIK | 1 | Знакомство с функциональным меню программы Win -РИК. Поисковая система «Книга»  Классификация информации в РИК. Характеристика каждого класса. Характеристика поискового пространства: базы, поиск внутри баз.  Создание «стройки», «объекта», «локальной сметы». Создание и выпуск локальной сметы на ремонтно-строительные работы «быстрой набивкой» | | | 6 |
| 2 |
| 3 |
| **Тема 2.6** Создание и выпуск локальной сметы на строительные работы | 1 | Создание и выпуск локальной сметы на общестроительные работы через поисковую систему «Книга».  Создание локальной сметы на монтажные работы «быстрой набивкой», корректировка норматива, выпуск локальной сметы по Форме 4, по МДС. Редактирование документа. Выпуск сметы-аналога  Различные варианты концовки сметы | | | 6 |
| 2 |
| 3 |
| **Тема 2.7** Формирование и выпуск ресурсного сметного расчета на строительные работы | 1 | Формирование ресурсного сметного расчета по локальной смете на общестроительные работы.  Выпуск ресурсного сметного расчета по локальной смете на общестроительные работы.  Формирование и выпуск ресурсного сметного расчета по локальной смете на ремонтные работы. | | | 6 |
| 2 |
| 3 |
| **Тема 2.8**.Формирование и выпуск сметной документации | 1 | Формирование плана производства. Объемы выполненных работ. Фактический расход ресурсов  Создание выходных документов. Процентовки (форма 2), типовая форма № КС – 2, форма М-29.  Выпуск объектной сметы и РСР. Расчёт стоимости объекта оценки затратным методом с использованием программы Win-Rik  Дифференцированный зачет | | | 6 |
| 2 |
| 3 |
| **Раздел 3. Организация оценочных работ** |  | | | | **258** |
| **МДК 04.01** Оценка недвижимого имущества |  | | | | **172** |
| **Тема 3.1** Технология организации оценочных работ | **Содержание учебного материала** | | | | 44 | 2 |
| 1 | Последовательность основных этапов оценочных работ. Последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. | | |
| 2 | Зависимость объёма и последовательности действий от задач оценки, вида определяемой стоимости, стандартов оценки и других факторов. | | |
| 3 | Перечень основных этапов процесса оценки (заключение договора и постановка задачи; предварительное изучение объекта оценки и планирование оценочных работ; сбор, обработка и проверка данных; анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта; применение целесообразных методов в рамках трёх подходов оценки; согласование результатов оценки; отчёт об оценке объекта оценки и его защита перед заказчиком | | |
| 4 | Постановка (определение) задачи оценки. Идентификация объекта оценки (по государственному реестру, по почтовому адресу, по свидетельству, по патенту, по коду участника, по юридическому описанию и т.д.). | | |
| 5 | Состав оцениваемых прав, статус объекта оценки (номенклатура собственности, подлежащей оценке). | | |
| 6 | Определение цели оценки, методологии проведения и базы оценки. Соответствие цели базе оценки, требованиям стандартов оценки. | | |
| 7 | Установление совместно с заказчиком вида оценочной стоимости | | |
| 8 | Обследование объекта оценки и планирование оценочных работ. Первичный осмотр объекта. Описание основных элементов в ходе визуального осмотра. | | |
| 9 | Физический состав и характеристики текущего состояния объекта оценки, его соответствие имеющейся у заказчика документации. Уточнение классификации объекта оценки, его функционального назначения, типа конструктивного решения. | | |
| 10 | Техническое обследование объекта, подлежащего оценке. Формы обследования: техническая экспертиза, паспортизация, обследование для целей оценки. | | |
| 11 | Дополнительные позиции, характерные для обследования для целей оценки объекта: определение ограничений по возможностям использования объекта оценки; определение количественных эксплуатационных показателей; выявление характеристик улучшений, влияющих на изменение стоимости. | | |
| 12 | Этапы освидетельствования для целей оценки: подготовительные работы, техническое обследование, анализ и оформление результатов освидетельствования. Выявление ограничений по возможностям использования объекта оценки. | | |
| 13 | Составление плана работы. График работ по оценке. | | |
| 14 | Сбор, обработка и проверка информации для оценки. Перечень необходимой информации (по данному объекту оценки, по аналогичным объектам, по факторам, влияющим на себестоимость оцениваемого объекта). | | |
| 15 | Источники получения данных, необходимых для проведения оценки применительно к выбранному методу Порядок получения информации из различных источников. Статус и приоритет источников информации. Ограничение и допущения при использовании информации для целей оценки. | | |
| 16 | Специальные данные: документы на право владения имуществом, данные о государственной регистрации прав собственности, описание состава и физических параметров имущества. | | |
