Министерство образования и науки Челябинской области

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение

«Южно-Уральский государственный технический колледж»

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

для специальности 21.02.06 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности

Челябинск, 2021

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Программа составлена в  С учетом требований работодателей | **ОДОБРЕНО**  Предметной (цикловой) комиссией  Протокол № \_\_  от « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г  Председатель ПЦК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Шафигина Р.И. | **УТВЕРЖДАЮ**  Заместитель директора по НМР  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Т.Ю.Крашакова  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 |

**Автор :** Шафигина Р.И., преподаватель ГБПОУ ЮУрГТК

**АКТ СОГЛАСОВАНИЯ**

**рабочая программа оставлена для студентов очной формы обучения специальности среднего профессионального образования 21.02.06 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности, преподавателем ГБПОУ «Южно-Уральский государственный технический колледж» Шафигиной Р.И.**

Рабочая программа составлена для студентов очной формы обучения, в соответствии с требованиями работодателя по специальности 21.02.06 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности

Настоящая программа рассчитана на 258 часов из них аудиторных – 196 обеспечивает подготовку квалифицированных специалистов среднего звена по профессиям экономического профиля.

Автором разработана структура рабочей программы, последовательность изучения учебного материала, представлены требования к результатам освоения дисциплины, предусмотрена самостоятельная работа, указаны её виды и объем.

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

Программа может быть использована в общеобразовательных учреждениях СПО для студентов очной формы обучения специальности 21.02.06 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности****

# СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
|  | стр. |
| 1. **ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ** | 5 |
| 2. **СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ** | 6 |
| 3. **УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ** | 11 |
| 4. **КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ** | 12 |

1. **ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

# Область применения рабочей программы

Рабочая программа учебной дисциплины **«**Определение стоимости недвижимого имущества» является частью программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.06 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности.

# Место учебной дисциплины в структуре основной образовательной программы:

Учебная дисциплина **«**Определение стоимости недвижимого имущества» относится к циклу общепрофессиональных дисциплин.

# Цели и задачи учебной дисциплины – требования к результатам освоения учебной дисциплины:

**Общие и профессиональные компетенции, элементы которых формируются в ходе изучения дисциплины:**

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 3. Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за них ответственность.

ОК 4. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 5. Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.

ОК 6. Работать в коллективе и в команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7. Брать на себя ответственность за работу членов команды (подчиненных), за результат выполнения заданий.

ОК 8. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 9. Ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности.

ПК 4.1. Выполнять градостроительную оценку территории поселения.

ПК 4.2. Вести процесс учёта земельных участков и иных объектов недвижимости.

ПК 4.3. Вносить данные в реестры информационных систем градостроительной деятельности.

**В результате освоения учебной дисциплины обучающийся должен уметь:**

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

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

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

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

- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

**В результате освоения учебной дисциплины обучающийся должен знать:**

- механизм регулирования оценочной деятельности;

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

- права собственности на недвижимость;

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

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

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- типологию объектов оценки;

- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

# Количество часов на освоение рабочей программы учебной дисциплины:

максимальной учебной нагрузки студента 258часов, в том числе:

обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося 196часов, из них практической подготовки 120 часов, практических работ 64 часа, самостоятельной работы обучающегося 62часов

# СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

* 1. **Объем учебной дисциплины и виды учебной работы**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Объем**  **часов** |
| **Максимальная учебная нагрузка (всего)** | **258** |
| **Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)** | **196** |
| в том числе: |  |
| **практическая подготовка** | **120** |
| лабораторные работы | - |
| практические занятия | 64 |
| **Самостоятельная работа студента (всего)** | **62** |
| в том числе: |  |
| * Работа с различными источниками информации * Подготовка к практическим работам с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, отчетов и подготовка к их защите * Выполнение индивидуальных заданий | 20  20  24 |
| *Итоговая аттестация в форме* ***экзамена*** | |

