

**ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**  
**ПМ.04. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Программа профессионального модуля разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта по специальности среднего профессионального образования (далее – СПО) **21.02.05 Земельно-имущественные отношения** (базовой подготовки), входящей в состав укрупненной группы специальностей 21.00.00. Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия.

Организация-разработчик: ЧПОУ «Магнитогорский колледж современного образования»

Разработчик:

Девятова Е.В, преподаватель ЧПОУ «Магнитогорский колледж современного образования»;

Программа рассмотрена на заседании методического совета колледжа,  
протокол № 6 от « 27 » июня 2022г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Паспорт программы профессионального модуля.....	стр. 4
2. Результаты освоения профессионального модуля.....	6
3. Структура и содержание профессионального модуля.....	7
4. Условия реализации программы профессионального модуля.....	19
5. Контроль и оценка результатов освоения профессионального модуля (вида профессиональной деятельности).....	21

# 1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

## ПМ.04. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 1.1. Область применения программы

Программа профессионального модуля (далее - программа) – является частью программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности СПО **21.02.05 Земельно-имущественные отношения** (базовой подготовки), входящей в состав укрупненной группы специальностей 21.00.00. Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия.

Специалист по земельно-имущественным отношениям базовой подготовки должен обладать **общими компетенциями**, включающими в себя способность:

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. 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.

Специалист по земельно-имущественным отношениям базовой подготовки должен обладать **профессиональными компетенциями**, соответствующими видам деятельности:

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.

## **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;
- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в 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.

В рамках программы профессионального модуля осуществляется формирование личностных результатов реализации программы воспитания по специальности:

**ЛРв 3)** Соблюдающий нормы правопорядка, следующий идеалам гражданского общества, обеспечения безопасности, прав и свобод граждан России. Лояльный к установкам и проявлениям представителей субкультур, отличающий их от групп с деструктивным и девиантным поведением. Демонстрирующий неприятие и предупреждающий социально опасное поведение окружающих

**ЛРв 10)** Заботящийся о защите окружающей среды, собственной и чужой безопасности, в том числе цифровой

**ЛРв 13)** Демонстрирующий готовность и способность вести с другими людьми, достигать в нем взаимопонимания, находить общие цели и сотрудничать для их достижения в профессиональной деятельности

**ЛРв 15)** Проявляющий гражданское отношение к профессиональной деятельности как к возможности личного участия в решении общественных, государственных, общенациональных проблем

### **1.3. Рекомендуемое количество часов на освоение программы профессионального модуля:**

всего 384 часа, в том числе:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – 312 часов,

включая: обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 212 часов;

самостоятельной работы обучающегося – 100 часов;

производственной практики – 72 часа.

## 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности (ВПД) **Управление земельно-имущественным комплексом**, 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 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.
ОК 11.	Исполнять воинскую обязанность, в том числе с применением полученных профессиональных знаний (для юношей).

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

#### 3.1. Тематический план профессионального модуля

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля*	Всего часов (макс. учебная нагрузка и практика)	в т.ч. в форме практической подготовки	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)					Практика		
				Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная, часов	Производственная (по профилю специальности), часов (если предусмотрена рассредоточенная практика)	
				Всего, часов	в т.ч. лабораторные работы и практические занятия, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов	Всего, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов			
1	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10	
ПК 4.1-4.6	МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества	312	140	212	106	10	100				
ПК 4.1-4.2	Раздел 1. Теория оценки	102	74	74	48		28		-	-	
ПК 4.4-4.5	Раздел 2. Ценообразование и сметное дело в строительстве	86	52	52	24	-	34	-	-	-	
ПК 4.3-4.6	Раздел 3. Организация оценочных работ	124	14	86	34	10	38	-	-	-	
	Производственная практика (по профилю специальности), (если предусмотрена итоговая (концентрированная) практика)	72								72	
	<b>Всего:</b>	<b>384</b>	<b>384</b>	<b>212</b>	106	10	<b>100</b>			<b>72</b>	



