

Государственное бюджетное  
профессиональное образовательное учреждение  
«Кунгурский сельскохозяйственный колледж»



## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**


### **ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

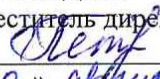
по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

базовой подготовки

г. Кунгур, 2022 г.

РАССМОТРЕНО  
на заседании МК ЗЭД  
Протокол № 1 от «30» августа 2022 г.  
Председатель МК

  
А.Б.Бородина

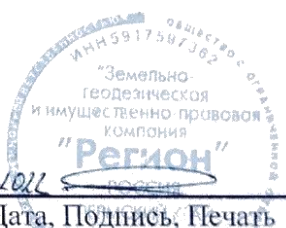
УТВЕРЖДАЮ  
Заместитель директора по учебной работе  
 Л.И.Петрова  
« 30 » августа 2022 г.

Рабочая программа профессионального модуля разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта (далее – ФГОС) по специальностям среднего профессионального образования (далее – СПО) 21.02.05 «Земельно – имущественные отношения»

Организация-разработчик: **ГБПОУ «Кунгурский сельскохозяйственный колледж»**

Разработчик:

Зернина И.А. – преподаватель

ПРЕДПРИЯТИЕ, ОРГАНИЗАЦИЯ	ДОЛЖНОСТЬ, ФИО	СОГЛАСОВАНО
ООО ЗГИПК «Регион»	Директор, Садиков О.Ф.	 07.10.2022 Дата, Подпись, Печать

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	5
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	7
3. СТРУКТУРА И ПРИМЕРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	8
4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	21
5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)	23

# 1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

## Определение стоимости недвижимого имущества

### 1.1. Область применения рабочей программы

Рабочая программа профессионального модуля (далее - рабочая программа) – является частью основной профессиональной образовательной программы в соответствии с ФГОС по специальности (специальностям) СПО 21.02.05 «Земельно – имущественные отношения»

в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): определение стоимости недвижимого имущества и соответствующих профессиональных компетенций (ПК):

ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

Рабочая программа профессионального модуля может быть использована в дополнительном профессиональном образовании повышения квалификации переподготовки, профессиональной подготовки в рамках специальности 21.02.05 «Земельно – имущественные отношения» профессиональное образование.

Полученные в результате изучения профессионального модуля знания, умения, практический опыт могут быть применены при работе в комитетах по «Управлению земельно – имущественным комплексом», оценщика имущества.

### 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

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

всего - часов, в том числе:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – 402 часов, включая:  
 обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 268 часа;  
 самостоятельной работы обучающегося – 134 часа;  
 учебной и производственной практики – 108 часа.

## 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Результатом освоения программы профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности Проведение проектно-изыскательских работ для целей землеустройства и кадастра, 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

### 3.1 Тематический план профессионального модуля

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля*	Всего часов (макс. учебная нагрузка и практики)	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)					Практика		
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная, часов	Производственная (по профилю специальности), часов <i>если предусмотрена рассредоточенная практика</i>	
			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	4	5	6	7	8	9	10	
ПК – 4.1, 4.2, 4.3, 4.6	Раздел 1 ПМ 04. Оценка недвижимого имущества	180	120	82		60				
ПК – 4.1, 4.2, 4.3, 4.6	Раздел 2 ПМ 04. Экономическая оценка земли	63	42	26		21				
ПК – 4.4, 4.5, 4.6	Раздел 3 ПМ 04. Проектно – сметная документация	78	52	32		26				
ПК – 4.5, 4.6	Раздел 4 ПМ 04. Типология объектов недвижимости	30	20	14		10				
ПК – 4.1, 4.2, 4.3, 4.6	Раздел 5 ПМ 04. Рыночная оценка производственно-финансового комплекса	21	14	6		7				
ПК – 4.4, 4.6	Раздел 6 ПМ 04. Курсовая работа	30	20		20	10				
	Учебная практика									108
	<b>Всего:</b>	<b>402</b>	<b>268</b>	<b>160</b>		<b>134</b>				<b>108</b>

