

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное автономное образовательное учреждение
Астраханской области высшего образования
«Астраханский государственный архитектурно-строительный
университет»
(ГАОУ АО ВО «АГАСУ»)
КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКОНОМИКИ АГАСУ

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества

по специальности среднего профессионального образования

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор

ООО ПКФ «Консул»

« 28.04.2020г.



УТВЕРЖДЕНО

на заседании

Методического совета КСиЭ АГАСУ

Протокол № 5 от 28.04.2020 г.

РЕКОМЕНДОВАНО

на заседании

Педагогического совета КСиЭ

АГАСУ Протокол № 5 от 28.04.2020 г.

Организация – разработчик: колледж строительства и экономики АГАСУ

Составитель:

преподаватель специальных дисциплин



И.Б.Черняева

Эксперт

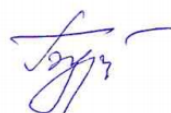
методист КСиЭ АГАСУ



С.С. Тюлюпова

Главный бухгалтер

ООО «Стрелец ЛТД»



/И.А. Бурлакина/

СОДЕРЖАНИЕ

| | стр. |
|--|------|
| 1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ | 4 |
| 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ | 6 |
| 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ | 8 |
| 4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ | 18 |
| 5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ) | 23 |

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Определение стоимости недвижимого имущества

1.1. Область применения программы

Программа профессионального модуля (далее - программа) – является частью ППССЗ в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» (базовой подготовки) в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД) «**Определение стоимости недвижимого имущества**» и соответствующих профессиональных компетенций (ПК):

- Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.
- Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.
- Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
- Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
- Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
- Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, стандартами оценки.

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:

- 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;
- обобщить результаты, полученные подходами и
- сделать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготовить отчет об оценке и сдать его заказчику;
- определить стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- руководствоваться при оценке недвижимости федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральными стандартами 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 классификация, структура, 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 примерной программы профессионального модуля:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – 370 часов, включая:
 обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 256 часов;
 самостоятельной работы обучающегося – 114 часа;
 учебной практики- 36 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 |
|------------|---|
| ПК4.1. | Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам. |
| ПК 4.2 | Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе 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. |
| ПК4.6. | 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, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями. |
| ОК 8 | Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности. |
| ОК 9 | Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции. |
| ОК 10 | Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда. |

3. СТРУКТУРА И ПРИМЕРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

3.1. Тематический план профессионального модуля ПМ 04.Определение стоимости недвижимого имущества

| 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. практические занятия, часов | в т.ч., курсовая работа (проект), часов | Всего, часов | в т.ч., курсовая работа (проект), часов | | |
| ПК 4.1- 4.2 | Раздел 1. Организация оценки земли | 68 | 48 | 23 | 20 | 20 | 20 | - | - |
| ПК 4.3- 4.5 | Раздел 2. Организация этапов оценки имущества | 236 | 176 | 176 | | 60 | | - | - |
| ПК 4.6 | Раздел 3. Составление и оформление оценочной документации | 46 | 12 | 12 | | 34 | | 36 | - |
| | Производственная практика (по профилю специальности), часов | | | | | | | | |
| | Всего: | 370 | 256 | 211 | 20 | 114 | 20 | 36 | |

3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества»

| Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем | Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект) | Объем часов | Уровень освоения |
|---|---|-------------|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества | | 370 | |
| Раздел ПМ 04.01 Организация оценки земли | | 68 | |
| Тема 1.1. Теоретические положения методов оценки объектов недвижимости | Содержание | 10 | |
| | 1 Характеристика денежных потоков объектов недвижимости | 2 | 1 |
| | 2 Основы теории стоимости денег во времени. | 2 | 2 |
| | 3 Характеристика финансовых функций, используемых при оценке денежных потоков объекта недвижимости | 2 | |
| | 4 Накопление как процесс приведения текущей стоимости денег к их будущей стоимости. | 2 | |
| | 5 Шесть функций денег. Функции наращивания и дисконтирования. | 2 | |
| | Практические занятия | 4 | 3 |
| | 1 Расчеты по функции денег наращивания (функция №1, 4, 5) | 2 | |
| 2 Расчеты по функциям денег дисконтирования (функции № 2, 3, 6) | 2 | | |
| Тема 1.2. Оценка земельных участков | Содержание | 15 | 3 |
| | 1. Цели оценки земельных участков и основные направления использования показателей рыночной стоимости земли. | 2 | |
| | 2. Правовой режим земельных участков, особенности рыночной стоимости земельного участка как товар | 2 | |
| | 3. Процедура оценки рыночной стоимости земельных участков. | 2 | |
| | 4. Алгоритм определения стоимости земельных участков. | 2 | |

