

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Мурманский арктический государственный университет»
(ФГБОУ ВО «МАГУ»)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

программы подготовки специалистов среднего звена

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

УТВЕРЖДЕНО

Директор Колледжа ФГБОУ ВО «МАГУ»



_____/ Козлова Н.В./
Ф.И.О.

Мурманск

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	3
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	5
3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	7
4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	17
5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)	21
6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ЛИЦ С ОВЗ И ИНВАЛИДОВ	27

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

1.1. Область применения рабочей программы

Программа профессионального модуля является частью ППССЗ в соответствии с ФГОС по специальности СПО **21.02.05 Земельно - имущественные отношения** (базовая подготовка), входящей в укрупненную группу специальностей **Геодезия и землеустройство**, по направлению подготовки **Землеустройство и кадастры**, в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): **Определение стоимости недвижимого имущества** и соответствующих профессиональных компетенций (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.

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 различных видах профессиональной и социальной 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. Ставить цели, мотивировать деятельность подчиненных, организовывать и контролировать их работу с принятием на себя ответственности за результат выполнения заданий.

ОК 9. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК 10. Осознавать и принимать ответственность за экологические последствия профессиональной деятельности, соблюдать регламенты по экологической безопасности и принципы рационального природопользования, выбирать способы повышения экологической безопасности профессиональной деятельности организации.

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 ходе освоения профессионального модуля должен:

иметь практический опыт:

оценки недвижимого имущества;

уметь:

оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
собрать 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](#) от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", 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. Рекомендуемое количество часов на освоение программы профессионального модуля:

всего – 434 часа, в том числе:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – 326 часов, включая:
обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 218 часов;
самостоятельной работы обучающегося – 108 часов;
производственной практики – 108 часов.

Активные и интерактивные формы реализуются в виде решения кейс-заданий с применением электронного обучения (внеаудиторная работа), аудиторная работа – обсуждение способов и методов решения кейс-заданий.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися 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 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.
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 различных видах профессиональной и социальной 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 её 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 10.	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 (вариант для СПО)

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля *	Всего часов (макс. учебная нагрузка и практики)	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)					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 (проект), часов	Всего, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ПК 4.4, ПК 4.5.	Проектно-сметное дело	108	72	26	-	36	5	-	-
ПК 4.1, ПК 4.2.	Теория оценки	72	48	10	-	24	5	-	-
ПК 4.2, ПК 4.4., ПК 4.4., ПК 4.6.	Организация оценки земли и имущества	146	98	40	20	48	10	-	-
	Экзамен	-	-	-	-	-	-	-	-
	Производственная практика (по профилю специальности)	108							108
	Дифференцированный зачет								
	Квалификационный экзамен								
	Всего:	434	218	76	20	108		-	108

3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект) (если предусмотрены)	Уровень освоения
1	2	4
Проектно-сметное дело.	Содержание.	
	<p>Основы организации строительного проектирования и сметного нормирования. Этапы и стадии проектирования. Организация проектно-сметного дела. Экспертиза и согласование проектов. Методы и критерии оценки эффективности. Оценка экономичности проектных решений.</p> <p>Основы организации строительного проектирования и сметного нормирования. Этапы и стадии проектирования. Организация проектно-сметного дела. Экспертиза и согласование проектов. Методы и критерии оценки эффективности. Оценка экономичности проектных решений.</p> <p>Общая структура сметной стоимости строительной продукции по группам затрат: строительные и монтажные работы, затраты на приобретение технологического оборудования, инструмента, инвентаря, мебели и прочие затраты. Затраты по материальным ресурсам. Затраты на оплату труда работников строительной организации.</p> <p>Структура накладных расходов. Структура сметной прибыли. Себестоимость, ее состав и порядок определения. Определение сметной стоимости по элементам затрат.</p>	
	Практические занятия.	
	1-2. Оценка экономичности проектных решений строительного объекта.	3
	3-4. Пользуясь набором сметных нормативов на основные ремонтные работы изучить их структуру, техническую часть.	3
	5. Определение элементов затрат по общей сметной стоимости строительной продукции. По заданным исходным данным определить сметную стоимость и себестоимость строительно-монтажных работ.	3
	6-7. Определить прямые затраты, накладные расходы и сметную прибыль в составе общей сметной стоимости строительной продукции.	3
	8-10. Определение объемов строительных работ.	3