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

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия,	Объем часов	Уровень освоения
1	2	3	4
<b>Раздел 1 ПМ 04. Оценка недвижимого имущества</b>		<b>180</b>	
<b>Тема 1.1 Основы оценки недвижимости</b>	Понятие, задачи и принципы оценки недвижимости	2	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b> Классификация объектов недвижимости	2	<b>2</b>
<b>Тема 1.2 Рынок недвижимости</b>	Особенности функционирования рынка недвижимости	2	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b> Анализ рынка недвижимости Пермского края по материалам СМИ	4	<b>2</b>
	Определение факторов, влияющих на стоимость недвижимости		
<b>1.3 Правовые основы оценочной деятельности в РФ</b>	Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации	2	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b> Изучение ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ» (гл.3 Регулирование оценочной деятельности)	6	<b>2</b>
	Изучение Федеральных стандартов оценки № 1 - 3		
<b>1.4 Информационное обеспечение оценочной деятельности</b>	Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости	2	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b> Установление источников и объёма данных необходимых для оценки недвижимости	4	<b>2</b>
	Сбор и обработка информации об объектах недвижимости по материалам СМИ		
<b>1.5 Временная оценка денежных потоков</b>	Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента	2	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b> Проведение финансовых расчётов с применением ШФСП	6	<b>2</b>
<b>1.6 Инвестиционная привлекательность объектов недвижимости</b>	Показатели инвестиционной привлекательности объектов недвижимости	2	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b> Определение привлекательности инвестиционного проекта	4	<b>2</b>
<b>1.7 Доходный подход</b>	Доходный подход и его методы к оценке стоимости недвижимости	2	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b> Определение видов доходов от недвижимости	8	<b>2</b>
	Расчёт ставки дисконтирования для оценки недвижимости		
	Определение стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежного потока		
	Определение стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации		
<b>1.8 Ипотечно – инвестиционный анализ</b>	Ипотечно – инвестиционный анализ и его роль в стоимостной оценке недвижимости	2	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b>	4	<b>2</b>



	Оценка эффективности привлечения заёмных средств		
	Оценка кредитуемой недвижимости		
<b>1.9 Сравнительный подход</b>	Сравнительный подход к оценке недвижимости, общая характеристика	<b>4</b>	<b>1</b>
	Методы сравнительного подхода используемые для оценки недвижимости		
	<b>Практические занятия</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
	Определение поправок с использованием различных методов		
	Определение стоимости недвижимости с использованием валового рентного мультипликатора		
Определение стоимости недвижимости методом общего коэффициента капитализации			
	Определение стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж		
<b>1.10 Затратный подход</b>	Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	<b>4</b>	<b>1</b>
	Полная восстановительная стоимость объекта недвижимости		
	<b>Практические занятия</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
	Определение физического износа объекта недвижимости		
	Определение стоимости недвижимости затратным подходом		
<b>1.11 Согласование результатов оценки</b>	Обобщение результатов оценки недвижимости	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	Определение стоимости недвижимости методом распределения весовых коэффициентов		
<b>1.12 Массовая оценка объектов недвижимости</b>	Массовая оценка недвижимого имущества	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
	Составление плана организации работ по массовой оценке недвижимости		
	Составление отчёта о проведении работ по массовой оценке недвижимости		
<b>1.13 Процедура оценки рыночной стоимости объектов недвижимости</b>	Основные этапы постановки задач на оценку недвижимости	<b>10</b>	<b>1</b>
	Основания для проведения оценки объектов недвижимости		
	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости		
	Расчёт оценочной стоимости объекта недвижимости на основании трёх подходов оценки		
	Составление отчёта об оценке недвижимости		
	<b>Практические занятия</b>	<b>22</b>	<b>2</b>
	Составление задания на оценку недвижимости		
	Изучение типовой структуры Договора на оценку недвижимости		
	Составление Договора на оценку объекта недвижимости		
	Проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости		
	Определение стоимости недвижимости на основании применения различных подходов		
	Согласование результатов оценки объекта недвижимости		
	Изучение состава и содержания полного отчёта об оценке		
Экспертиза отчёта об оценке объекта недвижимого имущества			
<b>Самостоятельная работа по разделу</b>	Подготовить сообщение по ФЗ РФ «Об оценке недвижимости» (в современной версии)	<b>60</b>	<b>3</b>
	Подготовить сообщение по теме «Особенности недвижимости как товара, классификация недвижимости»		