### 3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
1	2	3	4
<b>Раздел ПМ 1. Теория оценки</b>		<b>102</b>	
<b>МДК 04.01</b> Оценка недвижимого имущества.		<b>102</b>	
Тема 1.1 Основные положения теории оценки	<b>Содержание</b> (в т.ч. в форме практической подготовки)	6(6)	
	1. Правовые основы оценки недвижимости. Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Стандарты оценки Российской Федерации. Международные стандарты оценки. Европейские стандарты оценки.		2
	2. Регулирование оценочной деятельности. Государственное регулирование оценочной деятельности в земельно-имущественных отношениях. Уполномоченные органы, их функции: контроль за оценочной деятельностью, регулирование оценочной деятельности, взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности, согласование проектов стандартов оценки и др. Лицензирование оценочной деятельности. Требование к лицензированию оценочной деятельности. Порядок предоставления лицензии на оценочную деятельность.		3
	3. Стоимость и её виды в земельно-имущественном комплексе. Принципы оценки	2	
	<b>Практические занятия</b> (в т.ч. в форме практической подготовки)	16(16)	
1. Анализ системы государственного и общественного регулирования оценочной деятельности в распоряжении имуществом			
Тема 1.2 Рынки объектов оценки	<b>Содержание</b> (в т.ч. в форме практической подготовки)	6(6)	
	1. Рынки объектов оценки. Объект оценки как товар. Рынок объекта оценки в земельно-имущественных отношениях. Структура соответствующего рынка: товар, работа (создание, реконструкция), услуги (посредничество, маркетинг, оценка); типовое деление на сегменты: купли-продажи, аренды, залога, обмена; классификация объекта оценки по признакам: стоимости; использования; праву собственности; инвестиционной мотивации; географическому; социально-экономическому в земельном фонде.		2
	2. Особенности функционирования рынка недвижимости в земельном фонде. Отличительные черты рынка недвижимости: ограниченное число продавцов и покупателей; низкая ликвидность недвижимости; фиксированное положение товара (объекта недвижимости); сезонный характер сделок с определенной частью недвижимости; недостаточность полноценной информации о товаре (объекте) и др.	2	
	3. Анализ рынка недвижимости для земельно-имущественных отношений	3	
	<b>Практические занятия</b> (в т.ч. в форме практической подготовки)	16(16)	

	1	Исследование и анализ рынка жилой недвижимости для земельно-имущественных отношений		
<b>Тема 1.3</b> Методология организации оценочных работ	<b>Содержание</b> (в т.ч. в форме практической подготовки)		8(8)	
	1	Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки земельного фонда. оценщики (юридические и физические лица), заказчики. Права и обязанности оценщика. Объекты оценки в применении к земельным правоотношениям: отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей (имущественный комплекс), составляющих имущество лица, в т.ч. определённого вида (движимое или недвижимое), в т.ч. предприятия.		2
	2	Основания для проведения оценочных работ: договор между оценщиком и заказчиком, определение суда, решение уполномоченного органа в земельном праве. Обязательность проведения оценки. Варианты договора на оценку. Позиции договора, являющиеся обязательными. Типовая структура договора на оценку. Задание на оценку. Состав технического задания. Типовая структура задания на оценку.		3
	2	Требования к оценщику, процесс оценки и его этапы, требования к содержанию отчёта об оценке		2
<b>Тема 1.4</b> Подходы и методы оценки недвижимости	<b>Содержание</b> (в т.ч. в форме практической подготовки)		6(6)	
	1	Основные подходы, применяемые при оценке объектов оценки		2
	2	Сравнительный подход. Суть метода в сравнении недавних продаж аналогичных объектов с оцениваемым после осуществления соответствующих корректировок, учитывающих различия между объектами. Методы определения поправок в земельно-имущественных отношениях. Парные продажи. Поправки в денежном выражении, поправки в процентах. Поправки в общей группировке. Порядок внесения поправок. Общепринятые единицы и элементы сравнения.		2
	3	Доходный подход. Область применения доходного подхода. Виды доходов от недвижимости. Методы оценки объекта, имеющего доходность. Метод валовой ренты, метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков в распоряжении имуществом. Базовые понятия метода капитализации: чистый операционный доход, ставка капитализации. Общая ставка капитализации, ее определение. Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения (метод суммирования).		2
	4	Затратный подход. Область применения затратного подхода - наравне с другими подходами, если нет ограничений на его использование. Ограничения к применению затратного подхода для земельного фонда. Затраты на создание объекта и его балансовая стоимость как базис для определения рыночной стоимости. Величина отклонения в стоимости, определенной затратным подходом от рыночной стоимости объекта оценки. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения. Методы определения полной стоимости воспроизводства или замещения: метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы		2
	<b>Практические занятия</b> (в т.ч. в форме практической подготовки)			16(16)
1	Расчет рыночной стоимости объекта оценки земельного фонда			
<b>Самостоятельная работа при изучении первого раздела ПМ 04</b> Изучение конспектов занятий, учебной и специальной литературы и других информационных источников (по вопросам к параграфам, главам учебных пособий, составленным преподавателем). Подготовка к практическим работам с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, отчетов и подготовка к их защите.			28	