	11-15	Составление локальной сметы на строительные работы ресурсным методом.	3
Самостоятельная работа. Проектно-сметное дело и ценообразование строительных работ: подготовка сообщений, рефератов по темам. Решение задач по темам. Составление конспекта по отдельным вопросам. Подготовка презентаций. Курсовое проектирование			

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект) (если предусмотрены)		Уровень освоения
1	2		4
Теория оценки			
Тема 2.1. Понятие и сущность оценочной деятельности.	Содержание учебного материала		
	1	Профессиональная оценка в России: роль, проблемы, перспективы. Сущность оценочной деятельности. История оценочной деятельности в России и за рубежом. Необходимость оценки стоимости недвижимости в условиях рыночной экономики. Основные цели оценки: определение стоимости имущества в случае его купли продажи, залога, страхования, при инвестировании и переоценке; в случае слияния и разделений предприятий, их реорганизации; для определения условий выкупа акций и конвертации акций одного типа в другой; при исполнении прав наследования и судебных приговоров.	1
Тема 2.2. Нормативно-правовая база оценочной деятельности	Содержание учебного материала		
	1	Формирование методологической основы оценки и нормативно-правовой базы оценочной деятельности.	1
Тема 2.3. Субъекты и объекты оценочной деятельности.			
	1	Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Основания для проведения оценки объекта. Категории стоимости в оценке: рыночная, инвестиционная. Факторы, влияющие на стоимость оценки.	1,2
	Практические занятия		
		Потребители услуг оценщиков.	2
	Содержание учебного материала		

Тема 2.4. Понятие, цели и организация оценки стоимости недвижимости.	1	Необходимость оценки стоимости в условиях рыночной экономики. Основные цели оценки. Определение стоимости имущества в различных случаях.	1,2
Тема 2.5. Базовые понятия, применяемые в оценке стоимости недвижимости.	Содержание учебного материала		
	1	Понятие денежного потока. Временная оценка денежных потоков. Категория стоимости в оценке: рыночная, инвестиционная. Факторы, влияющие на стоимость оценки. Основные принципы оценки стоимости. Основные этапы процесса оценки.	2
	Практические занятия		
	1	Сбор, проверка, анализ информации для проведения оценки.	1,2
Тема 2.6. Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости.	Содержание учебного материала		
	1	Внешняя информация: макроэкономические, отраслевые и региональные данные. Выбор методов оценки и их применение для оценки анализируемого объекта.	1,2
Тема 2.7. Метод дисконтирования денежных потоков.	Содержание учебного материала		
	1	Прогнозирование доходов и расходов. Определение ставки дисконта. Расчет текущей стоимости денежных потоков.	1,2
	Практические занятия		
	1	Оценка стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков на условном примере.	2
Тема 2.8. Метод капитализации доходов.	Содержание учебного материала		
	1	Потенциальный валовый доход. Арендная ставка. Действительный валовый доход. Состав коэффициента капитализации, расчет его.	1,2
	Практические занятия		
	1	Оценка стоимости объекта методом прямой капитализации.	2
Тема 2.9. Сравнительный подход к оценке	Содержание учебного материала		
	1	Особенности применения. Основные этапы. Основные критерии выбора сопоставимых объектов. Классификация и сущность вводимых поправок.	2
	Практические занятия		
	1	Оценка стоимости с применением сравнительного подхода.	2
Тема 2.10. Метод чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	Содержание учебного материала		
	1	Определение износа объекта. Основные методы расчета физического износа. Устранимый и неустраимый физический износ.	2
	Практические занятия		
	1	Оценка стоимости с применением затратного подхода.	2

