

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Узунова Галина Петровна

Должность: Директор

Дата подписания: 25.09.2023 13:43:27

Уникальный программный ключ:

ec29c88afcd483fc3f14efec2359d2c1514e1daf0b74e9491ec46ce98af9ce5f

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
«ОТКРЫТЫЙ ТАВРИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»

УТВЕРЖДАЮ

Директор
АНО «НПО» «Открытый
Таврический колледж»
Г.П. Узунова

«09» 2022 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ
ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(код, наименование)

ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ
21.02.05 ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ
(код, наименование)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ ОТНОШЕНИЯМ
(квалификация)

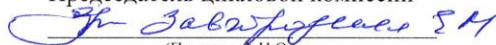
БАЗОВЫЙ УРОВЕНЬ ПОДГОТОВКИ
(базовый, углубленный)

ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

ОЧНАЯ

Симферополь, 2022 г.

РАССМОТРЕНА и ОДОБРЕНА
на заседании цикловой комиссии
Протокол № 1
от «30» 04 2022г.
Председатель цикловой комиссии


(Подпись, Ф.И.О.)

Разработана на основе Федерального
государственного образовательного
стандарта по специальности
среднего профессионального
образования
21.02.05 Земельно-имущественные
отношения
(код, наименование специальности)

Разработчик:

Трегубова А.К., преподаватель
Ф.И.О., ученая степень, звание, должность,

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	4
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	7
3 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	15
4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)	16

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

ПМ. 04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
МДК.04.01. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1. Область применения программы

Рабочая программа профессионального модуля является частью подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (углубленная подготовка) в соответствии с требованиями ФГОС СПО:

1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.
2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки.
3. Обобщать результаты, полученные подходами, и составлять обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
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 (полного) общего образования. Опыт работы не требуется.

1.2. Место учебной дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы:

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности «Определение стоимости недвижимого имущества», в том числе профессиональными (ПК), указанными в ФГОС по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения базового уровня подготовки:

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 10.	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.
--------	---

1.3. 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 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.

1.4. Рекомендуемое количество часов на освоение примерной программы профессионального модуля:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – 266 часов, включая:

обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 192 часов;

самостоятельной работы обучающегося – 74 часа;

учебной и производственной практики – 72 часа.

2. СТРУКТУРА И ПРИМЕРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов
Максимальная учебная нагрузка (всего)	<i>266</i>
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	<i>192</i>
в том числе:	
практические занятия	<i>20</i>
курсовая работа (проект) <i>(если предусмотрено)</i>	<i>0</i>
Самостоятельная работа обучающегося (всего)	<i>74</i>
<i>Итоговая аттестация в форме (указать)</i>	<i>диф зачет</i>

2.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа	Объем часов	Уровень освоения
1	2	3	4
МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества			
Раздел ПМ 1. Экономика недвижимости		32	
Тема 1.1. Регулирование оценочной деятельности в РФ	Содержание	18	
	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.		3
	2 Цель, основание и случаи проведения оценки Цель оценочной деятельности. Основание и случаи проведения оценочных работ. Обязательная оценка.		3
	3 Субъекты оценочной деятельности Понятие субъектов оценочной деятельности. Требования, предъявляемые к оценщику. Права оценщика. Имущественная ответственность оценщиков, ее обеспечение.		3
	4 Недвижимость как объект оценки Недвижимость: понятие, существенные признаки, состав, классификация. ГК РФ о недвижимости. Виды прав на недвижимость: вещные и обязательственные права.		3
	5 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.		3
Тема 1.2. Принципы оценки	Содержание	8	
	1 Принципы, основанные на представлениях собственника Принцип полезности (ожидания), принцип замещения.		2

