

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ В.Я. ГОРИНА»

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Алейник Станислав Николаевич  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 08.01.2025 18:58:10  
Уникальный программный ключ:  
5258223550ea9fbeb23726a1609b644b33d8986ab6255891f288f913a1351fae

Факультет среднего профессионального образования

«Утверждаю»



Декан факультета СПО

Г.В.Бражник

17 мая 2022 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ  
ПМ.04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения  
(базовый уровень)

п. Майский, 2022

Рабочая программа профессионального модуля разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования (ФГОС СПО) по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (базовый уровень), утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации №486 от 12.05.2014 года, на основании «Разъяснений по формированию примерных программ профессиональных модулей начального профессионального и среднего профессионального образования на основе Федеральных государственных образовательных стандартов начального профессионального и среднего профессионального образования», утвержденных Департаментом государственной политики в образовании Министерства образования и науки Российской Федерации 27 августа 2009 г., Приказом Министерства науки и высшего образования РФ, Министерства просвещения Российской Федерации от 05.08.2020 № 885/390 «О практической подготовке обучающихся», «Положением о практической подготовке обучающихся в ФГБОУ ВО Белгородский государственный аграрный университет им. В.Я. Горина», «Положением о практике обучающихся, осваивающих основные образовательные программы Белгородского государственного аграрного университета им. В.Я. Горина».

**Организация - разработчик:** ФГБОУ ВО Белгородский ГАУ

**Разработчик:** Завгородняя Л.И. - преподаватель кафедры земледелия, агрохимии, землеустройства, экологии и ландшафтной архитектуры

**Рассмотрена** на заседании кафедры земледелия, агрохимии, землеустройства, экологии и ландшафтной архитектуры  
«20» апреля 2022г., протокол № 9

Зав. кафедрой  А.В. Ширяев

**Одобрена** методической комиссией агрономического факультета

«16» мая 2022г., протокол № 8

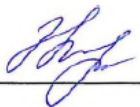
Председатель методической комиссии  Т.С. Морозова

**Согласована:**

Заместитель министра имущественных и земельных отношений Белгородской области – начальник департамента земельных ресурсов области

«20» апреля 2022 г.

Руководитель ППССЗ



Я.Ю. Запара



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	<b>4</b>
<b>2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	<b>6</b>
<b>3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	<b>8</b>
<b>4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ</b>	<b>20</b>
<b>5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)</b>	<b>22</b>

# 1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

## ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

### 1.1. Область применения рабочей программы

Рабочая программа профессионального модуля (далее - программа) – является частью программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности (специальностям) СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (базовый уровень), в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества 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

Программа профессионального модуля может быть использована в дополнительном профессиональном образовании (в программах повышения квалификации и переподготовки) и профессиональной подготовке работников в области геодезии и картографии при наличии среднего (полного) общего образования.

### 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:

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:**

- оформить договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;
- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- 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.

**1.3. Количество часов на освоение программы профессионального модуля:**

всего - 466 часов, в том числе:

максимальной учебной нагрузки обучающегося - 394 часа, включая:

обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося - 268 часов;

в т.ч. практической подготовки – 28 часов,

самостоятельной работы обучающегося – 124 часа,

Производственной практики 72 часа, в т.ч. практической подготовки – 12 часов.

## 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, необходимую 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.
ЛР 2	Проявляющий активную гражданскую позицию, демонстрирующий приверженность принципам честности, порядочности, открытости, экономически активный и участвующий в студенческом и территориальном самоуправлении, в том числе на условиях добровольчества, продуктивно взаимодействующий и участвующий в деятельности общественных организаций.
ЛР 4	Проявляющий и демонстрирующий уважение к людям труда, осознающий ценность собственного труда. Стремящийся к формированию в сетевой среде лично и профессионального конструктивного «цифрового следа».
ЛР 7	Осознающий приоритетную ценность личности человека; уважающий собственную и чужую уникальность в различных ситуациях, во всех формах и видах деятельности.