Тема 2.11. Отчет об оценке стоимости недвижимости.	Содержание учебного материала		2
	1	Задачи, требования, структура отчета. Характеристика основных разделов. Представление и защита отчета.	
<p>Самостоятельная работа</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Основания для проведения оценки объекта недвижимости. 2. Закон об оценочной деятельности. 3. Правила поведения оценщика. 4. История развития оценочной деятельности. 5. Ценовая информация аналогов. <p>Курсовое проектирование</p> <p>Тематика внеаудиторной самостоятельной работы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие недвижимости 2. Стоимость недвижимости и ее основные виды 3. Основные подходы и принципы оценки недвижимости 4. Основные этапы процесса оценки недвижимости 5. Общая характеристика рынка недвижимости 6. Структура рынка недвижимости 7. Цели анализа рынка недвижимости 8. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости 9. Определение емкости рынка недвижимости 10. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом 11. Основные формы регулирования оценочной деятельности 12. Российские стандарты оценки 13. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности 14. Метод капитализации доходов 15. Метод дисконтированных денежных потоков. 16. Определение ставки дисконтирования 17. Методы дисконтирования 18. Особенности применения сравнительного подхода. 19. Классификация и суть поправок 20. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом. 21. Срок экспозиции 22. Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов) 			

<p>23. Процентные поправки 24. Стоимостные поправки 25. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи 26. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода 27. Общая характеристика затратного подхода 28. Методы расчета восстановительной стоимости 29. Устранимый износ 30. Физическая жизнь здания 31. Хронологический возраст 32. Экономическая жизнь 33. Эффективный возраст 34. Определение износа объекта недвижимости 35. Затратный подход к оценке земельных участков 36. Классификация объектов недвижимости 37. Основные этапы оценки стоимости 38. Расчет коэффициента готовности 39. Расчет величины физического износа 40. Методы внесения поправок</p>			
Организация оценки земли и имущества			
Тема 3.1. Основные понятия оценки недвижимости.	Содержание учебного материала 1	Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Основные подходы и принципы оценки недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости.	
Тема 3.2. Нормативно-правовая и информационная база оценочной деятельности.	Содержание учебного материала 1	Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость и землю. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке. История развития права собственности. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней. Обязательность проведения оценки имущества. Требования к договору об оценке имущества. Права и обязанности оценщика. Лицензирование оценочной деятельности в Российской Федерации. Стандарты оценки. Информационное обеспечение при оценке недвижимости, техническая экспертиза и описание.	
	Практические занятия		

	1	Составление договора об оценке имущества	
Тема 3.3. Доходный подход к оценке недвижимости	Содержание учебного материала		
	1	Экономическое содержание, сфера применения доходного подхода к оценке имущества. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью. Договора аренды, виды арендных платежей. Потенциальный валовый доход. Расчет коэффициента капитализации. Действительный валовый доход. Расчет поправки на недоиспользование недвижимости и потери в сборе. Прогнозирование величины денежных потоков, включая реверсию. Определение ставки дисконтирования. Расчет стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.	
	Практические занятия		
		Применение метода капитализации в оценке имущества. Расчет стоимости имущества методом дисконтирования денежных потоков. Расчет ставки дисконта.	
Тема 3.4. Сравнительный подход к оценке имущества	Содержание учебного материала		
	1	Особенности применения сравнительного подхода. Классификация и суть поправок. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода. Практика применения сравнительного подхода.	
	Практические занятия		
	1	Определение стоимости имущества методом сравнительного подхода.	
Тема 3.5. Затратный подход к оценке имущества	Содержание учебного материала		
	1	Общая характеристика затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости. Расчет стоимости строительства. Определение износа объекта недвижимости.	
		Определение стоимости имущества затратным подходом.	
Тема 3.6. Земля как объект экономической оценки. Методы оценки земли.	Содержание учебного материала		
	1	Специфика земельного участка как объекта оценки. Категории земельных ресурсов. Основные критерии и показатели оценки земельных участков. Оценка земель сельхозназначения. Оценка земель поселений. Оценка стоимости земель промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения. Оценка стоимости ресурсов Российской Федерации.	
	Практические занятия		
	1	Определение стоимости земли.	