Самостоятельное изучение нормативной документации. <b>Примерная тематика самостоятельной работы:</b> - Изучение федеральных стандартов оценки - составление договора на оценку между оценщиком и заказчиком - расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом - расчёт стоимости объекта оценки доходным подходом - расчёт стоимости объекта оценки затратным подходом			
<b>Раздел ПМ 2. Ценообразование и сметное дело в строительстве</b>		<b>86</b>	
<b>МДК 04.01</b> Оценка недвижимого имущества (часть).		<b>86</b>	
Тема 2.1 Особенности ценообразования в строительстве	<b>Содержание, (в т.ч. в форме практической подготовки)</b>		12(12)
	1.	Сущность цены как экономической категории и ее. Главные функции цены: учетная, распределительная и стимулирующая. Другие функции цены. Взаимодействие функций цены. Основные принципы ценообразования. Факторы, влияющие на формирование цен. (в т.ч. в форме практической подготовки)	2
	2	Система цен и их классификация. Определение системы цен. Взаимосвязь и взаимозависимость цен. Прямые и обратные связи различных блоков цен. Классификация цен по видам и разновидностям. Классификация цен в зависимости от обслуживания ими сферы товарного обращения(в т.ч. в форме практической подготовки)	2
	3	Действующая система ценообразования в строительстве. Общая структура государственной нормативно-информационной базы ценообразования и сметного нормирования в условиях рыночных отношений. Общеметодологическое определение понятий, применяемых в строительном комплексе.	2
Тема 2.2 Порядок и правила составления сметной документации при оценке недвижимости	<b>Содержание (в т.ч. в форме практической подготовки)</b>		16(16)
	1.	Понятие о сметном нормировании в строительстве. Система сметных норм и нормативов в строительной отрасли, (в т.ч. в форме практической подготовки)	2
	2	Состав и структура и элементы сметной стоимости строительной продукции. Общая структура сметной стоимости строительной продукции по группам затрат (строительные работы; монтажные работы; затраты на приобретение технологического оборудования, инструмента, инвентаря, мебели; прочие затраты). Затраты по материальным ресурсам. Затраты на оплату труда работников строительной организации. Затраты на эксплуатацию машин и механизмов. Структура накладных расходов и сметной прибыли. Себестоимость, ее состав и порядок определения. Определение сметной стоимости по элементам затрат. (в т.ч. в форме практической подготовки)	3