# Тематический план и содержание учебной дисциплины «Определение стоимости недвижимого имущества»

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** |
| Тема 1 Технология организации оценочных работ | **Содержание** | | | 44 |  |
| 1 | | Правовые основы оценки недвижимости. Стандарты оценки Российской Федерации | 1 |
| 2 | | Регулирование оценочной деятельности. Аттестация оценщиков | 2 |
| 3 | | Зависимость объёма и последовательности действий от задач оценки, вида определяемой стоимости, стандартов оценки и других факторов. | 2 |
| 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.). | 2 |
| 5 | | Состав оцениваемых прав, статус объекта оценки (номенклатура собственности, подлежащей оценке). | 2 |
| 6 | | Рынки объектов оценки | 2 |
| 7 | | Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. оценщики (юридические и физические лица), заказчики. Права и обязанности оценщика. | 2 |
| 8 | | Обследование объекта оценки и планирование оценочных работ.Первичный осмотр объекта. Описание основных элементов в ходе визуального осмотра. | 2 |
| 9 | | Установление совместно с заказчиком вида оценочной стоимости | 2 |
| 10 | | Техническое обследование объекта, подлежащего оценке. Формы обследования: техническая экспертиза, паспортизация, обследование для целей оценки. | 2 |
| 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. | 2 |
| 12 | | .Анализ системы государственного и общественного регулирования оценочной деятельности | 2 |
| 13 | | Составление плана работы. График работ по оценке. | 3 |
| 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). | 3 |
| 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. | 2 |
| 16 | | Специальные данные: документы на право владения имуществом, данные о государственной регистрации прав собственности, описание состава и физических параметров имущества. | 2 |
| 17 | | Проверка полноты и достоверности собранной информации на предмет её актуальности, сопоставимости данных, избыточности сведений. Обработка данных и подготовка их к дальнейшему использованию. | 2 |
| 18 | | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. | 2 |
| 19 | | Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Рассмотрение вариантов альтернативного использования собственности с позиции достижения максимальной продуктивности. | 2 |
| 20 | | Применение математических методов при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. | 2 |
| 21 | | Случаи временного использования, спекулятивного использования, другие особые случаи применения анализа ННЭИ. | 2 |
| 22 | | Последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. | 3 |
| **Практическая подготовка** | | | **20** |  |
| **Практические занятия** | | | 12 |
| 1 | | Составление договора и задания на оценку различных объектов |
| 2 | | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования |
| Тема 2 Применение различных подходов к оценке недвижимости | **Содержание** | | | 36 |
| 1 | | Три подхода к оценке объектов оценки. Область применения подходов. | 2 |
| 2 | | Сравнительный подход. Методы оценки, применяемые в рамках сравнительного подхода. | 2 |
| 3 | | Целесообразность применения методов при индивидуальной и массовой оценке объектов. Условия, при которых нецелесообразно использовать сравнительный подход. | 2 |
| 4 | | Оценка объекта с использованием сравнительного подхода. | 2 |
| 5 | | Доходный подход. Методы оценки, применяемые в рамках доходного подхода. Ставка капитализации и ставка дисконтирования. | 2 |
| 6 | | Область использования ставок. Организация работ и этапы оценки доходным подходом. Условия, ограничивающие область применения подхода. | 2 |
| 7 | | Оценка объекта с использованием доходного подхода | 2 |
| 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. | 2 |
| 9 | | Использование элементов затратного подхода при оценке земельных участков. Оценка объекта с использованием затратного подхода | 2 |
| 10 | | Обобщение результатов оценки объекта. Анализ результатов расчётов, полученных после применения трёх подходов оценки. | 3 |
| 11 | | Оценка достоверности и согласования результатов. Определение стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных различными подходами. | 3 |
| 12 | | Применение математических методов для обобщения результатов оценки, полученных в рамках различных подходов. Среднее значение, средневзвешенное, медианное значение. Метод анализа и иерархии. | 3 |
| 13 | | Итоговое значение стоимости объекта оценки. Расчёт итоговой стоимости. | 3 |
| **Практическая подготовка** | | | **70** |  |
| **Практические занятия** | | | 32 |
| 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 Отчёт об оценке и его защита перед заказчиком | **Содержание** | | | 12 |
| 1 | Виды отчётов (при условии, что они были определены договором): устный отчёт, отчёт в виде письма, краткий отчёт, полный отчёт.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). | | 2 |
| 3 | Заключительная часть отчёта. Информация об использовавшейся нормативной базе, стандартах. | | 3 |
| 4 | Результаты анализа и величина стоимости объекта оценки по определённому договором виду оценочной стоимости на фиксированную дату. | | 2 |
| 5 | Приложения к отчёту. Состав приложений. Документы, использовавшиеся при проведении оценки. Оформление отчёта: титульный лист, подпись, дата и печать оценщика. | | 2 |
| 6 | Защита отчёта перед заказчиком. | | 3 |
| **практическая подготовка** | | | **15** |  |
| **Практические занятия** | | | 10 |
| 1 | Подготовка отчёта об оценке различных объектов | |
| Тема 4Массовая оценка объектов | **Содержание** | | | 18 |
| 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. | | 2 |
| 3 | Особенности организации оценочных работ для государственных и муниципальн6ых нужд. | | 2 |
| 4 | Результаты массовой оценки объектов оценки Применение результатов массовой оценки объектов. | | 2 |
| 5 | Требование к отчёту о проведении работ по массовой оценке объектов. Определение состава выходной информации в результате работ по массовой оценке объектов | | 2 |
| 6 | Утверждение результатов массовой оценки объектов | | 2 |
| 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. | | 2 |
| 8 | Утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель. Применение результатов кадастровой оценки земель. | | 2 |
| **Практическая подготовка** | | | **15** |  |
| **Практические занятия** | | |  |
| 1 | Расчет кадастровой стоимости земельных участков | | 10 |
| Тема 5 Экспертиза отчётов по оценке объектов | **Содержание** | | | 22 |  |
| 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. | | 2 |
| 3 | Состав и содержание типового протокола экспертизы отчёта об оценке объекта. Типичные ошибки, выявляемые при проведении экспертизы отчётов об оценке. | | *2* |
| 4 | Особенности проведения экспертизы отчётов по массовой оценке объектов. | | *2* |
|  | **Самостоятельная работа**  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 | | | 62 |  |
|  | **итого** | | | 258 |  |