Тема 3.7. Ипотечно-инвестиционный анализ	Содержание учебного материала		
	1	Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Использование таблиц сложного процента и финансового калькулятора для целей ипотечно-инвестиционного анализа.	
	Практические занятия		
	1	Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.	
Курсовая работа			
<p>Самостоятельная работа Подготовить ответ на вопрос: Контроль и регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации Страхование гражданской ответственности оценщиков. Оценка стоимости предприятия как действующего. Преимущества и недостатки сравнительного подхода, сфера применения. Область применения затратного подхода к оценке имущества. Сравнить доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке земли. Дать оценку недвижимости с участием ипотечного кредита</p> <p>Курсовое проектирование</p> <p>Тематика внеаудиторной самостоятельной работы</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие недвижимости 2. Стоимость недвижимости и ее основные виды 3. Основные подходы и принципы оценки недвижимости 4. Основные этапы процесса оценки недвижимости 5. Общая характеристика рынка недвижимости 6. Структура рынка недвижимости 7. Цели анализа рынка недвижимости 8. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости 9. Определение емкости рынка недвижимости 10. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом 11. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала 12. Уровень риска на рынке недвижимости 13. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги 14. Юридическое понятие недвижимого имущества 			

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ol style="list-style-type: none">15. Право собственности на недвижимость, включая землю16. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке17. История развития права собственности18. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней19. Основные формы регулирования оценочной деятельности20. Российские стандарты оценки21. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности22. Метод капитализации доходов23. Расчет ожидаемого чистого операционного дохода24. Потенциальный валовый доход25. Рыночная арендная ставка26. Действительный валовый доход27. Условно-постоянные расходы28. Условно-переменные расходы29. Расходы на замещение30. Безрисковая ставка доходности Различные составляющие премии за риск31. Метод Ринга32. Метод дисконтированных денежных потоков.33. Определение ставки дисконтирования34. Методы дисконтирования35. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды36. Оценка эффективности привлечения заемных средств37. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита38. Особенности применения сравнительного подхода.39. Классификация и суть поправок40. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом41. Срок экспозиции42. Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов)43. Процентные поправки44. Стоимостные поправки45. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи46. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

<p>47. Общая характеристика затратного подхода 48. Методы расчета восстановительной стоимости 49. Расчет стоимости строительства 50. Устранимый износ 51. Физическая жизнь здания 52. Хронологический возраст 53. Экономическая жизнь 54. Эффективный возраст 55. Определение износа объекта недвижимости 56. Специфика земельного участка как объекта оценки 57. Земли поселений 58. Земли сельхозназначений 59. Земли промышленности 60. Земли лесного фонда, водного, земли запаса 61. Доходный подход к оценке земельных участков 62. Сравнительный подход к оценке земельных участков 63. Затратный подход к оценке земельных участков 64. Классификация объектов недвижимости 65. Основные этапы оценки стоимости 66. Расчет коэффициента готовности 67. Расчет величины физического износа 68. Методы внесения поправок 69. Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости 70. Экспертиза факторов, влияющих на стоимость недвижимости</p>	
<p>Производственная практика Исследование рынка недвижимости Информационное обеспечение при оценке объекта недвижимости Техническая экспертиза и описание оцениваемого объекта недвижимости Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки Определение стоимости объекта оценки Отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости</p>	

Для характеристики уровня освоения учебного материала используются следующие обозначения:

1 – ознакомительный (узнавание ранее изученных объектов, свойств);

- 2 – репродуктивный (выполнение деятельности по образцу, инструкции или под руководством);
- 3 – продуктивный (планирование и самостоятельное выполнение деятельности, решение проблемных задач).

4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация профессионального модуля предполагает наличие учебного кабинета. Оборудование учебного кабинета и рабочих мест:

Кабинет междисциплинарных курсов

Мебель аудиторная

Доска аудиторная

Ноутбук

Точка доступа

MS Office

Kaspersky Anti-Virus

Лаборатория компьютеризации профессиональной деятельности

Мебель аудиторная

Принтер

Комплект вычислительной техники

Ноутбуки

Коммутатор

Точка доступа

Доска аудиторная под маркер

ПО Autodesk: 3ds Max 2020, AutoCAD 2019

MS Office

Kaspersky Anti-Virus

Справочно-правовая система КонсультантПлюс

Библиотека, читальный зал с выходом в сеть Интернет

Помещение для самостоятельной работы

Мебель

Компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечения доступа в электронную информационно-образовательную среду

Университета

Kaspersky Anti-Virus;

MS Office

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику.