	3	Определение цены строительной продукции Виды цен в строительстве (сметные, договорные (контрактные)) и принципы их формирования. Структура, состав и порядок установления договорной цены. Методы расчета сметной стоимости строительной продукции: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, аналоговый. Понятие об индексации стоимости.		3
	3	Порядок и правила составления сметной документации на строительство. Виды смет, их назначение и состав. Правила и порядок исчисления объемов строительных работ. Правила и порядок составления смет ресурсным и ресурсно-индексным, базисно-индексным методами. Правила и порядок составления локальных и объектных смет и сметных расчетов. Правила и порядок составления сводного сметного расчета стоимости строительства. Особенности составления сметной документации на работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений. Правила и порядок разработки сметной документации по укрупненным показателям стоимости. Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации.		3
	<b>Практические занятия:</b> (в т.ч. в форме практической подготовки)		24(24)	
	1	Анализ основной сметно-нормативной базы строительства		
	2	Определение элементов затрат по общей сметной стоимости строительной продукции		
	3	Расчет сметной стоимости строительной продукции базисно-индексным методом		
	4	Расчет сметной стоимости строительной продукции ресурсно-индексным методом		
	5	Составление локальной сметы на ремонтно-строительные работы		
	6	Составление локальной ресурсной сметы на ремонтно-строительные работы.		
	7	Определение объемов работ на ремонтные работы. Составление локальной сметы на ремонтно-строительные работы в ценах 2000г.		
	8	Составление локальной сметы на общестроительные работы		
	9	Составление объектной сметы и сводного сметного расчета на строительство здания»		
	<b>Самостоятельная работа при изучении второго раздела ПМ 04</b> Изучение конспектов занятий, учебной и специальной литературы и других информационных источников (по вопросам к параграфам, главам учебных пособий, составленным преподавателем). Подготовка к практическим работам с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, отчетов и подготовка к их защите. Самостоятельное изучение нормативной документации. <b>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы:</b> - изучение нормативной документации; - определение договорной цены на строительные-монтажные работы; - расчет стоимости материалов, затрат на эксплуатацию машин и фонда заработной платы; - составление локальных объектных смет и сводного сметного расчета; - определение объемов работ.		34	
<b>Раздел ПМ 3. Организация оценочных работ</b>			<b>124</b>	

МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества (часть).		124	
Тема 3.1 Организация работ Технология оценочных работ	<p><b>Содержание</b>(в т.ч. в форме практической подготовки)</p> <p><b>1</b> Последовательность основных этапов оценочных работ. Последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Зависимость объёма и последовательности действий от задач оценки, вида определяемой стоимости, стандартов оценки и других факторов. Перечень основных этапов процесса оценки (заключение договора и постановка задачи; предварительное изучение объекта оценки и планирование оценочных работ; сбор, обработка и проверка данных; анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта; применение целесообразных методов в рамках трёх подходов оценки; согласование результатов оценки; отчёт об оценке объекта оценки и его защита перед заказчиком, (в т.ч. в форме практической подготовки)</p> <p><b>2</b> Постановка (определение) задачи оценки. Идентификация объекта оценки (по государственному реестру, по почтовому адресу, по свидетельству, по патенту, по коду участника, по юридическому описанию и т.д.). Состав оцениваемых прав, статус объекта оценки (номенклатура собственности, подлежащей оценке). Определение цели оценки, методологии проведения и базы оценки. Соответствие цели базе оценки, требованиям стандартов оценки. Установление совместно с заказчиком вида оценочной стоимости, (в т.ч. в форме практической подготовки)</p> <p><b>3</b> Обследование объекта оценки и планирование оценочных работ. Первичный осмотр объекта. Описание основных элементов в ходе визуального осмотра. Физический состав и характеристики текущего состояния объекта оценки, его соответствие имеющейся у заказчика документации. Уточнение классификации объекта оценки, его функционального назначения, типа конструктивного решения. Техническое обследование объекта, подлежащего оценке. Формы обследования: техническая экспертиза, паспортизация, обследование для целей оценки. Дополнительные позиции, характерные для обследования для целей оценки объекта: определение ограничений по возможностям использования объекта оценки; определение количественных эксплуатационных показателей; выявление характеристик улучшений, влияющих на изменение стоимости. Этапы освидетельствования для целей оценки: подготовительные работы, техническое обследование, анализ и оформление результатов освидетельствования. Выявление ограничений по возможностям использования объекта оценки. Составление плана работы. График работ по оценке, (в т.ч. в форме практической подготовки)</p> <p><b>4</b> Сбор, обработка и проверка информации для оценки. Перечень необходимой информации (по данному объекту оценки, по аналогичным объектам, по факторам, влияющим на себестоимость оцениваемого объекта). Источники получения данных, необходимых для проведения оценки применительно к выбранному</p>	8(8)	<p style="background-color: #cccccc;">3</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p>