| 17 | Проверка полноты и достоверности собранной информации на предмет её актуальности, сопоставимости данных, избыточности сведений. Обработка данных и подготовка их к дальнейшему использованию. | | |
| 18 | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. | | |
| 19 | Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Рассмотрение вариантов альтернативного использования собственности с позиции достижения максимальной продуктивности. | | |
| 20 | Применение математических методов при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. | | |
| 21 | Случаи временного использования, спекулятивного использования, другие особые случаи применения анализа ННЭИ. | | |
| 22 | Последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. | | |
| **Практические занятия** | | | | 2 |  |
| 1 | Составление договора и задания на оценку различных объектов | | |
| **Тема 3.2** Применение различных подходов к оценке недвижимости | **Содержание учебного материала** | | | | 26 |
| 1 | Три подхода к оценке объектов оценки. Область применения подходов. | | | 2 |
| 2 | Сравнительный подход. Методы оценки, применяемые в рамках сравнительного подхода. | | |
| 3 | Целесообразность применения методов при индивидуальной и массовой оценке объектов. Условия, при которых нецелесообразно использовать сравнительный подход. | | |
| 4 | Оценка объекта с использованием сравнительного подхода. | | |
| 5 | Доходный подход. Методы оценки, применяемые в рамках доходного подхода. Ставка капитализации и ставка дисконтирования. | | |
| 6 | Область использования ставок. Организация работ и этапы оценки доходным подходом. Условия, ограничивающие область применения подхода. | | |
| 7 | Оценка объекта с использованием доходного подхода | | |
| 8 | Затратный подход. Методы оценки, применяемые в рамках затратного подхода. Рамки возможного применения затратного подхода. Технологические этапы и организация оценочных работ с использованием затратного подхода. | | |
| 9 | Использование элементов затратного подхода при оценке земельных участков. Оценка объекта с использованием затратного подхода | | |
| 10 | Обобщение результатов оценки объекта. Анализ результатов расчётов, полученных после применения трёх подходов оценки. | | |
| 11 | Оценка достоверности и согласования результатов. Определение стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных различными подходами. | | |
| 12 | Применение математических методов для обобщения результатов оценки, полученных в рамках различных подходов. Среднее значение, средневзвешенное, медианное значение. Метод анализа и иерархии. | | |
| 13 | Итоговое значение стоимости объекта оценки. Расчёт итоговой стоимости. | | |
| **Практические занятия** | | | | 6 |  |
| 1 | Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом | | |
| 2 | Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом | | |
| 3 | Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом  Проведение сравнительного анализа по результатам применения трёх подходов оценки | | |
| **Тема 3.3** Отчёт об оценке и его защита перед заказчиком | **Содержание учебного материала** | | | | 12 |
| 1 | Виды отчётов (при условии, что они были определены договором): устный отчёт, отчёт в виде письма, краткий отчёт, полный отчет. Состав полного отчёта об оценке | | | 2 |
| 2 | Позиции, обязательные для включения в отчёт в связи со спецификой объекта оценки (при оценке недвижимости, имущественных комплексов, некоторых видов имущества обязательным является анализ местоположения объекта оценки, анализ социально-экономической и экологической ситуации в регионе). | | |
| 3 | Заключительная часть отчёта. Информация об использовавшейся нормативной базе, стандартах. | | |
| 4 | Результаты анализа и величина стоимости объекта оценки по определённому договором виду оценочной стоимости на фиксированную дату. | | |
| 5 | Приложения к отчёту. Состав приложений. Документы, использовавшиеся при проведении оценки. Оформление отчёта: титульный лист, подпись, дата и печать оценщика. | | |
| 6 | Защита отчёта перед заказчиком. | | |
| **Практические занятия** | | | | 2 |  |
| 1 | Подготовка отчёта об оценке различных объектов» | | |
| Тема 3.4Массовая оценка объектов | **Содержание учебного материала** | | | | 16 |
| 1 | Цели и задачи массовой оценки объектов недвижимости. Область применения результатов массовой оценки. | | | 2 |
| 2 | Субъекты массовой оценки. Объекты и цели массовой оценки. Квалификационные требования к исполнителям работ по массовой оценке объектов. Правовое регулирование работ по массовой оценке объектов. | | |
| 3 | Особенности организации оценочных работ для государственных и муниципальн6ых нужд. | | |
| 4 | Результаты массовой оценки объектов оценки  Применение результатов массовой оценки объектов. | | |
| 5 | Требование к отчёту о проведении работ по массовой оценке объектов. Определение состава выходной информации в результате работ по массовой оценке объектов | | |