	Подготовить презентацию по теме «Особенности информационного обеспечения оценки недвижимости на примере г. Кунгура (др. муниципальных образований Пермского края)»		
	Подготовить защиту проекта на тему «Особенности методики расчёта инвестиционной привлекательности исторических зданий на территории г. Кунгура (др. муниципальных образований Пермского края)»		
	Выполнение практических работ и написание выводов по выполненной работе		
<b>Раздел 2 ПМ 04. Экономическая оценка земли</b>		<b>63</b>	
<b>2.1 Особенности индивидуальной оценки земельных участков</b>	Основные подходы и методы индивидуальной оценки земельных участков	<b>8</b>	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b>		
	Выбор вариантов использования земельного участка	<b>8</b>	<b>2</b>
	Описание земельного участка по предоставленным параметрам		
	Расчёт рыночной стоимости при наиболее эффективном использовании земельного участка		
Определение состава затрат при оценке стоимости застроенных и свободных земельных участков			
<b>2.2 Специфика оценки земельного участка</b>	Подходы и методы к оценке рыночной стоимости земельного участка	<b>8</b>	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b>	<b>18</b>	<b>2</b>
	Расчёт стоимости земельного участка методом остатка		
	Определение коэффициента капитализации для оценки земельного участка		
	Расчёт стоимости земельного участка методом разбивки на участки		
	Метод предполагаемого использования земельного участка		
	Применение затратного подхода исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры		
	Расчёт стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов		
	Метод валового рентного мультипликатора		
	Использование метода распределения при оценке земельного участка		
Расчёт рыночной стоимости с/х угодий методом капитализации			
<b>Самостоятельная работа по разделу</b>	Подготовить реферат и оформить презентацию по теме «Основные подходы к выбору наиболее эффективного использования земельных участков, на примере муниципальных образований Пермского края»	<b>21</b>	<b>3</b>
	Выполнение практических работ и написание выводов по выполненной работе		
<b>Раздел 3 ПМ 04. Проектно – сметная документация</b>		<b>78</b>	
<b>3.1 Инвестиционная деятельность</b>	Основы инвестиционной деятельности на рынке недвижимости	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b>		
	Изучение ФЗ РФ «Об инвестиционной деятельности в РФ»	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>3.2 Строительное проектирование</b>	Организация строительного проектирования	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>Практические занятия</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Оценка экономической эффективности проектных решений			
<b>3.3 Сметная документация</b>	Система сметных нормативов в строительной отрасли	<b>12</b>	<b>1</b>

	Состав, структура и элементы сметной стоимости строительной продукции		
	Порядок и правила составления сметной документации на строительство недвижимости		
	<b>Практические занятия</b>		
	Изучение сметно – нормативной базы ценообразования в строительстве	22	2
	Изучение структуры, технической части, построения набора сметных нормативов		
	Определение сметной стоимости строительно – монтажных работ		
	Определение объёма строительных работ		
	Составление локальной сметы на строительные работы		
	Определение полной восстановительной стоимости при строительстве		
<b>3.3 Методы согласования стоимостных результатов сметы</b>	Методы согласования стоимостных результатов оценки сметы	4	1
	<b>Практические занятия</b>		
	Определение оценки критериев стоимости методом ранжирования	4	2
	Использование методики согласования расчётов рассматриваемых компонентов		
<b>Самостоятельная работа по разделу</b>	Подготовить сообщение об изменениях в ФЗ РФ «Об инвестиционной деятельности в РФ» (новая версия)	26	3
	Выполнение практических работ и написание выводов по выполненной работе		
<b>Раздел 4 ПМ 04. Типология объектов недвижимости</b>		30	
<b>4.1 Типология зданий подлежащих оценке</b>	Типология зданий и их особенности	6	1
	<b>Практические занятия</b>		
	Подсчёт основных объёмно –планировочных параметров зданий	14	2
<b>Самостоятельная работа по разделу</b>	Выполнение практических работ и написание выводов по выполненной работе	10	3
<b>Раздел 5 ПМ 04. Рыночная оценка производственно-финансового комплекса</b>		21	
<b>5.1 Оценка производственно – финансового комплекса предприятия</b>	Особенности оценки производственно – финансового комплекса предприятия	4	1
	<b>Практические занятия</b>		
	Оценка финансового состояния предприятия	2	2
<b>5.2 Структура отчёта об оценке производственно финансового - комплекса</b>	Методика составления отчёта об оценке производственно – финансового комплекса предприятия	4	1
	<b>Практические занятия</b>		
	Составление отчёта и согласование результатов оценки производственно – финансового комплекса предприятия	4	2
<b>Самостоятельная работа по разделу</b>	Подготовить реферат и презентацию по теме «Мировая практика оценочной деятельности при управлении активами предприятий»	7	3
	Выполнение практических работ и написание выводов по выполненной работе		
<b>Раздел 6 ПМ 04. Курсовая работа</b>		30	
<b>6.1 Условия выполнения курсовой работы</b>	Выбор темы, изучение методики написания курсовой работы, подбор источников литературы для написания курсовой работы	4	3

<b>6.2 Теоретическая часть курсовой работы</b>	Написание «Введения» и теоретического обоснования по выбранной теме	<b>6</b>	<b>3</b>
<b>6.3 Расчётная часть курсовой работы</b>	Проведение оценки недвижимости с использованием различных подходов , обоснование выбранного подхода к оценке	<b>6</b>	<b>3</b>
<b>6.3 Заключение</b>	Оформление заключения по работе, приложений. Защита курсовой работы	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Самостоятельная работа по разделу</b>	Работа с источниками литературы, написание выводов по расчётам	<b>10</b>	<b>3</b>
	Подготовка тезисов и презентации к защите курсовой работы		
	<b>Итого</b>	<b>402</b>	

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

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

Реализация программы модуля предполагает наличие учебного кабинета «Оценка недвижимости»; учебного полигона.