		методу Порядок получения информации из различных источников. Статус и приоритет источников информации. Ограничение и допущения при использовании информации для целей оценки. Специальные данные: документы на право владения имуществом, данные о государственной регистрации прав собственности, описание состава и физических параметров имущества. Проверка полноты и достоверности собранной информации на предмет её актуальности, сопоставимости данных, избыточности сведений. Обработка данных и подготовка их к дальнейшему использованию.		
	5	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Рассмотрение вариантов альтернативного использования собственности с позиции достижения максимальной продуктивности. Применение математических методов при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Случаи временного использования, спекулятивного использования, другие особые случаи применения анализа ННЭИ. Последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, (в т.ч. в форме практической подготовки)		3
	<b>Практические занятия</b> (в т.ч. в форме практической подготовки)		8(6)	
	1	Составление договора и задания на оценку различных объектов (в т.ч. в форме практической подготовки)		
Тема 3.2 Применение различных подходов к оценке недвижимости	<b>Содержание</b>		8	
	1	Три подхода к оценке объектов оценки. Область применения подходов.		2
	2	Сравнительный подход. Методы оценки, применяемые в рамках сравнительного подхода. Целесообразность применения методов при индивидуальной и массовой оценке объектов. Условия, при которых нецелесообразно использовать сравнительный подход. Оценка объекта с использованием сравнительного подхода.		3
	3	Доходный подход. Методы оценки, применяемые в рамках доходного подхода. Ставка капитализации и ставка дисконтирования. Область использования ставок. Организация работ и этапы оценки доходным подходом. Условия, ограничивающие область применения подхода. Оценка объекта с использованием доходного подхода		3
	4	Затратный подход. Методы оценки, применяемые в рамках затратного подхода. Рамки возможного применения затратного подхода. Технологические этапы и организация оценочных работ с использованием затратного подхода. Использование элементов затратного подхода при оценке земельных участков. Оценка объекта с использованием затратного подхода.		3
	5	Обобщение результатов оценки объекта. Анализ результатов расчётов, полученных после применения трёх подходов оценки. Оценка достоверности и согласования результатов. Определение стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных различными подходами. Применение математических методов для обобщения результатов оценки, полученных в рамках различных подходов. Среднее значение, средневзвешенное, медианное значение. Метод анализа и иерархии. Итоговое значение стоимости объекта оценки. Расчёт итоговой стоимости.		3

	<b>Практические занятия</b>	10	
	1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом		
	2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом		
	3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом Проведение сравнительного анализа по результатам применения трёх подходов оценки		
Тема 3.3 Отчёт об оценке и его защита перед заказчиком	<b>Содержание</b>	10	
	1 Виды отчётов (при условии, что они были определены договором): устный отчёт, отчёт в виде письма, краткий отчёт, полный отчёт. Состав полного отчёта об оценке		2
	2 Позиции, обязательные для включения в отчёт в связи со спецификой объекта оценки (при оценке недвижимости, имущественных комплексов, некоторых видов имущества обязательным является анализ местоположения объекта оценки, анализ социально-экономической и экологической ситуации в регионе). Заключительная часть отчёта. Информация об использовавшейся нормативной базе, стандартах. Результаты анализа и величина стоимости объекта оценки по определённому договором виду оценочной стоимости на фиксированную дату.		2
	3 Приложения к отчёту. Состав приложений. Документы, использовавшиеся при проведении оценки. Оформление отчёта: титульный лист, подпись, дата и печать оценщика. Защита перед заказчиком.		3
	<b>Практические занятия</b>	16	
	1 Подготовка отчёта об оценке различных объектов»		
Тема 3.4 Массовая оценка объектов	<b>Содержание</b>	8	
	1 <b>Субъекты и объекты массовой оценки объектов.</b> Цели и задачи массовой оценки объектов недвижимости. Область применения результатов массовой оценки. Субъекты массовой оценки. Объекты и цели массовой оценки. Квалификационные требования к исполнителям работ по массовой оценке объектов. Правовое регулирование работ по массовой оценке объектов. Особенности организации оценочных работ для государственных и муниципальных нужд.		2
	2 <b>Результаты массовой оценки объектов оценки</b> Применение результатов массовой оценки объектов. Требование к отчёту о проведении работ по массовой оценке объектов. Определение состава выходной информации в результате работ по массовой оценке объектов. Утверждение результатов массовой оценки объектов		2