4.2. Информационное обеспечение обучения

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

Основные источники:

1. Оценка стоимости имущества / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет «Синергия», 2017. – 760 с. : ил. – (Университетская серия). – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815> (дата обращения: 20.11.2019). – Библиогр.: с. 732-749. – ISBN 978-5-4257-0251-7. – Текст : электронный.
2. Максимов, С. Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости) : учебное пособие для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 423 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-11929-9. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/446448> (дата обращения: 20.11.2019).
3. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юнити, 2015. – 591 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147> (дата обращения: 07.05.2020). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-238-02633-6. – Текст : электронный.

Дополнительные источники:

4. Найденов, Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости / Л.И. Найденов ; Институт экономики, управления и права (г. Казань). – Казань : Познание, 2009. – 208 с. : табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=257492> (дата обращения: 20.11.2019). – ISBN 978-5-8399-0323-4. – Текст : электронный.
5. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолГГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519> (дата обращения: 20.11.2019). – ISBN 978-5-91460-028-7. – Текст : электронный.
6. Егоров, В.П. История оценочной деятельности в России / В.П. Егоров. – Москва : Лаборатория книги, 2009. – 86 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96479> (дата обращения: 20.11.2019). – Текст : электронный.

Интернет - источники:

1. Портал «Appraiser.ru. Вестник оценщика» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.appraiser.ru, свободный.

4.3. Общие требования к организации образовательного процесса

Учебные дисциплины и профессиональные модули, предшествующие изучению ПМ.04. Определение стоимости недвижимого имущества:

«Математика»; «Информатика и ИКТ»; «Основы экономической теории»; «Экономика организации»; «Статистика»; «Экономический анализ»; «Документационное обеспечение управления»; «Информационные технологии в профессиональной деятельности».

Занятия проводятся в учебной аудитории и лаборатории, оснащенных необходимым учебным, методическим, информационным, программным обеспечением.

В преподавании используются лекционно-семинарские формы проведения занятий, практикум, рейтинговая технология оценки знаний студентов.

Консультационная помощь студентам осуществляется в индивидуальной и групповой формах пропорционально количеству часов на ПМ.04.

Реализация профессионального модуля предполагает выполнение курсовой работы.

Реализация профессионального модуля предполагает производственную практику (по профилю специальности), которая проводится концентрировано.

Обязательным условием допуска к производственной практике для получения первичных профессиональных навыков в рамках профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества» является освоение теоретических и практических работ, а также выполнение курсовой работы.

5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
<p>Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - скорость ориентации во внешней и внутренней информации об объекте оценки; - подбор адекватных аналогов - объективность классификации рынка недвижимого имущества, их структуры, особенностей рынков земли; - достаточность и качество анализа ситуации на рынке недвижимого имущества в регионе, городе - наличие собственной базы по объектам-аналогам с последующим использованием ее при расчетах, - точность применения навыков статистического анализа при выборке объектов; - достаточность исследования права собственности на недвижимость, правоустанавливающей документации; 	<p>Текущий контроль в форме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценочно-практических занятий; - защиты практических работ; - наблюдения за деятельностью обучающихся при демонстрации умений: устная демонстрация. Зачет по производственной практике. <p>Комплексный экзамен по профессиональному модулю. Защита курсового проекта.</p>
<p>Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - точность и скорость оценки рыночной стоимости объекта недвижимости затратным, сравнительным, доходным подходом с применением различных методов оценки; - полнота учета при оценке недвижимости Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №6 и стандартов оценки саморегулируемых организаций. - комплексность производимых расчетов на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; 	<p>Текущий контроль в форме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценочно-практических занятий; - защиты практических работ; - демонстрации умений в среде, имитирующей рабочее место и владения методами оценки объектов недвижимости. <p>Зачет по производственной практике. Комплексный экзамен по профессиональному модулю. Защита курсового</p>