ЛР 9	Соблюдающий и пропагандирующий правила здорового и безопасного образа жизни, спорта; предупреждающий либо преодолевающий зависимости от алкоголя, табака, психоактивных веществ, азартных игр и т.д. Сохраняющий психологическую устойчивость в ситуативно сложных или стремительно меняющихся ситуациях.
ЛР 13	Демонстрирующий готовность к продолжению образования, к социальной и профессиональной мобильности в условиях современного общества
ЛР 14	Экономически активный, предприимчивый, готовый к самозанятости
ЛР 15	Демонстрирующий навыки эффективного обмена информацией и взаимодействия с другими людьми, обладающий навыками коммуникации
ЛР 19	Развивающий творческие способности, способный креативно мыслить.

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

#### 3.1. Тематический план профессионального модуля

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля (ПМ 04)*	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)/практическая подготовка, часов (если предусмотрена рассредоточенная практика)
			Всего, часов	в т.ч. лабораторные работы и практические занятия/практическая подготовка, 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 4.1-ПК 4.6	Раздел 1 Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки	90	58	32	-	32	-	-	-
ПК 4.1-ПК 4.6	Раздел 2 Выполнение технологии описания недвижимого имущества, обследования здания, сооружения и определения его качества.	92	60	32	-	32	-	-	-
ПК 4.1-ПК 4.6	Раздел 3 Определение рыночной или иной стоимости объекта оценки,	124	94	28/16	-	30	-	-	-



	полученной на основе методов в рамках применяемых подходов к оценке								
ПК 4.1- ПК 4.6	Раздел 4. Обобщение результатов, полученных подходами для определения итоговой величины стоимости объекта оценки и формирование отчета об оценке объекта оценки	88	58	22/12	-	30	-	-	-
ПК 4.1- ПК 4.6	Производственная практика (по профилю специальности), часов	72	-	-	-	-	-	-	60/12
	Всего	466	268	140	-	124	-	-	72

### 3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ) ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

Наименование разделов профессионального модуля, междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работ (проект) <i>(если предусмотрены)</i>	Объем часов	Коды компетенций и личностных результатов, формированию которых способствует элемент программы		
1	2	3	4		
Раздел ПМ 1. Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки		<b>90</b>			
МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества		<b>90</b>			
Тема 1. 1. Информация об основных понятиях оценочной деятельности	<b>Содержание учебного материала</b>	<b>16</b>	<b>ОК 1- ОК 10, ПК 4.1 - ПК 4.6, ЛР 2, ЛР 4, ЛР 7, ЛР 9, ЛР 13, ЛР 14, ЛР 15, ЛР 19</b>		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">1.</td> <td><b>Основные понятия оценочной деятельности</b> Цель оценки. Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. Цена сделки. Платеж за объект. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Принципы оценки. Основы теории стоимости денег во времени.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.</td> <td><b>Нормативные правовые основы оценочной деятельности.</b> Основания для проведения оценки объекта оценки. Обязательные требования к договору на проведение оценки. Задание на оценку Права оценщика. Обязанности оценщика. Независимость оценщика. Обязательность страхования ответственности оценщика</td> </tr> </table>	1.		<b>Основные понятия оценочной деятельности</b> Цель оценки. Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. Цена сделки. Платеж за объект. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Принципы оценки. Основы теории стоимости денег во времени.	2.
1.	<b>Основные понятия оценочной деятельности</b> Цель оценки. Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. Цена сделки. Платеж за объект. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Принципы оценки. Основы теории стоимости денег во времени.				
2.	<b>Нормативные правовые основы оценочной деятельности.</b> Основания для проведения оценки объекта оценки. Обязательные требования к договору на проведение оценки. Задание на оценку Права оценщика. Обязанности оценщика. Независимость оценщика. Обязательность страхования ответственности оценщика				