	3	<b>Подходы и методы организации работ по массовой оценке объектов</b> Кадастровая оценка: её цели и задачи. Массовая (кадастровая) оценка земельных участков. Определение состава выходной информации в результате работ по государственной кадастровой оценке земельных участков. Утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель. Применение результатов кадастровой оценки земель.		3
Тема 3.5 Экспертиза отчётов по оценке объектов	<b>Содержание</b>		8	
	1	Основные этапы проведения экспертизы отчёта об оценке объекта оценки. Цели и задачи экспертизы результатов оценки. Организация экспертизы результатов оценки. Полномочия оценочных организаций в вопросах проведения экспертизы оценочных работ. Состав и содержание типового протокола экспертизы отчёта об оценке объекта. Типичные ошибки, выявляемые при проведении экспертизы отчётов об оценке. Особенности проведения экспертизы отчётов по массовой оценке объектов.		2
<b>Обязательная аудиторная учебная нагрузка по курсовой работе:</b> <b>Примерная тематика курсовых работ</b> Оценка земельного участка, предназначенного для строительства магазина Оценка индивидуального жилого дома Оценка земельного участка, предназначенного для строительства многоэтажного жилого дома Оценка нежилого помещения (офис) для целей залога Оценка нежилого помещения (офис) для суда Оценка нежилого помещения (офис) для целей купли-продажи Оценка нежилого помещения (склад) для целей купли-продажи Оценка нежилого помещения (склад) для суда Оценка нежилого помещения (склад) для целей залога Оценка нежилого помещения (магазин) для целей купли-продажи Оценка нежилого помещения (магазин) для суда Оценка нежилого помещения (магазин) для целей залога Оценка земельного участка сельскохозяйственного назначения Оценка земельного участка, предназначенного для строительства офисного центра			10	
<b>Самостоятельная работа при изучении третьего раздела ПМ.04</b> Самостоятельное изучение нормативной документации. Подготовка и выполнение курсовой работы. <b>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы:</b> - Планирование оценочных работ - Идентификация объекта оценки. Состав оцениваемых прав, статус объекта оценки. - Техническое обследование различных объектов оценки - Установление источников и объёма данных, необходимых для оценки различных объектов			38	



