

Санкт-Петербургское государственное бюджетное профессиональное
образовательное учреждение
«Академия управления городской средой, градостроительства и печати»

ПРИНЯТО

На заседании педагогического совета

Протокол №.....

« 02 » 07 2021 г

УТВЕРЖДАЮ

Директор СПб ГБПОУ «АУГСГиП»

А.М. Кривоносов



« 02 » 07 2021 г

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

для специальности

21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

базовая подготовка

Санкт-Петербург
2021г.

Рабочая программа профессионального модуля ПМ.04 разработана на основе федерального государственного образовательного стандарта по специальности среднего профессионального образования 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

СОГЛАСОВАНА

Организация – партнёр
ФГБУ «ФКП Росреестра» по

Санкт-Петербургу

Начальник отдела обеспечения регистрационных действий №1

Е.М. Смирнова

«25» 06 2021 г.

Рассмотрена на заседании методического совета

Протокол №...5.....

«25» 06 2021 г.

Одобрена на заседании цикловой комиссии

Инженерных сетей, городских путей сообщения и земельно-имущественных отношений

Протокол № 11

«25» 06 2021 г.

Председатель цикловой комиссии

В.Ю. Егорова

Разработчик:

Ипатова С.В., преподаватель СПб ГБПОУ «Академия управления городской средой, градостроительства и печати»

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....	4
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....	6
3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....	7
3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....	17
4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	20

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Определение стоимости недвижимого имущества

1.1. Область применения программы

Рабочая программа профессионального модуля является программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС СПО специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (базовая подготовка)

В части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД) **Определение стоимости недвижимого имущества** и соответствующих ему профессиональных компетенций (ПК):

ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.

ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки.

ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и составлять 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.

Программа профессионального модуля может быть использована в дополнительном профессиональном образовании и в профессиональной подготовке и переподготовке работников сферы земельно-имущественных отношений при наличии среднего общего образования. Опыт работы не требуется.

1.2. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля:

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в результате 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 РФ», 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 профессионального модуля:

всего – **438** часов, в том числе:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – **366** часов, включая:

обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – **244** часа;

самостоятельной работы обучающегося – **122** часа;

производственной практики – **72** часа.

Распределение вариативной части по обязательным дисциплинам 21.02.05

Наименование разделов ПМ	Добавлено практических занятий		Добавлено тематики	
	количество часов	Дополнительные умения	количество часов	Дополнительные знания
ПМ 04. Экономика и оценка недвижимости	43	Тема 2.1. Сравнительный подход и его методы (3) Уметь: - выбирать актуальный аналог для сравнения	26	Тема 2.1. Сравнительный подход и его методы (6) Знать: - требования стандартов к оценке

	<p>- использовать информацию рыночной среды</p> <p>- оценивать стоимость недвижимости соответствующими методами сравнительного подхода</p> <p><i>Тема 2.2 Затратный подход и его методы (10)</i></p> <p>Уметь:</p> <p>- формировать структуру оцениваемого объекта с целью его оценки</p> <p>- учитывать специфику земельных участков как объектов недвижимости в процессе их оценки</p> <p>- адекватно оценивать и учитывать виды износа строений при оценке их стоимости</p> <p><i>Тема 2.4. Доходный подход и его методы (4)</i></p> <p>Уметь:</p> <p>- выделять объекты недвижимости, оцениваемые доходным подходом</p> <p>- формировать коэффициент капитализации доходов</p> <p>- учитывать все элементы денежного</p>	<p>недвижимости</p> <p>- теоретические основы сравнительного подхода к оценке недвижимости</p> <p>- систему внесения корректировок в результаты оценки</p> <p><i>Тема 2.2 Затратный подход и его методы (8)</i></p> <p>Знать:</p> <p>- принципы и сферу применения подхода</p> <p>- методику формирования восстановительной стоимости объектов</p> <p>- принципы и современные методы оценки износа объектов</p> <p><i>Тема 2.4. Доходный подход и его методы (6)</i></p> <p>Знать:</p> <p>- принципы и границы применения метода</p> <p>- условия применения метода прямой капитализации дохода</p> <p>- методику дисконтирования денежных потоков во времени</p> <p><i>Тема 3.4.</i></p>
--	--	--

		<p>потока</p> <p><i>Тема 3.4.</i> <i>Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов (26)</i></p> <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выбирать наиболее применимые методы оценки объектов недвижимости - формировать соответствующий комплекс методов оценки объектов недвижимости - использовать при согласовании результатов оценки методы из зарубежной практики 		<p><i>Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов (6)</i></p> <p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сегментацию рынка недвижимости с целью выбора аналогов для оценки - типовые нормы затрат по зданиям при формировании восстановительной стоимости - современные подходы к согласованию результатов оценки объектов недвижимости
ИТОГО ПМ. 04	43		26	