	3.	<p>при осуществлении оценочной деятельности. Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки, стандарты оценки, правила оценки, методические рекомендации.</p> <p><b>Регулирование оценочной деятельности.</b> Государственное регулирование оценочной деятельности, - через уполномоченные федеральные органы, их функции и полномочия. Саморегулируемые организации оценщиков, Национальный совет Саморегулируемые организации оценщиков, Национальный совет по оценочной деятельности их функции, права и обязанности. Членство в саморегулируемой организации оценщиков.</p>		
Тема 1.2 Информация об объекте оценки и её анализ	<b>Содержание учебного материала</b>		<b>10</b>	
	1	<p><b>Информация об объекте оценки и её анализ.</b> Требования Федерального Стандарта Оценки № 1 к составу, содержанию, достаточности информации об объекте оценки, в том числе к правоустанавливающим документам, сведениям об обременениях, связанных с объектом оценки. Информация о факторах. оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Классификация информации, анализ её достоверности. Требования к проведению оценки. Этапы проведения оценки.</p>	10	
	<b>Практические занятия</b>		32	
	1	Технологическая карта – «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»		
	2..	Классификация информации об объекте оценки, её количественные и качественные характеристики.		
<p><b>Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 1.</b> Требования к проведению оценки. Этапы проведения оценки. <b>Тематика внеаудиторной самостоятельной работы:</b> Изучить: - ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ»; - международные стандарты оценки;- федеральные стандарты оценки, стандарты оценки; - правила оценки; -методические рекомендации.</p>			<b>32</b>	

<p><b>Раздел 2</b>  <b>Выполнение</b>  <b>технологии описания</b>  <b>недвижимого</b>  <b>имущества,</b>  <b>обследования здания,</b>  <b>сооружения и</b>  <b>определения его</b>  <b>качества.</b></p>		<p><b>92</b></p>					
<p><b>МДК 04.01 Оценка</b>  <b>недвижимого</b>  <b>имущества</b></p>		<p><b>92</b></p>					
<p><b>Тема 2.1</b> Типология  объектов оценки.</p>	<p><b>Содержание учебного материала</b></p>	<p><b>12</b></p>					
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="485 708 625 967"> <p>1.</p> </td> <td data-bbox="625 708 1577 967"> <p><b>Типологическая классификация зданий.</b>  Общие сведения о зданиях и сооружениях Требования, предъявляемые к зданиям. Типология жилых и гражданских зданий, общественных, производственных, сельскохозяйственных зданий и сооружений  Некоторые основные типовые проекты многоквартирных жилых домов городской застройки. Нормативный срок службы зданий.</p> </td> </tr> </table>	<p>1.</p>	<p><b>Типологическая классификация зданий.</b>  Общие сведения о зданиях и сооружениях Требования, предъявляемые к зданиям. Типология жилых и гражданских зданий, общественных, производственных, сельскохозяйственных зданий и сооружений  Некоторые основные типовые проекты многоквартирных жилых домов городской застройки. Нормативный срок службы зданий.</p>	<p>12</p>	<p><b>ОК 1- ОК 10,</b>  <b>ПК 4.1 - ПК 4.6,</b>  <b>ЛР 2, ЛР 4, ЛР 7,</b>  <b>ЛР 9, ЛР 13, ЛР 14,</b>  <b>ЛР 15, ЛР 19</b></p>		
<p>1.</p>	<p><b>Типологическая классификация зданий.</b>  Общие сведения о зданиях и сооружениях Требования, предъявляемые к зданиям. Типология жилых и гражданских зданий, общественных, производственных, сельскохозяйственных зданий и сооружений  Некоторые основные типовые проекты многоквартирных жилых домов городской застройки. Нормативный срок службы зданий.</p>						
<p><b>Тема 2.2</b> Обследование  объекта оценки,  эксплуатационные  свойства и качество  здания, сооружения</p>	<p><b>Содержание учебного материала</b></p>	<p><b>16</b></p>					
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="485 1008 625 1481"> <p>1.</p> </td> <td data-bbox="625 1008 1577 1481"> <p><b>Показатели качества зданий.</b>  Техническое диагностирование. Техническое состояние. Дефект, повреждение, отказ. Предельное состояние .Долговечность, работоспособность, ремонтпригодность, надежность, комфортность.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 1154 625 1481"> <p>2.</p> </td> <td data-bbox="625 1154 1577 1481"> <p><b>Обследование зданий, сооружений.</b>  Документация по объекту, необходимая для проведения обследования. Программа общего обследования. Положение по техническому обследованию жилых зданий –ВСН57-88(р).  Критерии, характеризующие здание. Оценка качества здания (физический, функциональный и внешний износ). Способы определения износа и устаревания. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН53-86(р).</p> </td> </tr> </table>	<p>1.</p>	<p><b>Показатели качества зданий.</b>  Техническое диагностирование. Техническое состояние. Дефект, повреждение, отказ. Предельное состояние .Долговечность, работоспособность, ремонтпригодность, надежность, комфортность.</p>	<p>2.</p>	<p><b>Обследование зданий, сооружений.</b>  Документация по объекту, необходимая для проведения обследования. Программа общего обследования. Положение по техническому обследованию жилых зданий –ВСН57-88(р).  Критерии, характеризующие здание. Оценка качества здания (физический, функциональный и внешний износ). Способы определения износа и устаревания. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН53-86(р).</p>	<p>16</p>	
<p>1.</p>	<p><b>Показатели качества зданий.</b>  Техническое диагностирование. Техническое состояние. Дефект, повреждение, отказ. Предельное состояние .Долговечность, работоспособность, ремонтпригодность, надежность, комфортность.</p>						
<p>2.</p>	<p><b>Обследование зданий, сооружений.</b>  Документация по объекту, необходимая для проведения обследования. Программа общего обследования. Положение по техническому обследованию жилых зданий –ВСН57-88(р).  Критерии, характеризующие здание. Оценка качества здания (физический, функциональный и внешний износ). Способы определения износа и устаревания. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН53-86(р).</p>						