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования различных объектов</li> <li>- Анализ достоверности и согласования результатов оценки разными подходами с использованием математических методов</li> <li>- Составление плана организации работ по массовой оценке объектов для определённых целей</li> <li>- Составление плана и задания на проведение массовой оценки объектов для конкретных целей</li> <li>- Определение налоговой базы и расчёт величины земельного налога на основе кадастровой стоимости земельных участков</li> <li>- Составление типового протокола экспертизы различных объектов оценки</li> <li>- Проведение экспертизы отчётов по оценке различных объектов, заполнение протокола</li> </ul>		
<p><b>Производственная практика (по профилю специальности)</b></p> <p><b>Виды работ:</b></p> <p>Составление локальной и ресурсной сметы на комплекс ремонтно-строительных работ.  Создание «стройки», «объекта», «локальной сметы». Создание и выпуск локальной сметы на ремонтно-строительные работы «быстрой набивкой».</p> <p>Создание и выпуск локальной сметы на общестроительные работы через поисковую систему «Книга».</p> <p>Создание локальной сметы на монтажные работы «быстрой набивкой», корректировка норматива, выпуск локальной сметы по Форме 4, по МДС. Редактирование документа. Выпуск сметы-аналога.</p> <p>Работа в администраторе. Корректировка концовки локальных смет, создание различных вариантов концовок.</p> <p>Формирование ресурсного сметного расчета по локальной смете на общестроительные работы.</p> <p>Выпуск ресурсного сметного расчета по локальной смете на общестроительные работы.</p> <p>Формирование и выпуск ресурсного сметного расчета по локальной смете на ремонтные работы.</p> <p>Формирование плана производства. Объемы выполненных работ. Фактический расход ресурсов</p> <p>Создание выходных документов. Процентки (форма 2), типовая форма № КС – 2, форма М-29</p> <p>Решение сквозной задачи (Локальная смета – РСР - акт КС-2 - форма М-29)</p> <p>Выпуск объектной сметы и РСР</p> <p>Расчёт стоимости объекта оценки затратным методом с использованием программы Win-Rik</p> <p>Ознакомление со структурой и распорядком дня в организации, прохождение инструктажа по т/б</p> <p>Ознакомление с документацией организации (учредительные документы, делопроизводство и т.д.)</p> <p>Сбор данных для оценки земельного участка и здания</p> <p>Выполнение расчетов рыночной стоимости (прав аренды) земельного участка</p> <p>Определение рыночной стоимости объекта оценки, в соответствии со Стандартами оценки</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• затратным подходом</li> <li>• сравнительным</li> <li>• доходным методом</li> </ul> <p>Определение итоговой стоимости объекта оценки</p> <p>Оформление отчета об оценке</p>	72	
<b>Всего</b>	<b>384</b>	

## 4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

### 4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация профессионального модуля предполагает наличие учебного кабинета междисциплинарных курсов.

Оборудование учебного кабинета:

- рабочие места по количеству обучающихся;
- рабочее место преподавателя;
- комплект учебно-методической документации;
- нормативно-правовые документы.

Технические средства обучения: специализированный программно-аппаратный комплекс педагога:

- персональный компьютер с предусмотренным программным обеспечением;
- интерактивное оборудование;
- оборудование для тестирования знаний обучающихся.

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику.

### 4.2. Информационное обеспечение обучения

**Основные источники:**

1. Оценка недвижимости / Тепман Л.Н., Швандар В.А., - 2-е изд. - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2019. - 463 с
2. Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для СПО / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 139 с. — (Серия : Профессиональное образование).

**Нормативно-правовые акты:**

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»
6. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)»
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».

**Электронные учебники:**

1. <http://proocenka.com/ocenka-nedvijimosti.html>
2. <http://glavekspert.ru/otsenka/otsenka-imuschestva>
3. <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=132292>

### 4.3. Общие требования к организации образовательного процесса

Продолжительность учебной недели 6 дней. Учебные занятия проходят парами с уроками по 45 минут с перерывами по 5 минут между уроками и по 10 минут между парами. Текущий контроль предусматривает тестирование, устный опрос и другие виды контроля по усмотрению преподавателя. Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена квалификационного.

Обязательным условием обучения в рамках профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества» является освоение обучающимися общепрофессиональных дисциплин профессионального цикла ОПОП: «Основы экономической теории», «Статистика», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности». Параллельное изучение дисциплин профессионального цикла ОПОП: «Экономика организации», «Основы менеджмента и маркетинга», «Документационное обеспечение управления», «Бухгалтерский учёт и налогообложение», «Финансы, денежное обращение и кредит», «Экономический анализ», а также освоение учебной и производственной практик в рамках указанного профессионального модуля.