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Результатом освоения профессионального модуля является овладение студентами 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 аналогичным объектам
ПК 4.2	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых 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 оценочной 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.1 0	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	Наименование разделов профессионального модуля	Всего часов	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса					Практика		
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная, часов	Производственная (по профилю специальности), часов	
			Всего, часов	в т.ч. практические занятия, часов	в т.ч. курсовая работа, часов	Всего, часов	в т.ч. курсовая работа, часов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ПК 1	Раздел 1. Экономика недвижимости	63	42	8	20	21	10	0	0	
ПК 1-3,6	Раздел 2. Методология оценки недвижимости	93	62	26		31		0	0	
ПК 1-3,6	Раздел 3. Организация процесса оценки	114	76	54		38		0	0	
ПК 4 - 5	Раздел 4. Проектно-сметное дело (основы строительства)	96	64	22		32		0	0	
	Производственная практика (по профилю специальности), часов	72							72	
	Всего:	438	244	110	20	122	10	0	72	

3.2. Содержание обучения профессионального модуля (ПМ)

Наименование разделов ПМ, МДК и тем	Содержание учебного материала, практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа	Объем часов/зач.ед.	Уровень освоения	
1	2	3	4	
МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества		366/10.17		
МДК 04.01.01 Экономика и оценка недвижимости		270/7.5		
Раздел Экономика недвижимости				
Тема 1.1. Регулирование оценочной деятельности в РФ		8+4		
Регулирование оценочной деятельности в РФ	1	Правовое обеспечение и система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ Понятие оценочной деятельности. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность. Органы регулирования. Задачи, функции.	2	3
	2	Цель, основание и случаи проведения оценки Цель оценочной деятельности. Основание и случаи проведения оценочных работ. Обязательная оценка.	2	3
	3	Субъекты оценочной деятельности Понятие субъектов оценочной деятельности. Требования, предъявляемые к оценщику. Права оценщика. Имущественная ответственность оценщиков, ее обеспечение. Недвижимость как объект оценки Недвижимость: понятие, существенные признаки, состав, классификация. ГК РФ о недвижимости. Виды прав на недвижимость: вещные и обязательственные права.	2	3
	4	Виды стоимости недвижимости применительно к ее оценке (ФСО № 2) Рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости: понятие, случаи определения. Понятие для целей оценки: «затраты», «стоимость», «цена». Факторы, влияющие на стоимость. Характер влияния.	2	3
	Самостоятельная работа: Посредством Интернет распечатать каждому студенту и иметь на каждом занятии федеральный закон «Об оценочной деятельности» и ФСО № 2. Составить конспект. Глоссарий.		4	3
Тема 1.2. Принципы оценки	Содержание	10+5		
	1	Принципы, основанные на представлениях собственника Принцип полезности (ожидания), принцип замещения.	2	2

недвижимости		Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости Принцип вклада, принцип остаточной продуктивности, принцип сбалансированности (пропорциональности), принцип разделения (соединения).		
	2	Принципы, связанные с рыночной средой Принцип спроса и предложения, принцип конкуренции, принцип соответствия, принцип изменения внешней среды.	2	2
	3	Принцип ЛНЭИ Характеристика принципа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.	2	2
	Практические занятия		4	2
	1	Задачи на принципы оценки.		
	Самостоятельная работа: Работа с ФЗ-135 – Изучить порядок вступления в члены СРО и полномочия СРО в отношении оценщиков в случае нарушения законодательства. Составить конспект.		5	3
Тема 1.3. Рынок недвижимости	Содержание		10+5	
	1	Особенности функционирования рынка недвижимости Понятие рынка недвижимости. Участники. Функции рынка. Классификация рынка для целей оценки. Особенности рынков земли.	2	1
	2	Система показателей инвестиционной привлекательности недвижимости Показатели: срок окупаемости, чистая текущая стоимость доходов, ставка доходности проекта, внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности проекта. Методы расчета показателей.	2	2
	3	Оценка эффективности привлечения заемных средств Факторы оценки: процентная ставка за кредит, срок займа, порядок погашения, сумма ипотечного кредита, финансовый лаверидж, особые условия кредитования. Техника ипотечно – инвестиционного анализа.	2	1
	Практические занятия		4	2
	1	Задание на расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки.		
Самостоятельная работа: Работа с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» и ФСО № 2. Задание на проведение классификации рынка земли. Изучить обязательственные права на недвижимость. Составление конспекта.		5	3	
Раздел Методология оценки недвижимости				
Тема 2.1. Сравнительный подход и его методы	Содержание		10+5	
	1	Сравнительный подход и его методы * ФСО № 1 о сравнительном подходе. Сущность подхода. Условия и сфера применения. Используемые принципы оценки в подходе.	2	3

