Министерство образования и науки Челябинской области

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение

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

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММа Учебной дисциплины**

**ОП.08ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

по специальности 21.02.19 Землеустройство

(учебный план 2024)

Челябинск, 2024

**АКТ СОГЛАСОВАНИЯ**

**На программу УД «Определение стоимости недвижимого имущества»**

**рабочая программа составлена для студентов очной формы обучения специальности среднего профессионального образования 21.02.19 Землеустройство, разработанную преподавателем ГБПОУ «Южно-Уральский государственный технический колледж»**

### Программа составлена для студентов очной формы обучения, в соответствии с требованиями работодателя по специальности21.02.19 Землеустройство.

Настоящая программа рассчитана на 174 часов из них аудиторных – 166. Программа обеспечивает подготовку квалифицированных специалистов среднего звена.

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 и заочной форм обучения специальности 21.02.19 Землеустройство.



# **СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
|  | стр. |
| **ПАСПОРТ рабочей ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ** | 4 |
| **СТРУКТУРА и содержание УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ** | 6 |
| **условияреализации рабочей программы учебной дисциплины** | 13 |
| **Контроль и оценка результатов Освоения учебной дисциплины** | 14 |
| **Контроль и оценка результатов Освоения ОБУЧАЮЩИМИСЯ учебной дисциплины В ЧАСТИ ДОСТИЖЕНИЯ ЛИЧНОСТНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ** | 15 |
| **МЕРОПРИЯТИЯ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ НА ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ СОГЛАСНО КАЛЕНДАРНОМУ ПЛАНУ ВОСПИТАТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ** | 16 |

1. **паспорт рабочей ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**«Определение стоимости недвижимого имущества»**

**1.1. Область применения программы**

Рабочая программа учебной дисциплины является частью основной образовательной программы подготовки специалистов среднего звена по специальности21.02.19 Землеустройство

* 1. **Место учебной дисциплины в структуре программы подготовки специалистов среднего звена:** дисциплина входит в общепрофессиональный цикл (ОП.08Определение стоимости недвижимого имущества)

**1.3.Цели и задачи учебной дисциплины-требования к результатам освоения учебной дисциплины:**

В рамках программы учебной дисциплины обучающимися осваиваются умения и знания

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код ПК, ОК, ЛР | Умения | Знания |
| ПК 2.1. – 2.4.  ОК 01, ОК 02,  ОК 03,  ЛР 2  ЛР 7  ЛР 14 | - 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; | - 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. |

**1.4. Количество часов на освоение рабочей программы дисциплины:**

максимальной учебной нагрузки обучающегося 174 часов, в том числе:

обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося 166 часов;

часть программы-56 часов реализуется в форме практической подготовки и включает практических занятий -56часа

самостоятельной работы обучающегося 0 часов.

**2.Структура и содержание учебной дисциплины**

**2.1Объем учебной дисциплины и виды учебной работы**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Объем часов** |
| **Максимальная учебная нагрузка (всего)** | 174 |
| **Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)** | 166 |
| в том числе: |  |
| **Практической подготовки** | 56 |
| практические занятия | 56 |
| контрольные работы | *-* |
| курсовая работа (проект) | *-* |
| **Самостоятельная работа студента (всего)** | 0 |
| **Итоговая аттестация в форме экзамена**  *(2 часа консультации 6 часов экзамен)* | |

# **2.2. Тематический план и содержание учебной дисциплиныОпределение стоимости недвижимого имущества**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование разделов и тем** | **Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)** | | | **Объем часов** | **Элементы формируемых компетенций** |
| **1** | **2** | | | **3** | **4** |
| Тема 1 Технология организации оценочных работ | **Содержание** | | | 44 | - 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.  - 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;  ЛР 2  ЛР 7  ЛР 14 |
| 1 | | Правовые основы оценки недвижимости. Стандарты оценки Российской Федерации |
| 2 | | Регулирование оценочной деятельности. Аттестация оценщиков |
| 3 | | Зависимость объёма и последовательности действий от задач оценки, вида определяемой стоимости, стандартов оценки и других факторов. |
| 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 | | Рынки объектов оценки |
| 7 | | Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. оценщики (юридические и физические лица), заказчики. Права и обязанности оценщика. |
| 8 | | Обследование объекта оценки и планирование оценочных работ.Первичный осмотр объекта. Описание основных элементов в ходе визуального осмотра. |
| 9 | | Установление совместно с заказчиком вида оценочной стоимости |
| 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 | | .Анализ системы государственного и общественного регулирования оценочной деятельности |
| 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. |
| **Практическая подготовка** | | | **12** |
| **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 | | 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. |
| **Практическая подготовка** | | | **26** |
| **Практические занятия** | | | 26 |
| 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 | 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. | |
| **практическая подготовка** | | | **18** |
| **Практические занятия** | | | 18 |
| 1 | Подготовка отчёта об оценке различных объектов | |
| Тема 4Экспертиза отчётов по оценке объектов | **Содержание** | | | 18 |
| 1 | Основные этапы проведения экспертизы отчёта об оценке объекта оценки. Цели и задачи экспертизы результатов оценки. | |
| 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. | |
|  | **консультации** | | | 2 |  |
|  | **экзамен** | | | 6 |  |
|  | **Итого** | | | 166 |  |