| 1 | 2 | | 3 | 4 | |
|----|-----------------------------------|--|---|-----------|---|
| | 5. | Методы оценки рыночной стоимости земельных участков. | 2 | | |
| | 6. | Общая характеристика подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков | 2 | | |
| | 7. | Критерии оценки земельных участков. | 1 | | |
| | 8 | Массовая оценка земельных участков. Кадастровая стоимость земельных участков. | 2 | | |
| | Практические занятия | | | 19 | 3 |
| | 1. | Метод сравнительных продаж. Единицы сравнения. | 2 | | |
| | 2. | Выбор объектов – аналогов земельных участков. | 2 | | |
| | 3. | Определение стоимости земельных участков методом распределения . | 2 | | |
| | 4 | Определение стоимости земельных участков методом выделения | 2 | | |
| | 5 | Определение стоимости земельного участка методом остатка | 3 | | |
| | 6 | Определение стоимости земельного участка методом предполагаемого использования | 2 | | |
| | 7 | Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты | 2 | | |
| | 8 | Определение арендной платы за земельный участок | 2 | | |
| | 9 | Методы определения земельного налога | 2 | | |
| 10 | Определение кадастровой стоимости | 1 | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|-----------|---|
| <p>Самостоятельная работа при изучении Раздела ПМ 04. Самостоятельная работа с конспектом занятий, учебной и экономической литературой, средствами массовой информации. Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендаций преподавателя.</p> | | 20 | 3 |
| <p>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы Изучение необходимости оценочной деятельности в условиях рыночной необходимости.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Осуществление технической экспертизы объекта оценки с применением соответствующих методов. • Изучение развития оценочной деятельности в России. | | | |

| | | | |
|---|---|------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Управление оценочной деятельностью в РФ • Изучение категорий материальной и нематериальной собственности. • Расчет различных видов стоимости. • Изучение структуры рынка недвижимости. • Изучение факторов, влияющих на рынок объекта оценки. • Изучение базовых понятий о сложном проценте, накоплении и дисконтировании, риске и ставке дохода на инвестиции. • Расчёт функций денег. • Изучение признаков по которым идентифицируется объект оценки. • Изучение показателей качества объекта оценки. • Изучение методов дисконтирования денежных потоков. • Изучение стандартов оценки и их требований к проведению оценки объекта. • Структура и правила формирования отчета об оценке объекта. • Изучение развития земельной реформы на современном этапе. • Изучение содержания понятия «права на землю» • Изучение правил регистрации права собственности на объекты недвижимости в соответствии с ГК РФ. • Изучение этапов формирования земельного рынка в РФ. • Развитие земельного законодательства. • Изучение системы государственного регулирования платного землепользования в РФ. • Оценка эффективности использования и степени освоения земель города. • Изучение мониторинга городских земель. • Анализ основных методов индивидуальной оценки объектов земельно-имущественных отношений. | | | |
| Учебная практика - <i>Не предусмотрено</i> | | | |
| Производственная практика(по профилю специальности) – <i>не предусмотрено</i> | | - | |
| МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества | | 406 | |
| Раздел ПМ 04.02 Организация этапов оценки имущества. | | 236 | |
| Тема 2.1 Рынок недвижимости и его составляющие | Практические занятия | 18 | |
| | 1. Понятие и признаки недвижимости. Место недвижимости в рыночной экономики. | 2 | 2 |
| | 2. Общая классификация объектов недвижимости | 2 | 3 |
| | 3. Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл объектов недвижимости. | 2 | |

| | | |
|---|--|---|
| 4 | Рынок недвижимости. Структура рынка. Субъекты и объекты рынка недвижимости | 2 |
| 5 | Функции рынка недвижимости, сегментация рынка недвижимости | 2 |
| 6 | Право собственности. Особенности права собственности на землю. | 2 |
| 7 | Вещные права ограниченного содержания. Вещные права лиц, не являющихся собственниками. регистрация прав на недвижимое имущество. | 2 |
| 8 | Система государственной кадастровой оценки отдельных категорий земельного фонда в России | 2 |
| 9 | Порядок проведения кадастровой оценки объектов недвижимости. | 2 |