	<b>Практические занятия:</b>		32	
	1	По объекту, указанному преподавателем, выполнить программу общего обследования застройки.		
	2.	Определить износ объекта, указанного преподавателем, с использованием правил оценки физического износа жилых зданий.		
<b>Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 2. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН53-86(р).</b> <b>Тематика внеаудиторной самостоятельной работы:</b> Изучить: - положение по техническому обследованию жилых зданий – ВСН57-88(р); - критерии, характеризующие здания; - оценка качества здания (физический, функциональный и внешний износы); - способы определения износа и устаревания;			<b>32</b>	
<b>Раздел 3 Определение рыночной или иной стоимости объекта оценки, полученной на основе методов в рамках применяемых подходов к оценке</b>			<b>124</b>	<b>ОК 1- ОК 10, ПК 4.1 - ПК 4.6, ЛР 2, ЛР 4, ЛР 7, ЛР 9, ЛР 13, ЛР 14, ЛР 15, ЛР 19</b>
<b>Тема 3.1</b> Определение рыночной стоимости земельного участка (права аренды земельного участка)	<b>Содержание учебного материала</b>		<b>12</b>	
	1	<b>Методы определения рыночной стоимости земельных участков</b> (в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Минимуществом России от 06.03.2002 № 568-р) метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод сравнения продаж, метод распределения, метод выделения. Анализ и определение наиболее эффективного использования земельного участка	12	
	2	<b>Методы определения стоимости прав аренды земельных участков</b> (в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных		

		участков, утв. Мин-имуществом России о 10.04.2003 № 1102-р )		
<b>Тема 3.2</b> Общие положения технической инвентаризации объектов недвижимости и основы проектно-сметного дела	<b>Содержание учебного материала</b>		<b>10</b>	
	1	<b>Общие положения и принципы государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности</b> Объекты технической инвентаризации. Организация, состав, правила и порядок проведения технической инвентаризации. Правила и порядок формирования и ведения инвентарного дела. Возможность использования материалов технической инвентаризации при оценке недвижимости.	10	
	2	<b>Основы проектно-сметного дела.</b> Строительное проектирование. Состав проекта. Основные технико-экономические показатели, характеризующие проектные решения. Ценообразование в строительстве. Методы определения стоимости строительства. Индексы цен в строительстве. Структура сметной стоимости. Система сметных цен и нормативов. Состав и формы сметной документации. Локальные сметы, объектные сметы, сводные сметные расчеты стоимости строительства Подсчет объемов работ и стоимости с применением средств вычислительной техники		
<b>Тема 3.3</b> Подходы к оценке недвижимого имущества	<b>Содержание учебного материала</b>		<b>28</b>	
	1	<b>Затратный подход.</b> Возможности применения затратного подхода и существующие ограничения Затраты на воспроизводство объекта оценки. Затраты на замещение объекта оценки. Алгоритм затратного подхода. Основные методы определения полной	28	