	2	Метод сравнительного анализа продаж *	2	3
		Этапы метода: сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, способы расчета и внесения корректировок, согласование полученных результатов.		
	3	Метод сравнения, основанный на соотношении дохода и цены продажи *	2	3
		Способ валового рентного мультипликатора и способ общего коэффициента капитализации. Понятие, этапы. Сходство и различие.		
	Практические занятия *		4	2
	1	Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода.		
	Самостоятельная работа: Работа с ФСО № 1. Составить конспект. Глоссарий.		5	3
	Содержание		18+9	
Тема 2.2 Затратный подход и его методы	1	Затратный подход и его методы: *	2	3
		ФСО № 1 о затратном подходе. Сущность подхода. Случаи применения. Этапы. Применяемые принципы. Методы определения рыночной стоимости земельных участков Методы сравнительного подхода: метод сравнения (сопоставимых) продаж, метод выделения (соотнесения), метод распределения (разнесения), Методы доходного подхода: метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования		
	2	Методы определения восстановительной стоимости улучшений *	2	3
		Метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования.		
	3	Виды износа строений. Методы расчета *	4	3
		Виды: физический, функциональный, экономический (внешний); устранимый и неустрашимый. Понятия, характер влияния на стоимость объекта оценки. Виды сроков службы объектов оценки, виды рассчитываемых возрастов. Методы определения общей суммы износа: метод рыночной выборки, метод срока жизни. Метод разбивки. Методы расчета физического износа: нормативный, стоимостной (по затратам на воссоздание элементов здания – для устранимого износа), метод срока службы (для устранимого и неустрашимого). Методы расчета функционального износа: стоимостной (для устранимого), метод капитализации убытков или метод парных продаж (для неустрашимого). Методы расчета внешнего износа строений: метод парных продаж и метод капитализации арендных убытков.		
	Практические занятия		10	2

	1	Задачи на определение рыночной стоимости земельных участков.	*	9	3
	2	Задачи на определение восстановительной стоимости зданий.	*		
	3	Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа.	*		
	Самостоятельная работа: Работа с ФСО № 1. Составить конспект . Глоссарий. Работа по Методическим рекомендациям Минимущества РФ по определению рыночной стоимости земельных участков.				
Тема 2.3. Временная оценка денежных потоков	Содержание			8+4	
	1	Временная теория денег Понятие временной теории стоимости денег. Необходимость изучения. Понятие денежного потока. Виды потоков: обычный и аннуитет.		2	1
	2	Способы расчета денежных потоков Функция сложного процента, дисконтирования, текущей и будущей стоимости аннуитета, периодического взноса на погашение кредита и на накопление фонда. Сущность функций, формулы для расчета.		2	2
	Практические занятия			4	2
	1	Задачи на функции сложного процента.		4	3
	Самостоятельная работа: Работа с ФСО № 1 и ФСО № 2. Составить конспект. Глоссарий по теме.			4	3
Тема 2.4. Доходный подход и его методы	Содержание			10+5	
	1	Доходный подход и его методы ФСО № 1 о доходном подходе. Сущность подхода. Условия и случаи применения. Применяемые принципы. Сходство и различие применяемых в рамках подхода методов. Виды рассчитываемых доходов. Порядок определения.	*	2	3
	2	Метод прямой капитализации доходов Суть и этапы метода. Условия применения. Порядок определения коэффициента капитализации и его составляющих: ставки доходности и нормы возврата капитала. Методы построения коэффициента капитализации.	*	2	3
	3	Метод дисконтированных денежных потоков (доходов) - МДЦП Суть и этапы метода. Условия применения. Методы расчета ставки дисконтирования. Расчет стоимости реверсии. Порядок дисконтирования денежных потоков.	*	2	3
	Практические занятия			4	2
	1	Задачи на определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации дохода*			
	2	Задачи на определение стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.	*		
	Самостоятельная работа: Работа с ФСО № 1 . Решение задач на определение стоимости объекта оценки разными подходами и на временную теорию денег			5	3