| | | | | |
|---|---|---|-----------|---|
| Тема 2.2 Регулирование оценочной деятельности | Практические занятия | | 12 | 3 |
| | 1. | Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации. | 2 | |
| | 2. | Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. | 2 | |
| | 3 | Государственное регулирование рынка недвижимости РФ | 2 | |
| | 4. | Стандартизация в сфере оценки. | 2 | |
| | 5. | Федеральные стандарты оценки. Понятия о системе стандартов. Цели базовых стандартов оценки | 2 | |
| | 6 | Фсо-1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ФСО-2 «Цель оценки и виды стоимости», проблемы стандартизации в оценке. | 2 | |
| Тема 2.3 Затратный подход к оценке недвижимости | Практические занятия | | 54 | |
| | 1 | Общая характеристика затратного подхода. Алгоритм затратного подхода. Принципы на которых базируется затратный подход. | 2 | 2 |
| | 2 | Оценка стоимости восстановления (замещения) улучшений. Алгоритм. | 2 | 3 |
| | 3 | Структура сметной стоимости нового строительства. Сметные нормативы как база проведения расчётов затрат. | 2 | |
| | 4 | Виды индексов цен строительства | 2 | |
| | 5 | Составление сметы на ремонтные работы базисно-индексным методом | 2 | |
| | 6 | Составление сметы на общестроительные работы базисно-индексным методом | | |
| | 7 | Составление сметы на общестроительные работы ресурсным методом | 2 | |
| | 8 | Методы определения стоимости восстановления | 2 | |
| | 9 | Расчет восстановительной стоимости сметным способом | 2 | |
| 10 | Износ . Понятия обесценивания. Виды износов и устаревание | 2 | | |

| | | | | |
|--|-----------------------------|--|-----------|---|
| | 11 | Методы оценки совокупного обесценивания | | |
| | 12 | Природа физического износа и методы его оценки | 2 | |
| | 13 | Влияние внешних факторов на величину физического износа | 2 | |
| | 14 | Дефекты и повреждения здания | 2 | |
| | 15 | Методы оценки физического износа | 2 | |
| | 16 | Нормативный метод определения физического износа | 2 | |
| | 17 | Экспертный метод определения физического износа | 2 | |
| | 18 | Определение физического износа методом срока жизни | 2 | |
| | 19 | Функциональный износ. Сущность. Виды. Методы определения. | 2 | |
| | 20 | Устранимое функциональное устаревание | 2 | |
| | 21 | Неустранимое функциональное устаревание | 2 | |
| | 22 | Процедура вычисления функционального устаревания | 2 | |
| | 23 | Процедура вычисления функционального устаревания | 2 | |
| | 24 | Метод капитализации потери дохода при определении внешнего износа. Метод парных продаж при определении внешнего износа | 2 | |
| | 25 | Метод оценки рыночной стоимости земельных участков | 2 | |
| | 26 | Методы определения предпринимательской прибыли от объекта | 2 | |
| | 27 | Расчет объекта недвижимости затратным подходом | 2 | |
| Тема 2.4 | Практические занятия | | 36 | |
| Сравнительный подход к оценке недвижимости | 1 | Особенности применения сравнительного подхода в оценке объектов недвижимости. Цель и назначение данного подхода в оценке объектов недвижимости | 2 | 3 |
| | 2 | Анализ рынка недвижимости. Определение сопоставимости сделок | 2 | 3 |
| | 3 | Общий подход к налогообложению недвижимости в Российской Федерации | 2 | |
| | 4 | Элементы налога на недвижимость | 2 | |
| | 5 | Перспективы налогообложения недвижимости в Российской Федерации | 2 | |
| | 6 | Сбор информации для МСП и проверка достоверности информации | 2 | |
| | 7 | Выбор единиц сравнения | 2 | |
| | 8 | Элементы сравнения и виды корректировок | 2 | |
| | 9 | Методы проведения корректировок | 2 | |
| | 10 | Последовательные корректировки | 2 | |
| | 11 | Независимые корректировки | 2 | |
| | 12 | Метод сопоставимых продаж | 2 | |
| | 13 | Метод сравнительного анализа продаж | 2 | |

