

Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация
«Уральский политехнический колледж»

РАССМОТРЕНО
На заседании методического совета
« 29 » 08 2022 г.
№ протокола « 1 »



УТВЕРЖДАЮ
Директор АНОО УРПК
Миннихметов Р.Р.
« 29 » 08 2022 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
МДК.04.01 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Рабочая программа междисциплинарного курса разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта по специальности среднего профессионального образования 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ МДК «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»	4
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ МДК «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА».....	5
3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ МДК «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА».....	9
4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ МДК «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА».....	10

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ МДК «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

1.1. Область применения программы

Программа учебного модуля является частью основной профессиональной образовательной программы в соответствии с ФГОС по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Учебный модуль «Оценка недвижимого имущества» подготовлен на основе существующей нормативно-правовой базы и предназначена для реализации государственных требований к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников профессионального образования.

Учебный модуль «Оценка недвижимого имущества» тесно связан с «Операции с недвижимостью».

1.2. Место модуля в структуре основной профессиональной образовательной программы

Учебный модуль «Оценка недвижимого имущества» является междисциплинарным курсом МДК.04.01. в структуре профессиональной образовательной программы и входит в профессиональный модуль ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

1.3. Цели и задачи модуля - требования к результатам освоения модуля

В результате изучения курса обучающийся осваивает следующие **общие компетенции (ОК) и стремиться к достижению личностных результатов (ЛР):**

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

ОК 3. Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях, в том числе ситуациях риска, и нести за них ответственность.

ОК 5. Проявлять психологическую устойчивость в сложных и экстремальных ситуациях, предупреждать и разрешать конфликты в процессе профессиональной деятельности.

ОК 6. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 7. Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.

ОК 9. Устанавливать психологический контакт с окружающими.

ОК 11. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 12. Выполнять профессиональные задачи в соответствии с нормами морали, профессиональной этики и служебного этикета.

Личностных результатов освоения программы воспитания (ЛР):

ЛР 16 Демонстрирующий умение эффективно взаимодействовать в команде, вести диалог, в том числе с использованием средств коммуникации

ЛР 17 Демонстрирующий навыки анализа и интерпретации информации из различных источников с учетом нормативно-правовых норм

ЛР 18 Демонстрирующий готовность и способность к образованию, в том числе самообразованию, на протяжении всей жизни; сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности.

ЛР 19 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках. (в ред. Приказа Минпросвещения России от 17.12.2020 N 747)

ЛР 20 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, применять стандарты антикоррупционного поведения (в ред. Приказа Минпросвещения России от 17.12.2020 N 747)

ЛР 28 Проявлять доброжелательность к окружающим, деликатность, чувство такта и готовность оказать услугу каждому кто в ней нуждается.

Обучающийся должен развивать и осваивать следующие **профессиональные компетенции (ПК):**

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

В результате освоения дисциплины обучающийся должен иметь **практический опыт в:**

- оценки недвижимого имущества

уметь:

- оформить договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;
- произвести 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

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.

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ МДК «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

2.1. Объем учебного модуля и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов
Максимальная учебная нагрузка (всего)	303
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	82
Практические занятия	120
Самостоятельная работа обучающегося (всего)	101

2.2. Тематический план и содержание МДК «Оценка недвижимого имущества»

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала, практические работы, самостоятельная работа обучающихся	Объем часов	Уровень освоения
1	2	3	4
<p style="text-align: center;">Тема 1.</p> <p>Основы оценочной деятельности</p>	<p>История оценочной деятельности. История оценочной деятельности в России и за рубежом. Развитие оценочной деятельности в РФ. Отмена лицензирования и переход к саморегулированию оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности. Международные и федеральные стандарты. Стандарты СРО. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ. Федеральный закон об оценочной деятельности №135-ФЗ. Субъекты и объекты оценки. Оценщик, его права и обязанности. Государственное регулирование оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия, определения, подходы к оценке». Федеральный стандарт оценки №2 «Виды стоимости». Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к составлению отчета об оценке» Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости земельных участков, права аренды земельных участков. Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» Федеральный стандарт оценки №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения». Федеральный стандарт оценки №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» Саморегулирование оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков (СРО), зарегистрированные в едином реестре СРО оценщиков РФ. Полномочия и функции СРО, правила вступления в СРО. Компенсационный фонд. Порядок взаимодействия оценщиков и СРО. Договор обязательного страхования оценщика. Повышение квалификации оценщиков. Взаимодействие оценщика с заказчиком. Правила профессиональной этики оценщика. Структура договора на оценку, задания на оценку. Взаимодействие с заказчиком – юридическим лицом, документооборот при проведении оценки. Конкурсный отбор оценщиков в государственных учреждениях, иных организациях, выступающих заказчиками оценки. Государственные заказы, участие оценщиков в конкурсах, аукционах на оказание оценочных услуг. Федеральный закон о размещении государственных заказов №94-ФЗ. Принципы оценки. Принципы оценки: полезности, замещения ожидания, соответствия между спросом и предложением, конкуренции, изменения стоимости, факторов производства, остаточной продуктивности, вклада, сбалансированности, наилучшего и наиболее эффективного использования. Стоимость и ее виды. Стоимость в оценочной деятельности. Стоимость, затраты,</p>	72	ОК 1, ОК 3, ОК 4, ОК 12