	<p>стоимости воспроизводства (замещения): метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Источники информации используемые для расчетов: «Индексы цен в строительстве» бюллетени фирмы КО-ИНВЕСТ; сборники «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений»; «Методы определения сметной стоимости строительства».</p> <p>2 <b>Сравнительный подход.</b> Условия применения сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Правило корректировки. Основные методы (формы) корректировок: в денежном выражении, в процентах, в общей группировке. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа. Обоснованность выбора оценщиком единиц сравнения. Введение шкалы и процедуры корректирования должны быть обоснованы оценщиком и не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.</p> <p>3 скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов аналогов. Примеры типичных единиц сравнения для рынков земли и зданий, сооружений. Использование в расчетах при сравнении модального значения, медианного значения, средней арифметической и упорядочения ряда. Заключение об итоговой величине должно носить аналитический характер.</p> <p><b>Доходный подход.</b>  Область применения доходного подхода. Условия применения доходного подхода. Установление периода прогнозирования, исследование способности объекта оценки приносить доход в прогнозном периоде и после прогнозного периода, определение ставки дисконтирования для приведения будущих потоков доходов к дате оценки, приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и за прогнозным периодом в стоимость на дату оценки.  Виды доходов от объекта оценки: текущие денежные поступления,</p>	
--	---	--

	<p>экономия на налогах, будущие доходы от аренды, доходы от прироста стоимости при перепродаже, экономия на налогах при перепродаже.</p> <p>Метод валовой ренты. Метод прямой капитализации, его базовые понятия: чистый операционный доход, ставка капитализации. Составляющие ставки капитализации – ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал. Техника ипотечно-инвестиционного анализа для учета факторов изменения стоимости объекта оценки с течением времени. Три этапа расчета. Упрощенный расчет с использованием ипотечно-инвестиционной техники Эллууда.</p> <p>Метод капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) как способ конвертации будущих выгод от владения объектом в его текущую стоимость. Роль ставок капитализации в применении метода капитализации дохода.</p>		
	<b>Практические занятия:</b>	28	
1.	Рассчитать стоимость воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства.		
2.	Определить стоимость объекта затратным подходом.		
3.	Определить стоимость объекта сравнительным подходом		
4.	Определить стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода валовой ренты		
	<b>Практическая подготовка: (указать тематику, если предусмотрено)</b>	16	
1.	Определить полную стоимость воспроизводства (замещения)		
2.	объекта оценки		
3.	Применение сравнительного подхода к оценке объекта недвижимости		
	Определение стоимости объекта доходной недвижимости методом капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков).	30	
<p><b>Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 3.</b></p> <p><b>Тематика внеаудиторной самостоятельной работы:</b></p> <p>Изучить:</p>		30	



<ul style="list-style-type: none"> <li>- методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков;</li> <li>- методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков;</li> <li>- основные технико-экономические показатели;</li> <li>- ценообразование в строительстве;</li> <li>- методы определения сметной стоимости строительства.</li> </ul>				
<b>Раздел 4. Обобщение результатов, полученных подходами для определения итоговой величины стоимости объекта оценки и формирование отчета об оценке объекта оценки</b>			<b>88</b>	<b>ОК 1- ОК 10, ПК 4.1 - ПК 4.6, ЛР 2, ЛР 4, ЛР 7, ЛР 9, ЛР 13, ЛР 14, ЛР 15, ЛР 19</b>
<b>Тема 4.1</b> Обобщение результатов, полученных подходами для определения итоговой величины стоимости объекта оценки	<b>Содержание учебного материала</b>		<b>10</b>	
		<b>Методы согласования (обобщения) стоимостных результатов оценки, полученных подходами.</b> Применение методики ранжированной оценки критериев стоимости; или метода распределения весовых коэффициентов; или методики, разработанной компанией D&T (для стоимости бизнеса); или метода анализа иерархий (МАИ) для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.	10	
<b>Тема 4.2</b> Формирование отчета об оценке объекта оценки	<b>Содержание учебного материала</b>		<b>14</b>	
	1.	<b>Формирование отчета об оценке в соответствии с Общими требованиями к содержанию отчета об оценке объекта оценки, изложенными в ст. 11, 135-ФЗ Об оценочной деятельности в РФ.</b> Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки (№ 3, утв. Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254): - по составлению отчета об оценке придерживаться принципов: существенности; обоснованности; однозначности; проверяемости;	14	