		проекта.
Обобщать результаты, полученные подходами, давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	- корректность согласования результатов, полученных различными способами; - точность и обоснованность выведения итоговой стоимости объекта оценки с позиции принципов оценки недвижимости, факторов, влияющие на стоимость - полнота учета показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки при определении итоговой стоимости;	Текущий контроль в форме: - оценки ситуационных задач; - оценки результатов выполнения индивидуальных заданий. Зачет по производственной практике. Комплексный экзамен по профессиональному модулю. Защита курсового проекта.
Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	- скорость работы в специальных программах по разработке смет - полнота владения основами проектно-сметного дела - точность определения стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки	Текущий контроль в форме: - демонстрации умений в среде, имитирующей рабочее место и владения навыками расчета сметной стоимости. Зачет по производственной практике. Комплексный экзамен по профессиональному модулю. Защита курсового проекта.
Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	- корректность и скорость отнесения объекта оценки к конкретному виду в соответствии с типологией объектов оценки - полнота и достаточность выделения признаков, классификации недвижимости, а также видов стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;	Текущий контроль в форме: - оценки ситуационных задач; - оценки результатов выполнения индивидуальных заданий. Зачет по производственной практике. Комплексный экзамен по профессиональному модулю.

		Защита курсового проекта.
Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	<ul style="list-style-type: none"> - полнота учета прав и обязанностей оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков, функций саморегулируемых организаций оценщиков, правил вступления в саморегулируемые организации оценщиков при взаимодействии с заказчиком и оформлении оценочной документации. - соответствие оформления договора с заказчиком и задания на оценку объекта оценки требованиями нормативных актов, - качество и скорость оформления отчета об оценке в соответствии с требованиями закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов, - полнота формирования приложений к отчету 	<p>Текущий контроль в форме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценки самоанализа деятельности; - оценки решения конкретных ситуаций в среде, имитирующей рабочее место. <p>Зачет по производственной практике.</p> <p>Комплексный экзамен по профессиональному модулю.</p> <p>Защита курсового проекта.</p>

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся 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	<ul style="list-style-type: none"> - демонстрация интереса к будущей профессии - активное посещение учебных занятий, консультаций и практики; - участие в профориентационной работе 	Наблюдение в процессе выполнения ПЗ, мониторинг выполнения СРС, оценка содержания портфолио студента
Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	<ul style="list-style-type: none"> - демонстрация понимания взаимосвязи развития гуманитарно-социологических наук с проблемами, решаемыми геодезией - установление взаимосвязей программ социально-экономического и политического развития территории с потребностью в оценке недвижимости 	Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы	– выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач по оценке	Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью

и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	недвижимости; – объективность самооценки эффективности и качества выполнения работ;	обучающегося в процессе освоения образовательной программы
Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценки недвижимости	Мониторинг и рейтинг выполнения работ на практике
Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	– эффективный поиск необходимой информации в соответствии с поставленными задачами; - использование различных источников, включая электронные при выполнении СРС. - способность к обобщению, анализу, восприятию, систематизации информации, постановке цели и выбору путей ее достижения	Использование электронных источников в СРС, для подготовки рефератов, сообщений Наблюдение за навыками работы в глобальных, корпоративных и локальных информационных сетях
Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	– взаимодействие с обучающимися, преподавателями и в ходе обучения, при проведении оценочных работ	Наблюдение за ролью обучающегося в группе; защита портфолио
Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	– рациональность организации самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля – участие в профессиональных конкурсах, олимпиадах	Контроль графика выполнения индивидуальной самостоятельной работы обучающегося; защита портфолио
Ставить цели, мотивировать деятельность подчиненных, организовывать и контролировать их работу с принятием на себя ответственности за результат выполнения заданий.	– анализ и коррекция результатов работы группы при проведении оценочных работ и оформлении их результатов – организация эффективного взаимодействия участников команды – демонстрация собственной деятельности в роли руководителя команды в соответствии с заданными условиями	Деловые игры- моделирование социальных и профессиональных ситуаций.
Ориентироваться в условиях частой смены технологий профессиональной деятельности	- изучение и анализ инноваций в оценочной деятельности, в деятельности саморегулируемых организаций оценщиков	Наблюдение Семинары; Учебно-практические конференции; Олимпиады
Уважительно и бережно относиться к	- толерантное поведение при проведении оценочных работ, при	Интерпретация результатов наблюдений

историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	взаимодействии с населением	за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	- соблюдение техники безопасности при осмотре объекта, при проведении работ по оценке	Мониторинг выполнения работ на практике
Исполнять воинскую обязанность, в том числе с применением полученных профессиональных знаний (для юношей)	-ориентация на воинскую службу с учетом профессиональных знаний	Контроль за своевременной постановкой на воинский учет; Участие в воинских сборах

Типовые кейс-задания

1. На основе средств массовой информации проведите анализ и статистику объектов недвижимости с наиболее высоким ННЭИ и более низким, приведите примеры, дайте обоснованные выводы и составьте наглядную схему ситуации на текущий момент.