Оборудование учебного кабинета и рабочих мест кабинета:

Технические средства обучения: персональные компьютеры – 16 ед., мультимедийный проектор, экран, учебная доска.

Реализация программы модуля предполагает обязательную производственную (квалификационную) практику.

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

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

Основные источники:

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Н.Е.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. – 4 изд. – М.: КНОРУС, 2010 – 344 с.
2. Нейман Ф, И. и др. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.: Дело. 2008
3. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, ЛТД, 2010

Дополнительные источники

1. Гражданский кодекс РФ. ч. 1,2. М: 2010 г.
2. Закон РФ от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»(в новой редакции)
3. Закон РФ от 29.07.98 № 135 «Об оценочной деятельности в РФ»(в новой редакции с дополнениями)
4. Постановление РФ от 11.04.01 №285 «О лицензировании оценочной деятельности»(с дополнениями)
5. Постановление правительства РФ от 6.07.01 № 519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»(в новой редакции с дополнениями и изменениями)
6. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества. М.: Проект, РОО, 2009
7. Гровер, Р. Управление недвижимостью : учебник для СПО / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 347 сТекст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]
8. Горемыкин В. А., Бутулов Э. Р. Экономика недвижимости. М: ИИД Филинь, 2008
9. Горемыкин В. А. Рынок недвижимости. М: МЭГУ, 2009

10. Григорьев В. В., Островкин И. М. Оценка предприятий имущественный подход. М.: Делр. 2007
11. Григорьев В. В., Федотова М. А. Оценка предприятий: теория и практика. М: Инфра-М, 2007
12. Грибовский СВ., Оценка доходной недвижимости. СПб.: Питер, 2011 г.
13. Голубев В. Как оценить ликвидационную стоимость // Рынок ценных бумаг. 2012 г.. №20.
14. Ипотечно-инвестиционный анализ: Учебное пособие / под ред. Есипова В. Е., СПб, 2008г.

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

Обязательным условием допуска к производственной практике (по профилю специальности) в рамках профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества» является освоение профессионального модуля

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

Наличие высшего профессионального образования, соответствующего профилю модуля «Определение стоимости недвижимого имущества»

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

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
<p>ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.</p>	<p>Знать определение недвижимости, ее особенности как объекта оценки. Определять физические характеристики объекта недвижимости, техническое состояние объекта недвижимости.</p> <p>Проводить сбор информации о рынке недвижимости, его структуре, факторах, влияющих на его функционирование. Знать особенности российского рынка недвижимости. Анализировать права собственности и ограничений на объект недвижимости по финансовому принципу, по продолжительности и способу использования. Знать законодательное обеспечение прав собственности при ее оценке. Оформление и регистрация прав собственности. Охрана прав собственности. Использовать в практической деятельности состав информации: внутренняя и внешняя экономическая информация. Договорная информация.</p>	<p>Текущий контроль в форме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- защиты практически х занятий;</li> <li>- контрольных работ по темам</li> </ul>
<p>ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.</p>	<p>Уметь использовать затратный подход к оценке недвижимости. Знать экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки, необходимые условия для применения. Этапы затратного метода и последовательность их выполнения.</p> <p>Уметь проводить оценку стоимости земельного участка. Знать потребительские свойства земельных участков.</p> <p>Уметь проводить описание земельных участков.</p> <p>Содержание методов оценки земельных участков: метод сравнения продаж, метод соотнесения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод разделения. Особенности оценки земельных участков в отечественной практике.</p> <p>Сравнительный подход к оценке недвижимости Экономическое содержание рыночного подхода. Преимущества и недостатки подхода, сфера применения. Этапы метода прямого сравнительного анализа продаж и последовательность их выполнения. Накопление информационной базы, сегментация рынка недвижимости, требования, предъявляемые оценщиком к информации по объектам аналогам. Единицы сравнения, применяемые для различных сегментов рынка недвижимости Элементы сравнения. Поправки на время продажи, местоположение, условия финансирования, передаваемые права, физические размеры, техническое состояние. Виды поправок. Корректировка цен сопоставимых объектов в долларах, рублях, процентах, в форме общей группировки.</p>	<p>Зачеты по производственной практике и по каждому из разделов профессионального модуля.</p> <p>Экзамен</p>