	<p>достаточности к содержанию отчета об оценке, в котором должны быть:</p> <p>основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об оценщике; допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки объекта оценки; согласование (обобщение) результатов, полученных подходами.</p> <p>- к описанию в отчете информации, используемой при проведении оценки: используемая в отчете информация должна иметь ссылки на источники ее получения; информация, предоставленная заказчиком должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена.</p> <p>- к описанию в отчете методологии оценки и расчетов: в отчете должно содержаться описание последовательности расчетов, чтобы была понятна логика процесса оценки; содержаться обоснование выбора методов примененных в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов; форма представления стоимости объекта оценки.</p> <p>Порядок оформления отчета и передачи его заказчику</p>		
	<b>Практические занятия:</b>	22	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Использовать методику ранжирования оценки критериев для определения стоимости.</li> <li>2. Выполнить задание преподавателя по согласованию результатов оценки с применением метода распределения весовых коэффициентов;</li> <li>3. Выполнить задание преподавателя по согласованию результатов оценки методом анализа иерархий.</li> <li>4. По предложенным показателям сформировать отчет об оценке объекта оценки</li> </ol>		
	<b>Практическая подготовка</b>	<b>12</b>	

	1.	собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;		
	2.	произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;		
	3.	обобщить результаты, полученные подходами, и сделать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.		
<b>Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 4.</b>			<b>22</b>	
<b>Тематика внеаудиторной самостоятельной работы:</b>				
Изучить:				
- общие требования 135-ФЗ к отчету об оценке объекта оценки;				
- требования Федерального стандарта оценки № 3 к отчету об оценке.				
<b>Консультации</b>			<b>2</b>	
<b>Производственная практика (по профилю специальности)</b>			<b>60</b>	
<b>Виды работ:</b>				
ознакомление с правоустанавливающими документами Заказчика				
этапы проведения оценки, согласование результатов оценки, полученных подходами				
идентификация объекта оценки; обследование и описание объекта оценки				
оформление с Заказчиком договора на проведение оценочных работ по предложенному им объекту оценки;				
Оценочная деятельность				
Изучать социально-экономические и политические процессы				
Определение методов и способов выполнения профессиональных задач				
Оценка рисков в оценочной деятельности				
сбор информации (внутренней и внешней ) по объекту оценки;				
Осуществлять тесные контакты с коллегами				
Определение задач профессионального развития				
Изучать правила пользования средствами связи и коммуникаций				
Использовать законодательные и нормативные правовые акты				
Знать правила техники безопасности				
<b>Практическая подготовка</b>				
<b>Виды работ:</b>				
анализ соответствующего рынка недвижимости; анализ наиболее эффективного использования участка земли;				
выбор и применение методов сравнительного, затратного и доходного подходов для оценки объекта оценки			<b>12</b>	
оформление с Заказчиком договора на проведение оценочных работ по предложенному им объекту оценки				
<b>Всего</b>			<b>466</b>	

## **4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

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

Реализация учебной дисциплины требует наличия учебного кабинета № 126. Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Оборудование учебного кабинета: Столы – 12, стулья – 24. Рабочее место преподавателя: стол, стул, доска меловая настенная.

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа № 413. Демонстрационное оборудование (проектор, настенный экран), стулья ученические шт., столы ученические ., рабочее место преподавателя: стол, стул, доска меловая настенная., информационные стенды . Количество посадочных мест – 80

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику.

### **4.2. Информационное обеспечение обучения**

#### **Перечень учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы**

Основные источники:

1. Оценка недвижимого имущества. (СПО). Учебник / Касьяненко Т.Г. - Москва: КноРус, 2019. - 400 с.
2. Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: учебник / В.М. Калинин, С.Д. Сокова. - М. : ИНФРА-М, 2017. - 268 с. - (Среднее профессиональное образование). <http://znanium.com/bookread2.php?book=775147>

Дополнительные источники:

1. Завгородняя, Л. И. Оценка недвижимого имущества [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения / Л. И. Завгородняя ; Белгородский ГАУ. - Белгород : Белгородский ГАУ, 2017. - 138 с. <http://bit.do/eLXc3>