| | | | | |
|---|-----------------------------|---|-----------|----------|
| | 14 | Метод общего коэффициента капитализации | 2 | |
| | 15 | Валовой рентный мультипликатор | 2 | |
| | 16 | Расчет средневзвешенных коэффициентов для расчета итоговой стоимости объекта недвижимости | 2 | |
| | 17 | Применение сравнительного подхода при принятии управленческих решений. | 2 | |
| | 18 | Пример расчета стоимости объекта недвижимости методом сравнительных продаж | 2 | |
| Тема 2.5 Доходный подход к оценке объектов недвижимости | Практические занятия | | 32 | 3 |
| | 1 | Общая характеристика доходного подхода | 2 | |
| | 2 | Бюджет доходов и расходов от объекта недвижимости. Виды денежных потоков | 2 | |
| | 3 | Анализ финансовых коэффициентов в оценке недвижимости | 2 | |
| | 4 | Коэффициенты, рассчитываемые при анализе баланса. | 2 | |
| | 5 | Коэффициенты, рассчитываемые по данным баланса и отчета о движении денежных средств | 2 | |
| | 6 | Ставки капитализации и дисконтирования. Ставки дохода и ставки отдачи. | 2 | |
| | 7 | Соотношение между текущей и конечной отдачей при изменении стоимости объекта недвижимости | 2 | |
| | 8 | Методы рекапитализации. | 2 | |
| | 9 | Метод прямой капитализации. Техника мультипликаторов валового дохода | 2 | |
| | 10 | Метод прямой капитализации. Техника коэффициентов капитализации | 2 | |
| | 11 | Метод прямой капитализации. Техника остатка | 2 | |
| | 12 | Метод капитализации по норме отдачи. Техника непосредственного дисконтирования. | 2 | |
| | 13 | Метод капитализации по норме отдачи. Модельные техники. | 2 | |
| | 14 | Метод капитализации по норме отдачи. Техники ипотечно-инвестиционного анализа. | 2 | |
| | 15 | Расчеты по ипотечным обязательствам с постоянными выплатами. Расчеты по ипотечным обязательствам. Финансовый левверидж. | 2 | |
| | 16 | Методы расчёта коэффициента капитализации при наличии заемного капитала. Традиционная ипотечно-инвестиционная техника. | 2 | |
| Тема 2.6 Массовая оценка объектов недвижимости | Практические занятия | | 12 | 3 |
| | 1 | Массовая и индивидуальная оценка: отличия, область применения | 2 | |
| | 2 | Этапы массовой оценки | 2 | |
| | 3 | Модели массовой оценки для трех подходов оценки | 2 | |
| | 4 | Виды моделей массовой оценки | 2 | |
| | 5 | Корреляционный анализ в массовой оценке | 2 | |

| | | | |
|--|-----------------------------|--|----------|
| | 6 | Налогообложение недвижимости. Страхование недвижимости. | 2 |
| Тема 2.7 Согласование результатов оценки | Практические занятия | | 6 |
| | 1 | Процедура и критерии согласования | 2 |
| | 2 | Метод экспертных оценок | 2 |
| | 3 | Метод анализа иерархий | 2 |
| Тема 2.8 Особенности применения методов оценки в зависимости от целей оценки, типа объекта и имеющейся информации | Практические занятия | | 6 |
| | 1 | Оценка недвижимости в составе предприятия | 2 |
| | 2 | Оценка объектов недвижимости, не заверенных строительством | 2 |
| | 3 | Оценка недвижимости в целях залога, аренды и траста. | 2 |

| | | |
|---|-----------|---|
| <p>Примерные темы курсовых работ</p> <p>Определение рыночной стоимости объекта оценки Определение инвентаризационной стоимости объекта недвижимости Определение кадастровой стоимости земельных участков Определение стоимости объекта оценки с обременением Определение залоговой стоимости объекта оценки Бизнес-планирование оценочной деятельности на примере</p> | 20 | 3 |
| <p>Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ04: написание рефератов и исследовательских творческих работ по заданным темам:</p> <ul style="list-style-type: none"> • работа с источниками информации (конспектом занятий, учебным пособием, составленным преподавателем, учебной и специальной литературой, материалами на электронных носителях, периодическими изданиями по профилю подготовки, ресурсами Интернет); • участие в учебно-исследовательских работах/проектах; • создание презентаций по заданным темам; • подготовка к практическим работам с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, отчетов и подготовка к их защите. | 60 | 3 |

Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы

| | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Приведение комплекса проектных решений на строительство объектов. • Изучение структуры подрядных торгов. • Формирование различных видов сметных документов. • Определение стоимости строительной продукции различными методами • Формирование сметных документов с применением компьютерной программы «ГрандСмета» • Изучение нормативной базы ценообразования РФ. • Изучение различных компьютерных программ в составлении сметной документации. • Понятия амортизации денежной единицы. • Изучение обычных и авансовых аннуитетов. • Определение ставки процента • Ипотека –определение, история возникновения. • Развитие ипотечного кредитования в РФ и за рубежом. • Анализ ипотечного кредитования • Экономическое местоположение недвижимости (ситу-с) • Налогообложение недвижимости предприятий и физических лиц. • Налогообложение при сделках с недвижимостью. • Изучение механизма финансирования недвижимости под залог. | | |
|---|--|--|

| | | | |
|---|---|------------|----------|
| МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества | | 406 | |
| Раздел ПМ 04.03 Составление и оформление оценочной | | 46 | |
| Тема 3.1 Документационное обеспечение управления | Практические занятия | 12 | 3 |
| | 1 Документирование управленческой деятельности. Система организационно-распорядительной документации. | | |
| | 2 Договорно-правовая документация. Организация работы с документами. | | |
| | 3 Составление и оформление организационной документации | | |
| | 4 Составление и оформление договоров | | |
| | 5 Составление и оформление претензионно-исковой документации | | |

| | | | |
|--|--|-----------|---|
| 6 | Составление и оформление документов по внешнеэкономической деятельности. | | |
| Самостоятельная работа при изучении Раздела ПМ04: написание рефератов и исследовательских творческих работ по заданным темам: <ul style="list-style-type: none"> • работа с источниками информации (конспектом занятий, учебным пособием, составленным преподавателем, учебной и специальной литературой, материалами на электронных носителях, периодическими изданиями по профилю подготовки, ресурсами Интернет); • участие в учебно-исследовательских работах/проектах; • создание презентаций по заданным темам; • подготовка к практическим работам с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, отчетов и подготовка к их защите. | | 34 | 3 |

Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы

| | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Приведение комплекса проектных решений на строительство объектов. • Изучение структуры подрядных торгов. • Формирование различных видов сметных документов. • Определение стоимости строительной продукции различными методами • Формирование сметных документов с применением компьютерной программы «ГрандСмета» • Изучение нормативной базы ценообразования РФ. • Изучение различных компьютерных программ в составлении сметной документации. • Понятия амортизации денежной единицы. • Изучение обычных и авансовых аннуитетов. • Определение ставки процента • Ипотека –определение, история возникновения. • Развитие ипотечного кредитования в РФ и зарубежом. • Анализ ипотечного кредитования • Экономическое местоположение недвижимости (ситус) • Налогообложение недвижимости предприятий и физических лиц. • Налогообложение при сделках с недвижимостью. • Изучение механизма финансирования недвижимости под залог. | | |
|---|--|--|

| | | |
|---|-----------|--|
| Учебная практика | 36 | |
| Виды работ: | | |
| Составление договора на проведение оценочных работ. | | |
| • определение восстановительной стоимости объекта (по выданному заданию) | 2 | |
| • определение износа физического нормативным методом (ВСН-53-86р) | 4 | |
| • определение функционального износа сметным методом. | 6 | |
| • Определение стоимости земельного участка | 6 | |
| • Определение инвентаризационной стоимости объекта оценки. | 6 | |
| • Составление акта приемки работ. Отчет об оценке. | 6 | |
| Производственная практика(по профилю специальности) не предусматривается | * | |

Для характеристики уровня освоения учебного материала используются следующие обозначения:

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

2 – репродуктивный (выполнение деятельности по образцу, инструкции или под руководством);

3 – продуктивный (планирование и самостоятельное выполнение деятельности, решение проблемных задач).

4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация профессионального модуля предполагает наличие учебных кабинетов «Проектно-сметное дело», «Экономическая оценка недвижимости и инвестиций»

Оборудование учебного кабинета и рабочих мест кабинета

«Проектно-сметное дело»:

- рабочие столы и стулья для обучающихся;
- рабочий стол и стул для преподавателя;
- доска классная;
- наглядные пособия;
- комплект учебно-методической документации.
- компьютеры

Оборудование учебного кабинета

«Экономическая оценка недвижимости и инвестиций»:

- рабочие столы и стулья для обучающихся;
- рабочий стол и стул для преподавателя;
- доска классная;
- комплекты учебно-наглядных пособий.

Технические средства обучения:

- компьютеры,
- мультимедиа-система для показа презентаций;
- программное обеспечение общего и профессионального назначения (ГрандСмета);
- калькуляторы для расчетов.