**3. Условия реализации рабочей программы учебной дисциплины**

**3.1. Материально-техническое обеспечение**

Для реализации программы учебной дисциплины колледж располагает кабинетом «Социально-экономических дисциплин»

Кабинет и рабочих места обучающихся в кабинете оборудованы:

- рабочие места для преподавателя и обучающегося;

- комплекты учебно-методической документации;

- наглядные пособия (планшеты, макеты).

- ТСО:

мобильный АРМ преподавателя;

**3.2 Информационное обеспечение обучения**

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

**Основные источники:**

1. 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, 2019. — 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 «Виды экспертизы, порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)»

6. 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, 2020. — 102 с. — [Электронный ресурс; Режим доступа: https://e.lanbook.com/book/105458]

**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.КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

**Контроль и оценка** результатов освоения учебной дисциплины осуществляется преподавателем в процессе проведения практических занятий, тестирования, а также выполнения обучающимися индивидуальных заданий, проектов, исследований.

|  |  |
| --- | --- |
| **Результаты обучения**  **(освоенные умения, усвоенные знания)** | **Формы и методы контроля и оценки результатов обучения** |
| ***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 | выполнение заданий ВСР,  оценивание практических работ,  оценивание индивидуальных расчетно-графических заданий,  экзамен |
| ***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;  - права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков. | тестирование, устный опрос, выполнение заданий ВСР,  оценивание практических работ,  оценивание индивидуальных расчетно-графических заданий,  экзамен |