Тема 2.5. Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки	Содержание		8+4
	1	Методы определения итоговой величины стоимости ФСО № 1 о порядке согласования результатов оценки. Метод ранжирования оценки критериев стоимости Суть метода. Порядок применения. Пример.	2
	2	Метод распределения весовых коэффициентов Суть метода. Порядок применения. Пример. Метод интерполяции на базе Наегли Суть метода. Порядок применения. Пример.	2
	Практические занятия		4
	1	Задачи на выведение итоговой величины стоимости.	4
Самостоятельная работа: Работа с ФСО № 1. Глоссарий по теме. Составить конспект.			3
Тема 2.6. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости	Содержание		4+2
	1	Система массовой оценки недвижимости Структура и основные функции массовой оценки. ФСО № 4 о методе массовой оценки.	2
	2	Моделирование массовой оценки недвижимости Анализ и подготовка рыночных данных. Структура базовой оценочной модели и ее основные виды.	2
	Самостоятельная работа: Работа с ФСО № 4. Посредством Интернет распечатать каждому студенту и иметь на занятии ФСО № 4. Глоссарий по теме. Конспект лекций.		2
Раздел Организация процесса оценки недвижимости			
Тема 3.1. Заключение договора, постановка задания на оценку	Содержание		12+6
	1	Этапы оценочных работ ФСО № 1 О требованиях к проведению оценки. Договор на оценку Условия заключения договора. Требования ФЗ-135 к содержанию.	2
	2	Задание на оценку Требования ФСО №1 к содержанию задания. Порядок выдачи задания на оценку недвижимости. Компоненты задания: идентификация объекта оценки и подлежащих оценке имущественных прав, назначение результатов оценки, выбор и определение вида стоимости, уточнение даты оценки, описание объема оценки, уточнение иных ограничений.	2
	Практические занятия		8
1	Составление договора на оценку недвижимости.		2

	2	Составление задания на оценку.		3
	Самостоятельная работа: Работа с ФЗ-135 и ФСО № 1. Конспект лекций. Составить глоссарий по пройденной теме.		6	
Тема 3.2. Информационное обеспечение процесса оценки	Содержание		12+6	
	1	Формирование массива внешней информации для оценки недвижимости Понятие и состав внешней информации для целей оценки недвижимости. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации.	2	3
	2	Внутренняя информация для оценки недвижимости Понятие и состав внутренней информации для целей оценки недвижимости. Осмотр объекта оценки. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации.	2	3
	Практические занятия		8	2
	1	Сбор и обработка массива внешней информации для оценки.	6	
	2	Обработка массива внутренней информации.		
	Самостоятельная работа: . Задание на сбор внешней и прочей информации по конкретному объекту недвижимости, заданному для оценки преподавателем.			
Тема 3.3. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости-ЛНЭИ	Содержание		10+5	
	1	Способы определения ЛНЭИ для незастроенных земельных участков.	2	2
	2	Способы определения ЛНЭИ для застроенных земельных участков.	2	2
	Практические занятия		6	2
	1	Задачи на анализ ЛНЭИ незастроенных участков.	5	
	2	Задачи на анализ ЛНЭИ застроенных участков.		
	Самостоятельная работа: конспект лекций. Глоссарий. Написать эссе.			
Тема 3.4. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов	Содержание		32+16	
	1	Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом * Сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, расчет и внесение корректировок, согласование полученных результатов. Использование методов корреляционно-регрессивного анализа. Порядок применения способа валового рентного мультипликатора и способа общего коэффициента капитализации.	2	3
	2	Определение стоимости недвижимости затратным подходом * Определение рыночной стоимости земельных участков. Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости – улучшений. Определение накопленного физического, функционального и внешнего износа улучшений.	2	3
	3	Оценка недвижимости доходным подходом *	2	3

	<p>Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода. Определение стоимости методом ДДП. Согласование результатов оценки Выведение итоговой величины стоимости недвижимости с применением соответствующих методов согласования.</p>		
	Практические занятия	26	2
1	Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом сравнительного анализа продаж.*	2	
2	Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом соотнесения цены и дохода.*	2	
3	Задачи на определение рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.*	2	
4	Задачи на определение восстановительной стоимости зданий.*	2	
5	Задачи на определение величины износа объекта оценки и остаточной стоимости улучшений.*	4	
6	Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации дохода.*	4	
7	Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.*	4	
8	Согласование рассчитанных на предыдущих занятиях стоимостей методом ранжирования оценки критериев стоимости, методом распределения весовых коэффициентов, методом интерполяции на базе Наегли.*	6	
	Самостоятельная работа: Согласование результатов оценки, полученных тремя подходами. Определение стоимости недвижимости доходным подходом на основе собранной информации (по коммерческой недвижимости).	16	
Тема 3.5. Составление отчета об оценке	Содержание	8+4	
	1 ФСО № 3 об отчете об оценке Требования к составлению отчета, к содержанию, к описанию в нем информации, используемой при проведении оценки, к описанию методологии оценки и расчетов.	2	3
	Практические занятия	6	2
	1 Составление отчета об оценке		
	Самостоятельная работа: Работа с ФСО № 3. Конспект лекций.	4	3
Обязательная аудиторная учебная нагрузка по курсовой работе: Примерная тематика курсовых работ по МДК 04.01.01:		20	
<ul style="list-style-type: none"> 1. Оценка объекта коммерческой недвижимости с применением методов стандартных подходов к оценке Применение стандартных оценочных методов для оценки застроенного земельного участка 			2-3