**3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РАБОЧЕЙПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ :**

**3.1. Материально-техническоеобеспечение:**

Кабинет«Определение стоимости недвижимого имущества»,оснащенный оборудованием:

* рабочее место преподавателя
* комплект учебной мебели на 25 посадочных мест,
* классная доска,
* техническими средствами обучения:
* персональный компьютер,
* презентационное оборудование (экран, мультимедиа проектор.)
* настенные обучающие стенды: таблицы, плакаты с формулами, макеты геометрических тел, чертежные принадлежности;

**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]

# **4. Контроль и оценка результатов освоения УЧЕБНОЙ Дисциплины**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **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 |

# **5. Контроль и оценка результатов Освоения ОБУЧАЮЩИМИСЯ учебной дисциплины В ЧАСТИ ДОСТИЖЕНИЯ ЛИЧНОСТНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Личностные результаты**  **реализации программы воспитания**  *(дескрипторы)* | **Код личностных результатов  реализации  программы  воспитания** |
| Проявляющий активную гражданскую позицию, демонстрирующий приверженность принципам честности, порядочности, открытости, экономически активный и участвующий в студенческом и территориальном самоуправлении, в том числе на условиях добровольчества, продуктивно взаимодействующий и участвующий в деятельности общественных организаций | **ЛР 2** |
| Осознающий приоритетную ценность личности человека; уважающий собственную и чужую уникальность в различных ситуациях, во всех формах и видах деятельности. | **ЛР 7** |
| **Личностные результаты реализации программы воспитания,  определенные отраслевыми требованиями к деловым качествам личности** | |
| Проявляющий сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности | **ЛР 14** |

Оценка достижения обучающимися личностных результатов проводится в рамках контрольных и оценочных процедур, предусмотренных образовательной программой.

Комплекс примерных критериев оценки личностных результатов обучающихся:

* оценка собственного продвижения, личностного развития;
* положительная динамика в организации собственной учебной деятельности по результатам самооценки, самоанализа и коррекции ее результатов;
* ответственность за результат учебной деятельности и подготовки к профессиональной деятельности;
* проявление высокопрофессиональной трудовой активности;
* участие в исследовательской и проектной работе;
* участие в конкурсах профессионального мастерства, олимпиадах по профессии, викторинах, в предметных неделях;
* конструктивное взаимодействие в учебном коллективе/бригаде;
* демонстрация умений и навыков разумного природопользования, нетерпимого отношения к действиям, приносящим вред экологии;
* участие в конкурсах профессионального мастерства и в командных проектах;
* проявление экономической и финансовой культуры, экономической грамотности, а также собственной адекватной позиции по отношению к социально-экономической действительности

# **6. МЕРОПРИЯТИЯ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ НА ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ СОГЛАСНО КАЛЕНДАРНОМУ ПЛАНУ ВОСПИТАТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Дата** | **Содержание и формы  деятельности** | **Участники**  *(курс, группа, члены кружка, секции, проектная команда и т.п.)* | **Место  проведения** | **Ответственные** | **Коды ЛР** |
| март | Участие в областной студенческой НТК | Студенты специальности | ГБПОУ ЮУрГТК | преподаватель | ЛР 14 |
| март | Участие в мероприятиях недели финансовой грамотности | Студенты специальности | ГБПОУ ЮУрГТК | руководитель специальности,  куратор группы,  преподаватель | ЛР 14 |
| март | подготовка и проведение колледжного этапа областной олимпиады профессионального мастерства по специальности | Студенты специальности | ГБПОУ ЮУрГТК | руководитель специальности,  преподаватель | ЛР 14 |
| 1,2 семестр | Проведение встреч с представителями образовательных организаций ВПО и работодателями с целью планирования дальнейшего развития профессиональной карьеры | Студенты специальности | ГБПОУ ЮУрГТК | зав. отделениями, руководитель специальности,  куратор  группы | ЛР 14 |
| январь | Проведение мероприятий в рамках недели специальностей ОЭиИ | Студенты специальности | ГБПОУ ЮУрГТК | зав. отделениями, руководитель специальности,  куратор  группы, преподаватели | ЛР 14 |
| 2022 – 2026гг. | организация и проведение недели финансовой грамотности,  - подготовка участников и организация участия студентов в олимпиадах, конкурсах, «Финансовых» боях» и иных мероприятиях областного, всероссийского уровней | Студенты специальности | ГБПОУ ЮУрГТК | зам.директора по УМР, лидер проекта  команда проекта | ЛР 2  ЛР 7  ЛР 14 |
| ежегодно, март  ежегодно, май | Проведение колледжного конкурса на лучший бизнес-проект  Подготовка участников и организация участия в областном конкурсе на лучший предпринимательский проект «Свое дело» | Студенты специальности | ГБПОУ ЮУрГТК | зам.директора по УПР, преподаватели  зам.директора по УПР, преподаватели | ЛР 2  ЛР 7 |
| 2022 – 2026гг | Обучение по бизнес планированию  Презентация студенческих бизнес проектов | Студенты специальности | ГБПОУ ЮУрГТК | зам.директора по УМР, зав. УМЦ | ЛР 2  ЛР 7  ЛР 14 |