	<p>цена-определения и отличия. Виды стоимости : рыночная стоимость, нормативная стоимость; балансовая стоимость (первоначальная, восстановительная, остаточная); стоимость замещения; стоимость воспроизводства; стоимость объекта оценки при существующим использованием ; инвестиционная стоимость ; стоимость для целей налогообложения; ликвидационная стоимость; инвестиционная стоимость; кадастровая стоимость. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)</p>		
<p>Тема 2. Факторы, влияющие на стоимость</p>	<p>Рынки недвижимости и их особенности. Рынок объекта оценки. Структура соответствующего рынка; типовое деление на сегменты; классификация рынка недвижимости . Типология объектов оценки. Отличительные черты рынка недвижимости: ограниченное число продавцов и покупателей; низкая ликвидность недвижимости; фиксированное положение объекта недвижимости; неполноценность информации об объекте оценки и др. Анализ рынка недвижимости г. Тамбова и районов области</p> <p>Основы теории стоимости денег во времени. Временная стоимость денег. Методы учета фактора времени. Простой процент, сложный процент. Эффективная процентная ставка. Метод наращивания, метод дисконтирования. Элементарные потоки денежных платежей. Серийные потоки. Текущая стоимость аннуитета.</p> <p>Сбор и обработка необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости: местонахождение, планировочное решение проекта, наличие коммунальных услуг, наличие транспортных артерий, состояние здания, экологические факторы, сейсмические факторы, факторы спроса и предложения и др. Макроэкономические и микроэкономические факторы. Источники информации. Правоустанавливающие и иные документы на объекты оценки.</p>	<p>50</p>	<p>ОК 1, ОК 2, ОК 3, ОК 4, ОК 12</p>
<p>Тема 3. Подходы и методы оценки недвижимости.</p>	<p>затратный подход к оценке недвижимости. Технология применения затратного подхода. Определение рыночной стоимости земельного участка. Определение затрат на восстановление/замещение объекта оценки. Определение сметной стоимости зданий и сооружений. Виды износа. Определение устранимого и неустранимого износа объекта оценки.</p> <p>Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом. Выбор аналогичных объектов. Корректировки стоимости объектов-аналогов. Применение регрессионного анализа при расчете стоимости сравнительным подходом.</p> <p>Доходный подход к оценке недвижимости. Виды доходов от недвижимости. Метод прямой капитализации. Чистый операционный доход, ставка</p>	<p>50</p>	<p>ОК 1, ОК 2, ОК 3, ОК 4, ОК 12</p>

	<p>капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. Определение ставки дисконтирования</p> <p>Обобщение результатов, полученных подходами, заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки. Сравнительный анализ результатов трех подходов при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Применение математического и субъективного взвешивания при сравнительном анализе результатов оценки объекта оценки тремя традиционными подходами. Факторы, влияющие на определение удельного веса каждого подхода. Степень доверия каждому подходу, исходя из количества и качества полученной этими подходами информации уровня ликвидности объекта, цели оценки. Вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p>		
<p>Тема 4. Процесс оценки, оформление отчета</p>	<p>Оформление отчета. Основные требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» к отчету об оценке объекта оценки и используемые Федеральные стандарты оценки. Точное описание объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.</p>	30	ОК 1, ОК 2, ОК 3, ОК 4, ОК 12
Самостоятельная работа		101	
Всего		303	

3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ МДК «Оценка недвижимого имущества»

3.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению.

Реализация программы модуля требует наличия учебного кабинета по **Профессиональным дисциплинам**.

Оборудование учебного кабинета: посадочные места по количеству обучающихся, рабочее место преподавателя, комплект нормативной документации, наглядные пособия, плакаты, стенды, макеты.

Технические средства обучения: компьютер, мультимедийный проектор.

3.2. Информационное обеспечение обучения

Основные источники:

1. Лужина, А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : учебное пособие / А. Н. Лужина. - 2-е изд., испр. и дополн. - Москва : РГУП, 2022. - 152 с. - ISBN 978-5-93916-814-4. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.ru/catalog/product/1689592> – Режим доступа: по подписке.
2. Волочай, Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии / Ю.А. Волочай. - Москва : Статут, 2022. - 224 с. ISBN 978-5-8354-0888-7, 500 экз. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/407811> – Режим доступа: по подписке.

Дополнительные источники:

1. Комментарий к ФЗ "О гос. регистрации прав на недвиж. имущество и сделок с ним" (пост.): Нов. ред. (дейст. с 01.01.07) / Отв. ред. А.Н. Ткач - 4 изд., перер. и доп. - Москва : Юстицинформ, 2007 - 328 с. - ISBN 978-5-7205-0844-9, 1000 экз. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/136325> – Режим доступа: по подписке.
2. Бурмакина, Н. И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций / Н. И.Бурмакина. - Москва : РГУП, 2022. - 104 с. - ISBN 978-5-93916-665-2. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.ru/catalog/product/1007397> – Режим доступа: по подписке.

4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ МДК «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

Контроль и оценка результатов освоения модуля осуществляется преподавателем в процессе проведения практических занятий, устного опроса, при проведении зачета, а также выполнения обучающимися индивидуальных заданий.

Результаты (освоенные общие компетенции)	Результаты обучения (освоенные умения, усвоенные знания)	Формы и методы контроля и оценки результатов обучения
ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной практике Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	Устный опрос, зачет Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной практике
ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	Устный опрос, зачет Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной практике
ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	Устный опрос, зачет Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной практике

<p>ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией</p>	<p>Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией</p>	<p>Устный опрос, зачет Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной практике</p>
<p>ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области</p>	<p>Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области</p>	<p>Устный опрос, зачет Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной практике</p>