недвижимости	2	Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости Принцип вклада, принцип остаточной продуктивности, принцип сбалансированности (пропорциональности), принцип разделения (соединения).		2	
	3	Принципы, связанные с рыночной средой Принцип спроса и предложения, принцип конкуренции, принцип соответствия, принцип изменения внешней среды.		2	
	4	Принцип ЛНЭИ Характеристика принципа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.		1	
	Практические занятия		4		
	1	Задачи на принципы оценки.			
Тема 1.3. Рынок недвижимости	Содержание		6		
	1	Особенности функционирования рынка недвижимости Понятие рынка недвижимости. Участники. Функции рынка. Классификация рынка для целей оценки. Особенности рынков земли.		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	
	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.		1	
	Практические занятия			4	
	1	Задание на расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки.			
Раздел ПМ 2. Методология оценки недви- мости			104		
Тема 2.1. Сравнительный подход и его методы	Содержание		34		
	1	Сравнительный подход и его методы ФСО № 1 о сравнительном подходе. Сущность подхода. Условия и сфера применения. Используемые принципы оценки в подходе.		3	
	2	Метод сравнительного анализа продаж Этапы метода: сегментация рынка недвижимости, выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения, способы расчета и внесения корректировок, согласование полученных результатов.		3	
	3	Метод сравнения, основанный на соотношении дохода и цены продажи Способ валового рентного мультипликатора и способ общего коэффициента капитализации. Понятие, этапы. Сходство и различие.	3		

	Практические занятия	4	
	1 Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода.		
Тема 2.2 Затратный подход и его методы	Содержание	20	
	1 Затратный подход и его методы ФСО № 1 о затратном подходе. Сущность подхода. Случаи применения. Этапы. Применяемые принципы.		3
	2 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		3
	3 Методы определения восстановительной стоимости улучшений Метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования.		3
	4 Виды износа строений. Методы расчета Виды: физический, функциональный, экономический (внешний); устранимый и неустранимый. 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 неустранимого). Методы расчета функционального износа: стоимостной (для устранимого), метод капитализации убытков или метод парных продаж (для неустранимого). Методы расчета внешнего износа строений: метод парных продаж и метод капитализации арендных убытков.		3
Практические занятия			
	1 Задачи на определение рыночной стоимости земельных участков.	4	
	2 Задачи на определение восстановительной стоимости зданий.		
	3 Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа.		
Тема 2.3. Временная оценка денежных потоков	Содержание	12	
	1 Временная теория денег Понятие временной теории стоимости денег. Необходимость изучения. Понятие денежного потока. Виды потоков: обычный и аннуитет.		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

	Практические занятия	4	
	1 Задачи на функции сложного процента.		
Тема 2.4. Доходный подход и его методы	Содержание	12	
	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.		3
	2 Виды доходов Виды рассчитываемых доходов. Порядок определения.		2
	3 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.		3
	4 Метод дисконтированных денежных потоков (доходов) - МДДП Суть и этапы метода. Условия применения. Методы расчета ставки дисконтирования. Расчет стоимости реверсии. Порядок дисконтирования денежных потоков.		3
Тема 2.5. Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки	Содержание	16	
	1 Методы определения итоговой величины стоимости ФСО № 1 о порядке согласования результатов оценки.		2
	2 Метод ранжирования оценки критериев стоимости Суть метода. Порядок применения. Пример.		2
	3 Метод распределения весовых коэффициентов Суть метода. Порядок применения. Пример.		2
	4 Метод интерполяции на базе Наегли Суть метода. Порядок применения. Пример.		2
Тема 2.6. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости	Содержание	4	
	1 Система массовой оценки недвижимости Структура и основные функции массовой оценки. ФСО № 4 о методе массовой оценки.		3
	2 Моделирование массовой оценки недвижимости Анализ и подготовка рыночных данных. Структура базовой оценочной модели и ее основные виды.		1

Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 2 Работа на занятии с ФСО № 1 и ФСО № 2.		4	
Работа на занятии по Методическим рекомендациям Минимущества РФ по определению рыночной стоимости земельных участков. Работа на занятии с ФСО № 4.			
Тематика внеаудиторной самостоятельной работы:			
1.Посредством Интернет распечатать каждому студенту и иметь на каждом занятии ФСО № 1.			
2.Посредством интернет распечатать каждому студенту и иметь на занятии «Методические рекомендации по определению, рыночной стоимости земельных участков» Минимущества РФ.			
3. Решение задач на определение стоимости объекта оценки разными подходами и на временную теорию денег.			
4. Посредством Интернет распечатать каждому студенту и иметь на занятии ФСО № 4.			
Раздел 3. Организация процесса оценки Недвижимости		56	
Тема 3.1. Заключение договора, постановка задания на оценку	Содержание	14	
	1 Этапы оценочных работ ФСО № 1 О требованиях к проведению оценки.		3
	2 Договор на оценку Условия заключения договора. Требования ФЗ-135 к содержанию.		3
	3 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
Тема 3.2. Информационное обеспечение процесса оценки	Содержание		
1 Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости Понятие и состав внешней информации для целей оценки недвижимости. Источники получения. Процедура обработки. Требования ФСО № 1 к информации.	12	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.		3	

Тема 3.3. Анализ наиболее эффективного использования не-движимости-ЛНЭИ	Содержание		14	
	1	Способы определения ЛНЭИ для незастроенных земельных участков.		2
	2	Способы определения ЛНЭИ для застроенных земельных участков.		2
Тема 3.4. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов	Содержание		12	
	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.		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.		3
	3	Оценка недвижимости доходным подходом Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода. Определение стоимости методом ДДП.		3
	4	Согласование результатов оценки Выведение итоговой величины стоимости недвижимости с применением соответствующих методов согласования.		3
Тема 3.5. Составление отчета об оценке	Содержание		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.		3
Всего			192	

3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

3.1. 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, экран, проектор;
- программное обеспечение - программные продукты: «Оценка недвижимости 2.0», «Гранд - смета».

3.2. Информационное обеспечение обучения

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

Основные источники:

1. Экономика недвижимости / С.В. Перцев .— Самара : РИЦ СГСХА, 2013
2. ИПОТЕЧНЫЕ ПОЙНТЫ КАК ИНСТРУМЕНТ СНИЖЕНИЯ СТОИМОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА / Симбарская // Вестник

Новосибирского государственного университета экономики и управления .— 2013 .— №3 .— С. 67-74

3. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие / под ред Т.Г.

4. Касьяненко. - 2-е изд. - М. : КНОРУС, 2013. - 752 с.

5. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости : Учебник. - М. : ФОРУМ:ИНФРА-М, 2013. - 288с. : ил. - (Высшее образование).

Дополнительные источники:

Учебники и учебные пособия:

1. Оценка недвижимости: учебное пособие / под ред. Т.Г. Касьяненко, Г.А. махови- кова, В.Е. Есипова.-М.: Кнорус,

2. Симанкина А.Н. Инвентаризация и паспортизация недвижимости.- М.: академия,2012

3. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 2012.

4. Дегтяренко В.Н. Оценка эффективности инвестиционных проектов. - М.: Экспертное бюро, 2012.

5. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская Деловая Литература, 2013.

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

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Коды формируемых профессиональных и общих компетенций	Формы и методы контроля и оценки
Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам	ОК 2, ОК 4, ОК 5, ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 4.1, ПК 4.2, ПК 4.3, ПК 4.6 ОК 5, ПК 1.1, ПК 4.1, ПК 4.4,	<i>Устный и письменный опрос.</i> <i>Практические занятия.</i> <i>Самостоятельная работа</i>

<p>Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки</p>	<p>ОК 3, ОК 4, ОК 5, ПК 4.1, ПК 4.3, ПК 4.4</p>	<p><i>студента.</i></p> <p><i>Курсовое проектирование.</i></p> <p><i>Экзамен по МДК1. Оценка недвижимого имущества.</i></p> <p><i>Дифференцированный</i></p>
<p>Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки</p>	<p>ОК 3, ОК 4, ПК 1.1, ПК 1.2, ПК 4.2, ПК 4.4, ПК 4.6</p>	
<p>Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками</p>	<p>ОК 5, ПК 4.1, ПК 4.4</p>	