| 6 | Утверждение результатов массовой оценки объектов | | |
| 7 | Кадастровая оценка: её цели и задачи. Массовая (кадастровая) оценка земельных участков. Определение состава выходной информации в результате работ по государственной кадастровой оценке земельных участков. | | |
| 8 | Утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель. Применение результатов кадастровой оценки земель. | | |
| **Тема 3.5** Экспертиза отчётов по оценке объектов | **Содержание учебного материала** | | | | 24 |  |
| 1 | Основные этапы проведения экспертизы отчёта об оценке объекта оценки. Цели и задачи экспертизы результатов оценки. | | | 2 |
| 2 | Организация экспертизы результатов оценки. Полномочия оценочных организаций в вопросах проведения экспертизы оценочных работ. | | |
| 3 | Состав и содержание типового протокола экспертизы отчёта об оценке объекта. Типичные ошибки, выявляемые при проведении экспертизы отчётов об оценке. | | |
| 4 | Особенности проведения экспертизы отчётов по массовой оценке объектов. | | |
| Курсовая работа | **Содержание учебного материала** | | | | 40 |  |
| 1 | Ознакомление студентов с тематикой курсовой работы, выбор темы курсовой работы. | | |
| 2 | Ознакомление студентов с графиком выполнения курсовой работы, выдача задания и методических рекомендаций для выполнения курсовой работы | | |
| 3 | Рекомендации по содержанию теоретической части курсовой работы. | | |
| 4 | Рекомендации по содержанию практической части курсовой работы. | | |
| 5 | Рекомендации по последовательности выполнения курсовой работы, требования к выполнению. | | |
| 6 | Рекомендации при анализе нормативно-правовых источников, научных статей, монографий и т.п. | | |
| 7 | Консультации по оформлению курсовой работы в соответствии с нормоконтролем. | | |
| 8 | Презентация курсовой работы | | |
| 9 | Защита курсовой работы. | | |
| **Тематика курсовых работ**  Оценка земельного участка, предназначенного для строительства магазина  Оценка индивидуального жилого дома  Оценка земельного участка, предназначенного для строительства многоэтажного жилого дома  Оценка нежилого помещения (офис) для целей залога  Оценка нежилого помещения (офис) для суда  Оценка нежилого помещения (офис) для целей купли-продажи  Оценка нежилого помещения (склад) для целей купли-продажи  Оценка нежилого помещения (склад) для суда  Оценка нежилого помещения (склад) для целей залога  Оценка нежилого помещения (магазин) для целей купли-продажи  Оценка нежилого помещения (магазин) для суда  Оценка нежилого помещения (магазин) для целей залога  Оценка земельного участка сельскохозяйственного назначения  Оценка земельного участка, предназначенного для строительства офисного центра | | | |
|  | **Самостоятельная работа при изучении второго раздела ПМ 04**  Изучение конспектов занятий, учебной и специальной литературы и других информационных источников (по вопросам к параграфам, главам учебных пособий, составленным преподавателем).  Подготовка к практическим работам с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, отчетов и подготовка к их защите.  Планирование оценочных работ  Идентификация объекта оценки. Состав оцениваемых прав, статус объекта оценки.  Техническое обследование различных объектов оценки  Установление источников и объёма данных, необходимых для оценки различных объектов  Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования различных объектов  Анализ доверенности и согласования результатов оценки разными подходами с использованием математических методов  Составление плана организации работ по массовой оценке объектов для определённых целей  Составление плана и задания на проведение массовой оценки объектов для конкретных целей  Определение налоговой базы и расчёт величины земельного налога на основе кадастровой стоимости земельных участков  Составление типового протокола экспертизы различных объектов оценки  Проведение экспертизы отчётов по оценке различных объектов, заполнение протокола | | | | 66 |  |
| **Самостоятельная работа при выполнении курсовой работы:**  Выполнение индивидуальных заданий  Выполнение расчетов  Анализ нормативно-правовых актов | | | | 20 |
| **Производственная практика****(по профилю специальности)** | **Содержание** | | | | 72 |
| 1 | Ознакомление со структурой и распорядком дня в организации, прохождение инструктажа по т/б | | |
| 2 | Ознакомление с документацией организации (учредительные документы, делопроизводство и т.д.) | | |
| 3 | Сбор данных для оценки земельного участка и здания | | |
| 4 | Выполнение расчетов рыночной стоимости (прав аренды) земельного участка | | |
| 5 | Определение рыночной стоимости объекта оценки, в соответствии со Стандартами оценки   * затратным подходом * сравнительным * доходным методом | | |
| 6 | Определение итоговой стоимости объекта оценки | | |
| 7 | Оформление отчета об оценке | | |
| 8 | Дифференцированный зачет | | |
| ***Всего 570*** | | | | | | |