#### **ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ**

1. <http://bit.do/eуТАD>- справочная правовая система «КонсультантПлюс»
2. Научная электронная библиотека - [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru)

3. ЭБС «ZNANIUM.COM» – Режим доступа: – Режим доступа:  
<http://znanium.com>

4. Электронно-библиотечная система издательства «Лань» – Режим доступа:  
<http://e.lanbook.com/books>

### **4.3. Общие требования к организации образовательного процесса**

В целях реализации компетентностного подхода предусматривается использование в образовательном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий (компьютерных симуляций, разбора конкретных ситуаций, групповых дискуссий) в сочетании с внеаудиторной работой для формирования и развития общих и профессиональных компетенций обучающихся.

Лекционные и практические (семинарские) занятия проводятся с применением компьютерных технологий. На практических занятиях используются видеопроектор для презентаций, программные средства; осуществляется работа со справочной правовой системой Консультант+ (выход в Интернет). Практические (семинарские) занятия нацелены на закрепление теории по разделам ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» путем ознакомления с вопросами обследования зданий, сооружений и определения их качества, определение рыночной или иной стоимости объекта оценки, полученной на основе методов в рамках применяемых подходов к оценке, обобщение результатов, полученных подходами для определения итоговой величины стоимости объекта оценки и формирование отчета об оценке объекта оценки, а также работой с практической документацией.

Изучать теоретический материал рекомендуется по разделам. Особое внимание обратить на формулировки, определения. Закончив изучение темы, полезно составить краткий конспект и выучить его содержание, а также осуществить самопроверку, т.е. ответить на вопросы по этой теме.

При оценивании результатов освоения дисциплины (текущей и промежуточной аттестации) применяется форма тестирования, как промежуточных знаний, так и итоговых. Итоговое испытание представлено экзаменом по ПМ 04, а также квалификационным экзаменом по модулю. Самостоятельная работа студентов направлена на решение задач, обозначенных на лекциях и практических занятиях.

В рамках реализации модуля практические занятия частично проводятся в форме практической подготовки в профильных организациях или структурных подразделениях, в том числе в Университете, по профилю реализуемой образовательной программой, предусматривающих участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с профессиональной деятельностью.

Освоение модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» базируется на дисциплинах профессионального цикла (П): ОП.01

«Основы экономической теории» ОП.02 «Экономика организации», ОП.03 «Статистика», ОП.06 «Правовое обеспечение профессиональной деятельности».

#### 4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса

Требования к квалификации педагогических (инженерно-педагогических) кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу (курсам):  
Наличие высшего профессионального образования, соответствующего профилю – «Управление и оценка недвижимого имущества»

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой

Инженерно-педагогический состав: специалисты с высшим профессиональным образованием, имеющим не менее трех лет стажа работы в области управления территориями и имуществом, оценки стоимости недвижимого имущества

**Мастера: (при наличии)**

### 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
ПК-4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	- иметь практический опыт сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах; -уметь собрать и проанализировать сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки; -уметь провести сбор и систематизировать данные о физических свойствах объектов; -иметь практический опыт по определению износа и устаревания объектов; -уметь собрать и проанализировать информацию о текущем использовании объектов; -уметь охарактеризовать количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов и определить их, влияние на результаты оценки	Устный опрос Тесты Задачи Рефераты Контрольная работа по междисциплинарному курсу Зачет по производственной практике (по профилю специальности) Экзамен (квалификационный) по профессионал
ПК- 4.2. Производить расчеты	-уметь правильно определить методы оценки и обосновать их выбор для применения их в рамках	

по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	используемых подходов к оценке -уметь производить расчеты по определению стоимости объекта оценки применяемыми методами и подходами -иметь практический опыт по согласованию (обобщению) результатов, полученных подходами к оценке	ьному модулю
ПК -4.3.Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта	-уметь сделать аналитическое заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки на основе всей имеющейся информации об объекте оценки, объектах-аналогах, и соответствующих им рынках недвижимости; -уметь составить отчет об оценке, придерживаясь при этом принципов,	
ПК- 4.4.Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	-уметь читать и использовать в практической деятельности проектно-сметную документацию; -уметь рассчитать сметную стоимость воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы	
ПК- 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	-уметь классифицировать здания по назначению, по капитальности по объемно-планировочному решению, по функциональному назначению, по типам и видам, по огнестойкости и др.(см. СНиП 11-Л); -использовать на практике строительные нормы и нормативы установленные для различных типов зданий; -уметь классифицировать основные элементы и конструктивные схемы зданий и сооружений;	
ПК- 4.6.Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правонарушения в этой области	-уметь профессионально грамотно описать объект недвижимости -уметь оформить оценочную документацию отчетом об оценке объекта оценки; -уметь оформить отчет об оценке с соблюдением требований к отчету Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, требований делопроизводства к оформлению и хранению такой документации.	