Примеры объектов оценки:			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Офисный центр ЗАО «МИГ» 2. Здание комплекса бизнес-центра ООО «РиК» 3. Офисное здание ООО «Люкс» 4. Офисное здание ЗАО «Реактив» 5. Офисное здание ООО «Ювентус» 6. Здание офисного назначения ООО «Рассвет» 7. Бизнес-центр ООО «Форс» 8. Здание офисного типа ООО «АМПЕР» 9. Офисное здание ООО «РИЦ» 10. Бизнес-центр ООО «Комета» 11. Офисное здание Бизнес-центра «Этика» 12. Бизнес-центр «ТЕМПУС» 13. Бизнес-центр «Эталон» 14. Коммерческое здание Бизнес-центра «Селена-С» 15. Офисный центр ООО «Флора» 16. Коммерческое здание ООО «Т4» 17. Бизнес-центр ООО «Звезда» 18. Офисное здание ООО «ДОГ» 19. Офисный центр «Бизнес-Плюс» 20. Офисное здание ОАО «Нева-Зитар» 21. Здание комплекса бизнес-центра ООО «Ромашка» 22. Бизнес-центр ООО «Марс» 23. Коммерческое здание Бизнес-центра «Мама Рома» 24. Офисное здание ОАО «ЦАМ» 25. Здание офисного типа ООО «АРГУС» 26. Офисный центр ЗАО «ТРАКТ-М» 27. Бизнес-центр ООО «Светоч» 			
Самостоятельная работа:		10	
Оформление (выполнение) курсовой работы			
Дидактические единицы введены за счет вариативной части			
Раздел ПМ 4. МДК 04.01.02 Проектно-сметное дело		96/2.67	
Тема 4.1.	Содержание	8+4	
Строительные материалы и изделия:	1 Классификация и свойства строительных материалов Природные и искусственные каменные материалы. Классификация, свойства, область применения.	2	1

классификация, свойства, виды	2	Стекло. Минеральные вяжущие. Строительные растворы. Классификация, свойства, область применения.	2	1
	3	Полимерные материалы. Гидроизоляционные, теплоизоляционные. Классификация, свойства, область применения.	2	3
	4	Древесные материалы. Металлические изделия. Классификация, свойства, область применения.	2	1
	Самостоятельная работа: реферат на выбранную тему		4	3
Тема 4.2. Конструкции гражданских и промышленных зданий	Содержание		12+6	
	1	Типология зданий и сооружений. Классификация, требования.	2	2
	2	Объемно-планировочные решения зданий Функциональные основы определения состава, размеров помещений и связей между ними. Составление функциональной схемы здания. Основные объемно-планировочные системы зданий.	2	3
	3	Конструктивное решение здания Несущий остов здания. Вертикальные и горизонтальные конструктивные элементы. Конструктивные системы каркасных и бескаркасных зданий.	2	1
	4	Конструктивные несущие элементы зданий Основания и фундаменты; требования, предъявляемые к ним. Классификация фундаментов. Стены и отдельные опоры. Требования, предъявляемые к стенам. Классификация стен.	2	1
	5	Конструктивные ненесущие элементы зданий. Классификация, требования.	2	3
	Практические занятия		2	3
	1	Составление спецификации по этажам		
	Самостоятельная работа: Повторение учебного материала. Оформление практической работы.		6	
	Тема 4.3. Основные понятия строительного производства, проектирования	Содержание		10+5
1		Основные понятия и терминология технологии строительного производства Понятие строительного производства и строительных процессов. Строительные нормы и правила(СНиП), Единые нормы и расценки (ЕНиР), Государственные стандарты (ГОСТы). Состав и назначение проектов организации строительства (ПОС)и проектов производства работ (ППР).	2	3
2		Основы организации строительного проектирования Этапы проектирования в строительстве. Основные показатели проекта для зданий и сооружений различного назначения.	2	1
3		Состав проектов Характеристика экономической, технологической и строительной частей проекта.	2	1

