

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.04.02 ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ**  
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 «ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ».....	4
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ МДК «ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ».....	5
3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ МДК «ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ» .....	9
4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ МДК «ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ» .....	10

## 1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ МДК «ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ»

### 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 «Теория оценки» подготовлен на основе существующей нормативно-правовой базы и предназначена для реализации государственных требований к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников профессионального образования.

Учебный модуль «Теория оценки» тесно связан с «Оценка недвижимого имущества».

### 1.2. Место модуля в структуре основной профессиональной образовательной программы

Учебный модуль «Теория оценки» является междисциплинарным курсом МДК.04.02. 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 стремится 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 «ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ»

### 2.1. Объем учебного модуля и виды учебной работы

<b>Вид учебной работы</b>	<b>Объем часов</b>
<b>Максимальная учебная нагрузка (всего)</b>	<b>60</b>
<b>Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)</b>	<b>22</b>
<b>Практические занятия</b>	<b>18</b>
<b>Самостоятельная работа обучающегося (всего)</b>	<b>20</b>

## 2.2. Тематический план и содержание МДК «Теория оценки»

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;"><b>Тема 1.</b> <b>Определение рыночной стоимости земельного участка (права аренды земельного участка)</b></p>	<p>Методы определения рыночной стоимости земельных участков (в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Минимуществом России от 06.03.2002 № 568-р) метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод сравнения продаж, метод распределения, метод выделения. Анализ и определение наиболее эффективного использования земельного участка Методы определения стоимости прав аренды земельных участков (в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утв. Мин-имуществом России о 10.04.2003 № 1102-р )</p>	<b>6</b>	ОК 1, ОК 3, ОК 4, ОК 12
<p style="text-align: center;"><b>Тема 2.</b> <b>Общие положения технической инвентаризации объектов недвижимости и основы проектно-сметного дела</b></p>	<p>Общие положения и принципы государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности Объекты технической инвентаризации. Организация, состав, правила и порядок проведения технической инвентаризации. Правила и порядок формирования и ведения инвентарного дела. Возможность использования материалов технической инвентаризации при оценке недвижимости. Основы проектно-сметного дела. Строительное проектирование. Состав проекта. Основные технико-экономические показатели, характеризующие проектные решения. Ценообразование в строительстве. Методы определения стоимости строительства. Индексы цен в строительстве. Структура сметной стоимости. Система сметных цен и нормативов. Состав и формы сметной документации. Локальные сметы</p>	<b>6</b>	ОК 1, ОК 2, ОК 3, ОК 4, ОК 12
<p style="text-align: center;"><b>Тема 3.</b> <b>Подходы к оценке недвижимого имущества</b></p>	<p>Затратный подход. Возможности применения затратного подхода и существующие ограничения Затраты на воспроизводство объекта оценки. Затраты на замещение объекта оценки. Алгоритм затратного подхода. Основные методы определения полной стоимости воспроизводства (замещения): метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Источники информации используемые для расчетов: «Индексы цен в строительстве» бюллетени фирмы КО-ИНВЕСТ; сборники «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений»; «Методы определения сметной стоимости строительства». Сравнительный подход. Условия применения сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Правило корректировки. Основные методы (формы) корректировок: в денежном выражении, в процентах, в общей</p>	<b>22</b>	ОК 1, ОК 2, ОК 3, ОК 4, ОК 12

	<p>группировке. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа. Обоснованность выбора оценщиком единиц сравнения. Введение шкалы и процедуры корректирования должны быть обоснованы оценщиком и не должны меняться от одного объекта-аналога к другому. Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов аналогов. Примеры типичных единиц сравнения для рынков земли и зданий, сооружений. Использование в расчетах при сравнении модального значения, медианного значения, средней арифметической и упорядочения ряда. Заключение об итоговой величине должно носить аналитический характер. Доходный подход. Область применения доходного подхода. Условия применения доходного подхода. Установление периода прогнозирования, исследование способности объекта оценки приносить доход в прогнозном периоде и после прогнозного периода, определение ставки дисконтирования для приведения будущих потоков доходов к дате оценки, приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и за прогнозным периодом в стоимость на дату оценки. Виды доходов от объекта оценки: текущие денежные поступления, экономия на налогах, будущие доходы от аренды, доходы от прироста стоимости при перепродаже, экономия на налогах при перепродаже. Метод валовой ренты. Метод прямой капитализации, его базовые понятия: чистый операционный доход, ставка капитализации. Составляющие ставки капитализации – ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал. Техника ипотечно-инвестиционного анализа для учета факторов изменения стоимости объекта оценки с течением времени. Три этапа расчета. Упрощенный расчет с использованием ипотечно-инвестиционной техники Эллууда. Метод капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) как способ конвертации будущих выгод от владения объектом в его текущую стоимость. Роль ставок капитализации в применении метода капитализации дохода</p>		
<p><b>Тема 4.</b> <b>Обследование объекта оценки, эксплуатационные свойства и качество здания, сооружения</b></p>	<p>Показатели качества зданий. Техническое диагностирование. Техническое состояние. Дефект, повреждение, отказ. Предельное состояние. Долговечность, работоспособность, ремонтпригодность, надежность, комфортность. Обследование зданий, сооружений. Документация по объекту, необходимая для проведения обследования. Программа общего обследования. Положение по техническому обследованию жилых зданий – ВСН57-88(р). Критерии, характеризующие здание. Оценка качества здания (физический, функциональный и внешний износ). Способы определения износа и устаревания. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН53-86(р).</p>	<p><b>6</b></p>	<p>ОК 1, ОК 2, ОК 3, ОК 4, ОК 12</p>



<b>Самостоятельная работа</b>	<b>20</b>	
<b>Всего</b>	<b>60</b>	

### 3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ МДК «Теория оценки»

#### 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 обучаемых, 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 «ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ»

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>