2. Из средств массовой информации по рынку недвижимости провести анализ и статистику сегментов рынка недвижимости в г. Мурманске. На основе полученных данных составить таблицу и диаграмму полученных результатов по нижеследующим характеристикам.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.
 3. Широко распространенные объекты.
- В зависимости от экономической активности регионов:
1. Активные рынки недвижимости.
 2. Пассивные рынки недвижимости.
- В зависимости от степени готовности:
1. Незастроенные земельные участки.
 2. Готовые объекты.
 3. Не завершенные строительством объекты.
 4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Методические рекомендации по решению кейс-заданий

Решение кейс-заданий позволяет применить теоретические знания к решению практических задач.

Перед решением кейс-задания должно быть полностью приведено его условие. Само решение следует сопровождать необходимыми расчетами и пояснениями с указанием применяемых формул, анализом и выводами.

Все расчеты относительных показателей нужно производить с точностью до 0,01, процентов – до 0,01, используя при этом правила округления.

Работа должна быть оформлена аккуратно, написана разборчиво без помарок, зачеркиваний и сокращений слов.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ЛИЦ С ОВЗ И ИНВАЛИДОВ

Содержание профессионального образования и условия организации обучения в ФГБОУ ВО «МАГУ» студентов (слушателей) с ограниченными возможностями здоровья определяются адаптированной образовательной программой (при необходимости), а для инвалидов также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида.

Обучение по образовательной программе среднего профессионального образования студентов (слушателей) с ограниченными возможностями здоровья осуществляется ФГБОУ ВО «МАГУ» с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких лиц.

В ФГБОУ ВО «МАГУ» созданы специальные условия для получения образования студентами (слушателями) с ограниченными возможностями здоровья.

Под специальными условиями для получения среднего профессионального образования студентов (слушателей) с ограниченными возможностями здоровья понимаются условия обучения, воспитания и развития таких лиц, включающие в себя использование специальных образовательных программ и методов обучения и воспитания, специальных учебников, учебных пособий и дидактических материалов, специальных технических средств обучения коллективного и индивидуального пользования, предоставление услуг ассистента (помощника), оказывающего студентам (слушателям) необходимую техническую помощь, проведение групповых и индивидуальных коррекционных занятий, обеспечение доступа в здания ФГБОУ ВО «МАГУ» и другие условия, без которых невозможно или затруднено освоение образовательных программ лицам с ограниченными возможностями здоровья.

В целях доступности получения образования студентам (слушателям) с ограниченными возможностями здоровья ФГБОУ ВО «МАГУ» обеспечивается:

- для слушателей с ограниченными возможностями здоровья по слуху услуги сурдопереводчика и обеспечение надлежащими звуковыми средствами воспроизведения информации;

- для студентов (слушателей), имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, материально-технические условия обеспечивают возможность беспрепятственного доступа в учебные помещения, столовые, туалетные и другие помещения ФГБОУ ВО «МАГУ», а также их пребывания в указанных помещениях (наличие пандусов, поручней, расширенных дверных проемов и других приспособлений).

Образование студентов (слушателей) с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими студентами (слушателями), так и в отдельных группах. Численность лиц с ограниченными возможностями здоровья в учебной группе устанавливается до 15 человек.

С учетом особых потребностей студентов (слушателей) с ограниченными возможностями здоровья ФГБОУ ВО «МАГУ» обеспечивается предоставление учебных, лекционных материалов в электронном виде.

С учетом особых потребностей студентов (слушателей) с ограниченными возможностями здоровья предусмотрена возможность обучения по индивидуальному плану.