#### **4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса**

Требования к квалификации педагогических (инженерно-педагогических) кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарным курсам: наличие высшего профессионального образования, соответствующего профилю модуля. Опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы является обязательным для преподавателей, отвечающих за освоение обучающимися профессионального цикла, эти преподаватели должны проходить стажировку в профильных организациях не реже 1 раза в три года.

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой: инженерно-педагогический состав - дипломированные специалисты – преподаватели междисциплинарных курсов, а также общепрофессиональных дисциплин: «Экономика организации», «Основы менеджмента и маркетинга», «Документационное обеспечение управления», «Бухгалтерский учёт и налогообложение», «Финансы, денежное обращение и кредит», «Экономический анализ». Опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы является обязательным

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

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	<i>Формы и методы контроля и оценки</i>
Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	– работа с первичными источниками информации об объекте оценки; – обоснование выбора стоимости оценки, в соответствии с ФЗ и ФСО №2	Тестирование. Текущий контроль в форме защиты: практических работ.  Зачеты по учебной и итоговой производственной практике. Экзамен квалификационный
Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	– обоснование выбора подходов и методов оценки в соответствии с ФСО №1 – оценка стоимости объекта оценки в соответствии с выбранными подходами и методами	
Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	– обоснование полученных расчётов стоимости объекта оценки различными подходами; – выполнение расчётов итоговой стоимости с учётом подходов к оценке	
Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	– выбор соответствующих нормативных документов и методик, для расчёта сметной стоимости – использование для расчёта сметной стоимости программы Win-Rik	
Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	- классификации объекта оценки в соответствии с ФЗ от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  - соотнесение зданий и сооружений к определённой классификации	
Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных	– демонстрация знания ФСО №3 – формирование отчёт из предложенных документов в соответствии с принятой структурой отчета	

актов, регулирующих правоотношения в этой области.		
--	--	--

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.

<b>Результаты (освоенные общие компетенции)</b>	<b>Основные показатели оценки результата</b>	<b>Формы и методы контроля и оценки</b>
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес	<ul style="list-style-type: none"> <li>– проявление интереса к будущей профессии;</li> <li>– сформированность профессиональной мотивации;</li> <li>– положительные отзывы по результатам практики.</li> </ul>	Тестирование (психологические тесты)  Интерпретация результатов за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы (защита практических работ, курсового проекта)
ОК 2. 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"> <li>– Обоснование выбора методов для анализа социально-экономических и политических проблем;</li> </ul>	Экспертная оценка руководителей практики по результатам прохождения производственной практики.
ОК 3. Организовывать собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	<ul style="list-style-type: none"> <li>– рациональность выбора методов и способов решения профессиональных задач в области оценочных работ;</li> <li>– оценка эффективности и качества собственного выбора методов расчёта стоимости объекта оценки на основе трёх подходов;</li> <li>- соответствие выбранных методов подходам оценки</li> <li>- своевременность сдачи заданий и отчетов.</li> </ul>	
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– аргументация выбора способов и методов решения проблем в нестандартных ситуациях в процессе выполнения оценочных работ.</li> </ul>	
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	<ul style="list-style-type: none"> <li>– умение работать с различными источниками информации;</li> </ul>	

ОК 6. Работать в коллективе и в команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями	– доброжелательное, отношение с преподавателями, практики.. толерантное сокурсниками, руководителями	
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	– ценностное отношение к профессиональной деятельности; – демонстрация способности к оценочным суждениям, самоанализу.	
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	- демонстрация способности к самоактуализации; - демонстрация способности к переподготовке в условиях смены технологий в профессиональной деятельности.	
ОК.9 Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	- доброжелательное отношение к людям разных культур - уважительное отношение к их традициям	
ОК.10 Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	- соблюдение правил техники безопасности - проведение инструктажей по технике безопасности	
ОК 10.Исполнять воинскую обязанность, в том числе с применением полученных профессиональных знаний (для юношей)	– выбор и использование методов защиты производственного персонала и населения от возможных последствий, аварий, катастроф, стихийных бедствий; – готовность к исполнению воинского долга (инженерно-строительные войска); – проявление интереса к воинской службе.	