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	-демонстрация интереса к своей будущей специальности;	Устный опрос Тесты Задания для контрольной работы Рефераты Контрольная работа по междисциплинарному курсу Зачет по производственной практике (по профилю специальности) Экзамен (квалификационный) по профессиональному модулю
ОК 2.Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	- анализ социально-экономических и политических проблем как факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости	
ОК 3.Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	- выбор и определение методов и способов решения профессиональных задач в области оценочной деятельности;	
ОК 4 Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	- оценка эффективности и качества выполнения работ по определению стоимости объекта оценки;	
ОК 5 Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимую для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценочной деятельности	
ОК 6 Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями	- эффективный поиск необходимой информации; - использование различных источников, включая электронные;	
ОК 7 Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	- взаимодействие с обучающимися, преподавателями в ходе обучения; - организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля;	
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	- анализ инноваций в сфере оценочной деятельности;	
ОК 9 Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	- бережное отношение к отечественной культуре и культуре и традициям других народов; бережное отношение к историческому наследию и культурным традициям	



ОК 10 Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	- соблюдение правил техники безопасности	
<b>Результаты (личностные результаты)</b>	<b>Основные показатели оценки результата</b>	<b>Формы и методы контроля и оценки</b>
ЛР 2. Проявляющий активную гражданскую позицию, демонстрирующий приверженность принципам честности, порядочности, открытости, экономически активный и участвующий в студенческом и территориальном самоуправлении, в том числе на условиях добровольчества, продуктивно взаимодействующий и участвующий в деятельности общественных организаций.	приверженность принципам честности, порядочности, открытости, экономической активности	
ЛР 4 Проявляющий и демонстрирующий уважение к людям труда, осознающий ценность собственного труда. Стремящийся к формированию в сетевой среде лично и профессионального конструктивного «цифрового следа».	Осознание ценности собственного труда	-научно-практические мероприятия (конференции, форумы, олимпиады, чемпионаты и др);
ЛР 7 Осознающий приоритетную ценность личности человека; уважающий собственную и чужую уникальность в различных ситуациях, во всех формах и видах деятельности.	Уважение собственного и чужого труда в различных ситуациях	- профориентационные мероприятия (конкурсы, фестивали, мастер-классы)
ЛР 9 Соблюдающий и пропагандирующий правила здорового и безопасного образа жизни, спорта; предупреждающий либо преодолевающий зависимости от алкоголя, табака, психоактивных веществ, азартных игр и т.д. Сохраняющий психологическую устойчивость в ситуативно сложных или стремительно меняющихся ситуациях.	Соблюдение здорового и безопасного образа жизни, сохранность психологической устойчивости в различных ситуациях	– опросы, анкетирование, социологические исследования среди обучающихся.
ЛР 13. Демонстрирующий готовность к продолжению образования, к социальной и профессиональной мобильности в условиях современного общества	демонстрация интереса к будущей профессии	
ЛР 14. Экономически активный, предприимчивый, готовый к	оценка собственного продвижения, личного	

самозанятости	развития, положительная динамика в организации собственной учебной деятельности по результатам самооценки, самоанализа и коррекции ее результатов	
ЛР 15. Демонстрирующий навыки эффективного обмена информацией и взаимодействия с другими людьми, обладающий навыками коммуникации	участие в исследовательской и проектной работе; участие в конкурсах профессионального мастерства, олимпиадах по профессии, викторинах, в предметных неделях; соблюдение этических норм общения при взаимодействии с обучающимися, преподавателями, мастерами и руководителями практики;	
ЛР 19 Развивающий творческие способности, способный креативно мыслить.	Развитие творческих способностей.	