	Практические занятия:	4	2
	1 Подсчёт объёмов работ		
	Самостоятельная работа: Написание раздела ППР. «Выбор методов производства работ» Оформление ведомости материально- технических ресурсов.	5	3
Тема 4.4. Сметная стоимость строительства	Содержание	14+7	
	1 Ценообразование в строительстве. Структура сметной стоимости.	2	2
	Практические занятия: Решение задач по определению величины накладных расходов и прибыли	2	
	2 ГЭСН-2001, ТЕР -2001. Состав, структура построения.	2	1
	Практические занятия: Определение единичной расценки на строительные работы.	2	3
	3 Система цен в строительстве. Виды цен.	2	2
	4 Методы определения сметных цен.	2	
	Практические занятия: Решение задач по определению сметной стоимости.	2	3
Самостоятельная работа: Повторение учебного материала Работа с рекомендациями по НР и СП (конспект). Оформление алгоритма задач. Расчётно- аналитическая работа.	7		
Тема 4.5. Сметная документация	Содержание	20+10	
	1 Локальные сметы, объектные сметы, сводный сметный расчет. Структура составления.	2	1
	2 Порядок разработки и утверждения сметной документации.	2	3
	Практические занятия: Составление локальной сметы по единичным расценкам.	4	2
	Практические занятия: Составление смет по укрупнённым расценкам.	2	2
	Практические занятия: Составление сводного сметного расчёта.	2	2
	3 Знакомство с программами для составления смет.	2	1
	Практические занятия: Составление сметной документации с использованием программы «Сметный калькулятор»	2	2
	4 Расчёт за выполненные работы. Форма КС-2, КС-3, М-29.	2	1
5. Повторение пройденного материала. Итоговое занятие.	2	1	
Самостоятельная работа: Повторение пройденного материала. Расчётно - аналитическая работа. Оформление документации.	10	3	
Производственная практика (по профилю специальности) Виды работ:		72/2	

<ul style="list-style-type: none"> - ознакомление со стандартами оценки РСО; - изучение договоров и заданий на оценку различных объектов оценки; - изучение информации и порядка ее обработки по объектам оценки и аналогичным объектам; участие в процессе сбора и обработки информации; - ознакомление с порядком расчетов по оценке объектов недвижимости на основе применимых подходов и методов оценки; участие в осуществлении расчетов; - изучение применяемых организацией методов обобщения результатов, полученных подходами и составления обоснованного заключения об итоговой величине стоимости объектов оценки; отработка иных методов согласования результатов оценки; - изучение содержания отчетов об оценке и анализ их на предмет соответствия требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и стандартов оценки РСО; участие в составлении отчетов. 		
Всего:	438/12.17	

Рабочей программой предусмотрено выполнение отдельных видов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью, в форме практической подготовки в объёме **244** часов.
 Производственной практики -72 часа

4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация профессионального модуля предполагает наличие учебного кабинета «Междисциплинарных курсов» и кабинета «Информационных технологий в профессиональной деятельности».

Оборудование учебных кабинетов и рабочих мест кабинетов:

- классная доска и комплект учебной мебели;
- учебные стенды: «Система регулирования оценочной деятельности в РФ», «Права и обязанности оценщика», «Этапы оценочной деятельности», «Доходный подход и его методы», «Сравнительный подход и его методы», «Затратный подход и его методы», «Методы согласования результатов оценки недвижимости, полученных различными подходами», «Типовая классификация зданий и сооружений»;
- комплект учебно-методической документации.

Технические средства обучения:

- интерактивные средства обучения: компьютеры, принтер, экран, проектор;
- программное обеспечение - программные продукты: «Оценка недвижимости 2.0», «Гранд – смета».

4.2. Информационное обеспечение обучения

Нормативно-правовые акты:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ.
4. Минимущество РФ, «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» от 2002 г.
5. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» от 2007 г. № 1.
6. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» от 2007 г. № 2.
7. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» от 2007 г. № 3.
8. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» от 2010 г. № 4.

МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества

МДК 04.01.01 Оценка недвижимого имущества

Основная литература

Касьяненко Т. Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Т. Г. Касьяненко. — Москва : КноРус, 2021. — 397 с. — (Среднее профессиональное образование). — URL: <https://www.book.ru>. — Режим доступа: по подписке.

Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Т.Г. Касьяненко.- Москва : Кнорус, 2020. – 398 с. – (Среднее профессиональное образование). – 25 экз.

Управление недвижимым имуществом : учебник и практикум для СПО / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 416 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https://urait.ru>. — Режим доступа: по подписке.

Фокин С. В. Земельно-имущественные отношения : учебное пособие / С. В. Фокин, О. Н. Шпортько. — Москва : КноРус, 2021. — 273 с. — (Среднее профессиональное образование). — URL: <https://www.book.ru>. — Режим доступа: по подписке.

Фокин С. В. Земельно – имущественные отношения : учебное пособие / С. В. Фокин, О. Н. Шпортько. – 2 – е изд., перераб. – Москва : КНОРУС, 2021. – 273 с. – (Среднее профессиональное образование). – 15 экз.