**4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

**4.1 Материально-техническое обеспечение**

Для реализации программы модуля колледж располагает кабинетом «Междисциплинарных курсов»

Кабинет оборудован:

- рабочие места для преподавателя и обучающихся,

-комплект демонстрационных материалов:

*АРМ преподавателя: ПК, монитор, мультимедийный проектор, экран, акустическая система. МФУ*

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику.

**4.2 Информационное обеспечение обучение**

**Перечень учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы**

**Основные источники:**

1. Швандар В. А. Оценка недвижимости: учебник / Тепман Л.Н., Швандар В.А., - 2-е изд. - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2016. - 463 с.: ISBN 978-5-238-01152-3 - [Электронный ресурс; Режим доступа: http://znanium.com/catalog/product/881693]
2. Комаров С.А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. — 352 с [Электронный ресурс; Режим доступа: http://znanium.com/]

**Нормативно-правовые источники**

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)»

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»

5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»

6. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)»

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)

**Дополнительные источники:**

1. Горбачева Т.Ф. Оценка недвижимости: учебное пособие / сост. Г. С. Ермолаева. — Электрон, дан. — Кемерово : КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2017. — 102 с. — [Электронный ресурс; Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/105458>]
2. Сметные нормы и расценки на новые технологии в строительстве: справ. инженера-сметчика. ч. II/ П.В. Горячкин. - М.: КЦЦС, 2014

**Интернет – ресурсы:**

1. Интернет-ресурс для оценщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://proocenka.com/ocenka-nedvijimosti.html>

2. Независимая оценка стоимости имущества [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://glavekspert.ru/otsenka/otsenka-imuschestva>

**4.3 Общие требования к организации образовательного процесса**

Обязательным условием обучения в рамках профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества» является освоение обучающимися общепрофессиональных дисциплин профессионального цикла ППССЗ: «Основы экономической теории», «Статистика», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности». Параллельное изучение дисциплин профессионального цикла ППССЗ: «Экономика организации», «Основы менеджмента и маркетинга», «Документационное обеспечение управления», «Бухгалтерский учёт и налогообложение», «Финансы, денежное обращение и кредит», «Экономический анализ»а также освоение учебной и производственной практик в рамках указанного профессионального модуля.

**4.4 Требования к квалификации педагогических (инженерно-педагогических) кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу:** наличие высшего профессионального образования, соответствующего профилю модуля «Определение стоимости недвижимого имущества», обязательна стажировка в профильных организациях не реже 1-ого раза в 3 года.

**Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой:**

**Инженерно-педагогический состав:** дипломированные специалисты – преподаватели междисциплинарных курсов.

# **5. Контроль и оценка результатов освоения ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Результаты**  **(освоенные профессиональные компетенции)** | **Основные показатели оценки результата** | **Формы и методы контроля и оценки** |
| Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах. | - скорость ориентации во внешней и внутренней информации об объекте оценки;  - подбор адекватных аналогов  - объективность классификации рынка недвижимого имущества, их структуры, особенностей рынков земли;  -достаточность и качество анализа ситуации на рынке недвижимого имущества в регионе, городе  - наличие собственной базы по объектам-аналогам с последующим использованием ее при расчетах,  - точность применения навыков статистического анализа при выборке объектов;  - достаточность исследования права собственности на недвижимость, правоустанавливающей документации; | - защита практических работ;  Внеаудиторная самостоятельная работа  Дифференцированный зачет по производственной практике  -дифференцированный зачет по производственной практике.  Защита курсового проекта  Экзамен (квалификационный)по профессиональному модулю. |
| Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. | -точность и скорость оценки рыночной стоимости объекта недвижимости затратным, сравнительным, доходным подходом с применением различных методов оценки;  - полнота учета при оценке недвижимости Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №6, ФСО №7 и стандартов оценки саморегулируемых организаций.  - комплексность производимых расчетов на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; |
| Обобщать результаты, полученные подходами, давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки. | - корректность согласования результатов, полученных различными способами;  - точность и обоснованность выведения итоговой стоимости объекта оценки с позиции  принципов оценки недвижимости, факторов, влияющие на стоимость  - полнота учета показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки при определении итоговой стоимости; |
| Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками. | -скорость работы в специальных программах по разработке смет  -полнота владения основами проектно-сметного дела  - точность определения стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки |
| Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. | -корректность и скорость отнесения объекта оценки к конкретному виду в соответствии с типологией объектов оценки  -полнота и достаточность выделения признаков, классификации недвижимости, а также видов стоимости применительно к оценке недвижимого имущества; |
| Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области. | - полнота учета прав и обязанностей оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков, функций саморегулируемых организаций оценщиков, правил вступления в саморегулируемые организации оценщиков при взаимодействии с заказчиком и оформлении оценочной документации.  - соответствие оформления договора с заказчиком и задания на оценку объекта оценки требованиями нормативных актов,  - качество и скорость оформления отчета об оценке в соответствии с требованиями закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов,  - полнота формирования приложений к отчету |

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Результаты**  **(освоенные общие компетенции)** | **Основные показатели оценки результата** | **Формы и методы контроля и оценки** |
| Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес | - демонстрация интереса к будущей профессии  - активное посещение учебных занятий, консультаций и практики;  - участие в профориентационной работе | Наблюдение в процессе выполнения ПЗ, мониторинг выполнения СРС, оценка содержания портфолио студента |
| Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности. | - демонстрация понимания взаимосвязи развития гуманитарно-социологических наук с проблемами, решаемыми геодезией  - установление взаимосвязей программ социально-экономического и политического развития территории с потребностью в оценке недвижимости | Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы |
| Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество | * выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач по оценке недвижимости; * объективность самооценки эффективности и качества выполнения работ; | Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы |
| Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях. | - решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценки недвижимости | Мониторинг и рейтинг выполнения работ на практике |
| Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития | * эффективный поиск необходимой информации в соответствии с поставленными задачами;   - использование различных источников, включая электронные при выполнении СРС.  - способность к обобщению, анализу, восприятию, систематизации информации, постановке цели и выбору путей еѐ достижения | Использование электронных источников в СРС, для подготовки рефератов, сообщений Наблюдение за навыками работы в глобальных, корпоративных и локальных информационных сетях |
| Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями. | * взаимодействие с обучающимися, преподавателями и в ходе обучения, при проведении оценочных работ | Наблюдение за ролью обучающегося в группе; защита портфолио |
| Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации | * рациональность организации самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля * участие в профессиональных конкурсах, олимпиадах | Контроль графика выполнения индивидуальной самостоятельной работы обучающегося; защита портфолио |
| Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности | * анализ и коррекция результатов работы группы при проведении оценочных работ и оформлении их результатов * организация эффективного взаимодействия участников команды * демонстрация собственной деятельности в роли руководителя команды в соответствии с заданными условиями | Деловые игры-моделирование социальных и профессиональных ситуаций. |
| Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции. | - толерантное поведение про проведении оценочных работ, при взаимодействии с населением | Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы |
| Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда | - соблюдение техники безопасности при осмотре объекта, при проведении работ по оценке | Мониторинг выполнения работ на практике |

1. [↑](#footnote-ref-2)