	<p>Методы расчета поправок. Метод парных продаж, метод прямого сравнения характеристик, экспертный метод, статистические методы. &lt;</p> <p>Метод сопоставления цены и дохода. Схемы оценки недвижимости с использованием валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации. Доходный подход к оценке недвижимости</p> <p>Экономическое содержание доходного подхода. Сфера применения, положительные и отрицательные стороны доходного подхода к оценке недвижимости. Методы доходного подхода: метод капитализации доходов, метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации доходов. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью. Потенциальный валовой. Расчет поправки на недоиспользование недвижимости и потери в сборе платежей.</p> <p>Действительный валовой доход. Состав эксплуатационных доходов. Постоянные и переменные расходы, резерв на замещение. Чистый операционный доход. Построение коэффициента капитализации. Ставка дохода на инвестиции и норма возврата капитала.</p> <p>Методы расчета требуемой ставки дохода на инвестиции: метод кумулятивных активов. Анализ рисков при оценке недвижимости.</p> <p>Методы определения норм возврата капитала: метод линейного списания капитала (Ринга), метод равномерно — аннуитетного списания капитала (Инвуда), метод возврата капитала по безрисковой ставке доходности (Хоскальда). Методы определения коэффициента капитализации для оценки недвижимости. Метод кумулятивного построения: определение безрисковой ставки доходности, премий за риск, ликвидность, управление, норма возврата капитала. Метод рыночной экстракции. Метод инвестиционной труппы, сферы применения. Метод коэффициента покрытия долга. Метод связанных инвестиций. Особенности построения коэффициента капитализации при увеличении (частичном уменьшении) стоимости недвижимости в конце периода владения.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков, сфера применения, этапы оценки. Определение длительности прогнозного периода, факторы её определяющие. Прогнозирование потока доходов. Методы расчета стоимости недвижимости на конец анализируемого периода. Анализ инвестиционных рисков. Расчет ставки дисконта. Виды связи дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за анализируемый период</p>	
ПК 4.3 Обобщать результаты,	<p>Определение задачи. Составление плана оценки. Сбор, проверка и анализ информации. Выбор уместных подходов к оценке и их применение для объекта</p>	



<p>полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p>	<p>оценки.</p>	
<p>ПК 4.4 Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.</p>	<p>Оценка зданий и сооружений. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Структура стоимости строительства. Строительные нормы и правила. Проектно-сметная документация. Сметная стоимость строительства. Индексы цен в строительстве. Методы оценки восстановительной стоимости зданий и сооружений: метод показателей потребительской стоимости, метод укрупненных показателей по видам работ, ресурсный метод, метод объектов аналогов. Жизненный цикл объектов недвижимости от ввода в эксплуатацию до конца жизни (сноса) — время жизни: хронологический возраст, эффективный возраст, дата сделки, срок экономической жизни, оставшийся срок экономической жизни, срок физической жизни. Расчет накопленного износа зданий и сооружений. Виды износа: физический, функциональный, внешний. Степень износа: устранимый и неустранимый. Износ долгоживущих и короткоживущих элементов. Накопленный, совокупный износ. Методы оценки накопленного износа: метод разбивки, метод «сроков жизни», метод сравнения продаж. Расчет прибыли предпринимателя.</p>	
<p>ПК 4.5 Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.</p>	<p>Знать классификацию объектов недвижимости: по объектам, по признакам, по методам. Определять физические характеристики объекта недвижимости, техническое состояние объекта недвижимости.</p>	
<p>ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.</p>	<p>Согласование результатов и подготовка итогового заключения. Отчет об оценке, его основные разделы. Требования к написанию отчета об оценке.</p>	

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность

профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

<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 будущей профессии	Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
ОК 2. Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	– выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в области производства съемки границ земельных участков и дешифрирования аэрофотоснимков; – оценка эффективности и качества выполнения;	
ОК 3. Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за них ответственность.	– решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области осуществления съемки ;	
ОК 4. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	– эффективный поиск необходимой информации; – использование различных источников, включая электронные	
ОК 5. Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.	– работа на ПК и специализированных программных комплексах	
ОК 6. Работать в коллективе и в команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	– взаимодействие с обучающимися, преподавателями в ходе обучения	
ОК 7. Брать на себя ответственность за работу членов команды (подчиненных), за результат выполнения заданий.	– самоанализ и коррекция результатов собственной работы	
ОК 8. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	– организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля	
ОК 9. Ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности.	– анализ инноваций в области разработки методов дешифрирования аэрофотоснимков	