Дополнительная литература

Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А. А. Варламов, С. И. Комаров / под общ. ред. А. А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — URL: <http://znanium.com>. — Режим доступа: по подписке.

Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В. И. Петров. — Москва : КноРус, 2021. — 285 с. — URL: <https://www.book.ru>. — Режим доступа: по подписке.

Маховикова Г.А. Основы оценки стоимости имущества : учебное пособие / Маховикова Г.А., Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2021. — 268 с. — URL: <https://www.book.ru>. — Режим доступа: по подписке.

МДК 04.01.02 Проектно - сметное дело

Основная литература

Гаврилов Д. А. Проектно-сметное дело : учебное пособие / Д. А. Гаврилов. — Москва : Альфа – М ; ИНФРА-М, 2021. — 352 с. : ил. — (Среднее профессиональное образование). — URL: <http://znanium.com>. — Режим доступа: по подписке.

Либерман И. А. Техническое нормирование, оплата труда и проектно-сметное дело в строительстве : учебник / И. А. Либерман. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 400 с. — (Среднее профессиональное образование). — URL: <http://znanium.com>. — Режим доступа: по подписке.

Кукота А. В. Сметное дело и ценообразование в строительстве : учебное пособие для СПО / А. В. Кукота, Н. П. Одинцова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 201 с. — (Профессиональное образование). — URL: [https:// urait.ru](https://urait.ru). — Режим доступа: по подписке.

Экономика отрасли: ценообразование и сметное дело в строительстве : учебное пособие для СПО / Х. М. Гумба [и др.] ; под общей редакцией Х. М. Гумба. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 372 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https:// urait.ru>. — Режим доступа: по подписке.

Максимова М. В. Учет и контроль технологических процессов в строительстве : учебник для СПО / М. В. Максимова, Т. И. Слепкова. — Москва : ИЦ Академия, 2017. — 336 с. — 90 экз.

Максимова М. В. Учет и контроль технологических процессов в строительстве : учебник для СПО / М. В. Максимова, Т. И. Слепкова. — Москва : ИЦ Академия, 2018. — 336 с. — 60 экз.

Интернет – ресурсы:

1. gbte.ru/zknd/ocen
2. [http://www/ng.ru/tag/minimuschestvo/](http://www.ng.ru/tag/minimuschestvo/)
3. www.ocenchik.ru/orgs.
4. znanium.com
5. www.tehlit.ru
6. files.stroyinf.ru

4.3. Общие требования к организации образовательного процесса

Для закрепления теоретических знаний и приобретения необходимых практических навыков профессиональным модулем предусмотрены практические занятия, которые проводятся после изучения соответствующей темы и закрепляются самостоятельной внеаудиторной работой студентов по рекомендуемым преподавателем источникам.

Для развития навыков самостоятельной работы предусмотрена организация самостоятельной работы студентов на занятиях при освоении нового материала посредством работы с законодательными документами, иными нормативно-правовыми актами и учебниками.

В рамках модуля предусматривается написание и защита курсовой работы. Для написания курсовой работы организуются консультации в помощь студентам. Составляется расписание консультаций, утверждаемое заведующим учебной работой колледжа. Общее руководство и контроль за ходом выполнения работы осуществляет преподаватель, ведущий раздел модуля «Организация процесса оценки».

В ходе консультаций разъясняются назначение и задачи, структура и объем, принципы разработки и оформления, примерное распределение времени на выполнение отдельных частей работы, даются ответы на вопросы студентов.

Основными функциями руководителя курсовой работы являются:

- консультирование по вопросам содержания и последовательности выполнения работы;
- оказание помощи студенту в подборе источников информации;
- контроль хода выполнения курсовой работы (поэтапно, начиная с составления плана работы).

По завершении студентом курсовой работы руководитель проверяет, оценивает качество работы, принимает защиту, составляет письменный отзыв, подписывает, ставит оценку.

Обязательным условием освоения данного профессионального модуля является изучение дисциплин: «Математика», «Информационные технологии в профессиональной деятельности», «Экологические основы природопользования», «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Документационное обеспечение управления», «Правовые основы профессиональной деятельности», «Бухгалтерский учет и налогообложение», «Финансы, денежное обращение и кредит», «Экономический анализ», «Безопасность ЖД».

Профессиональные модули, изучение которых должно предшествовать освоению данного профессионального модуля: «Управление территориями и имуществом», «Осуществление кадастровых отношений».

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику, которая проводится концентрированно после изучения междисциплинарного курса МДК 1. Оценка недвижимого имущества.

Производственная практика проводится в организациях сферы земельно – имущественного комплекса, осуществляющих оценку недвижимости.

Обязательным условием допуска к производственной практике является защита курсовой работы по модулю и сдача экзамена по междисциплинарному курсу МДК 1. Оценка недвижимого имущества.

4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса

Требования к квалификации педагогических кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу: наличие высшего профессионального образования, соответствующего профилю модуля «Определение стоимости недвижимого имущества», опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы, прохождение стажировки в профильных организациях не реже 1 раза в 3 года.

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой. Руководство практикой могут осуществлять дипломированные специалисты – преподаватели междисциплинарных курсов, а также общепрофессиональных дисциплин с обязательной стажировкой в профильных организациях не реже 1-го раза в 3 года. Опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы является обязательным.

5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

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

Методы контроля направлены на проверку обучающихся:

- выполнять условия задания на творческом уровне с представлением собственной позиции;
- делать осознанный выбор способов действий из ранее известных;
- осуществлять коррекцию (исправление) сделанных ошибок на новом уровне предлагаемых заданий;
- работать в группе и представлять как свою, так и позицию группы

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	<i>Формы и методы контроля и оценки</i>
Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам	- правильность выбора источников информации; -правильность подбора информации; -достаточность информации; -правильность обработки собранной информации;	Текущий контроль в форме: опроса; защиты практических работ; контрольных работ по темам МДК. Зачет по производственной практике
Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки	-правильность выбора метода расчетов в рамках каждого подхода; -точность расчетов стоимости объекта оценки доходным, затратным и сравнительным подходами; - точность соблюдения принципов оценки; - обоснованность отказа от применения какого-либо подхода;	

Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	-правильность выбора метода согласования результатов оценки; -правильность согласования результатов оценки; - обоснованность заключения об итоговой величине стоимости;	Защита курсовой работы Экзамен квалификационный по профессиональному модулю
Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	-правильность выбора метода расчета сметной стоимости; - правильность выбора нормативов; - правильность применения действующих нормативов строительства; -правильность определения сметной стоимости зданий и сооружений;	
Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	-точность типологизации промышленных зданий и сооружений; -точность типологизации гражданских зданий и сооружений; - точность типологизации сельскохозяйственных зданий и сооружений;	
Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	-правильность толкования нормативных актов при оформлении оценочной документации; - правильность оформления оценочной документации в соответствии с требованиями законодательства в оценочной сфере.	

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у студентов 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	-готовность к труду; -инициативность: -активность в мероприятиях профессиональной направленности; -положительный отзыв с места производственной практики;	<i>Наблюдение и оценка в процессе обучения на аудиторных занятиях и при выполнении самостоятельной работы, в том числе</i>

Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук при оценке недвижимости и социальной деятельности	-правильность выявления экономических, социальных, политических факторов; -правильность оценки характера их влияния на стоимость недвижимости; -владение методами гуманитарно-социологических наук при оценке недвижимости и социальной деятельности;	<i>курсовому проектированию.</i> <i>Мониторинг поведения в коллективе: с сокурсниками, с преподавателями и иными сотрудниками колледжа.</i>
Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	-критическая оценка своей деятельности; -правильность применения способов выполнения профессиональных задач; -дисциплинированность; -деловитость;	<i>Мониторинг активности в общественной работе группы, колледжа.</i> <i>Мониторинг активности при проведении научно-практических конференций, олимпиад, конкурсов, в том числе профессиональных, как на уровне колледжа, так и на других уровнях.</i>
Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	-правильность оценки рисков; -правильность решения проблем; -проявление стрессоустойчивости в нестандартных ситуациях;	<i>Мониторинг участия в кружках, секциях.</i>
Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	-правильность поиска информации; -правильность анализа информации; -правильность оценки информации; -достаточность информации; -результативность информации;	<i>Мониторинг устремлений студента.</i>
Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями	-толерантность, -тактичность, -коммуникабельность; -ответственность; -исполнительность; -взаимовыручка;	<i>Наблюдение и оценка поведения во время учебной тревоги.</i>
Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	-готовность к профессиональному росту; -готовность к служебному росту; -самообразование; -стремление к всестороннему развитию;	<i>Наблюдение и оценка поведения юношей в период воинских сборов.</i>
Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	-владение компьютерной техникой; -владение профессиональными программными продуктами; -ориентация в обновлении информационных технологий;	<i>Экспертная оценка общих компетенций при выполнении работ на производственной практике.</i>
Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	-адекватность восприятия исторического наследия; -адекватность восприятия культурных традиций русских, башкир и других народностей;	
Соблюдать правила техники безопасности, нести	-понимание необходимости техники безопасности;	

<p>ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда</p>	<p>-готовность применить знания по технике безопасности в соответствующих ситуациях; -правильность действий по применению техники безопасности;</p>	
---	---	--