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику по профилю специальности в действующих

организациях по оценке недвижимости и управлению земельными ресурсами. Оборудование и технологическое оснащение рабочих мест при прохождении практики по профилю специальности должно отвечать требованиям, установленным для предприятий розничной и оптовой торговли в Российской Федерации. С предприятиями-базами практики заключаются договоры на проведение практики студентов.

4.2. Информационное обеспечение обучения

Учебно-методическая документация:

1. Учебно-методические комплексы по разделам и темам профессионального модуля.
3. Методические рекомендации для самостоятельной работы студентов по профессиональному модулю.
2. Сборник тестовых заданий по разделам модуля.
3. Сборник ситуационных задач по разделам модуля.
4. Материалы для промежуточной аттестации студентов и государственной (итоговой) аттестации выпускников по специальности 120714 «Земельно-имущественные отношения»
5. Учебно-методические пособия управляющего типа (рабочие тетради для практических заданий, инструкционные карты, методические рекомендации для выполнения практических работ, рефератов, курсовых работ и др.).
6. Дневник-отчет по практике по профилю специальности по профессиональному модулю

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы:

Основные источники:

1. Конституция РФ 1993 г. [электронный ресурс] - <http://constrf.ru/razdel-1/glava-1/st-9-krf>

2. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) .[электронный ресурс] <http://www.consultant.ru/>
3. Гражданский кодекс РФ[электронный ресурс] <http://www.consultant.ru/>
4. Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»] .[электронный ресурс] <http://www.consultant.ru/>
5. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) .[электронный ресурс] <http://www.consultant.ru/>
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 24 ноября 2008 г. N 412 г. Москва "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» [электронный ресурс] base.garant.ru
7. ГОСТ 2.105- 95 Оформление текстовых документов [электронный ресурс] www.lib.tsu.ru/win/metod/gost/GOST
8. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 21.03.2002 ЖЗ1-ФЗ, от 14.11.2002 №143-ФЗ, от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 Ж29-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ, от 05.01.2006 №7-ФЗ, от 27.07.2006 №157-ФЗ, от 05.02.2007 №13-ФЗ, от 13.07.2007 №129-ФЗ, от 24.07.2007 №220-ФЗ, от 30.06.2008 2<<108-ФЗ, от 21.07.2014 г. №225-ФЗ) и Федеральными стандартами оценки.
9. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 июля 2007 г. № 256.
- 10.Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 июля 2007 г. № 255.

11. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 июля 2007 г. № 254.
12. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.),
13. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем». Москва, 2012.
14. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «финансы и статистика», 2013.
15. Фокин С. В. Земельно-имущественные отношения : учеб. пособие / С. В. Фокин, О. Н. Шпортько. - М. : Альфа-М : ИНФРА-М , 2014. - 272 с. : ил.
- 17 Михайлов Ю.М. Ваша недвижимость: Директ-Медиа • 2014 год • 299 страниц

Дополнительные источники:

1. Васильева И.Н., Желнинский Г.С. Организация делопроизводства и персональный менеджмент: Учебное пособие. 2-е изд. – М.: Вузовский учебник, 2012г.
2. Грибов, В.Д. Экономика предприятия.. - М. : Финансы и статистика, 2013г. – 336 с.
3. Чечевицына, Л.Н. Экономика предприятия. - Ростов-на –Дону : Феникс, 2014г. – 384 с. (15)

Средства массовой информации:

Журналы:

- Недвижимость.
- Российский экономический журнал

Интернет-ресурсы:

<http://www.ecsocman.edu.ru/>

<http://uisrussia.msu.ru/is4/main.jsp>

<http://allmedia.ru/>

<http://www.opec.ru/>

<http://www.amtv.ru/>

<http://www.ecsocman.edu.ru/>

<http://www.nlr.ru/>

Информационно-методический уголок:

- график проведения промежуточного и контрольного тестирования;
- график отработок пропущенных занятий;
- виды самостоятельной внеаудиторной работы студентов;
- перечень тем для самостоятельной внеаудиторной работы студентов;
- перечень тем курсовых работ;
- график консультаций;
- инструкция по технике безопасности;
- инструкция по пожарной безопасности;
- вопросы к семинарам;
- список обязательной и дополнительной литературы и др.

4.3. Общие требования к организации образовательного процесса

Программа профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества в течение 2-х семестров последнего курса обучения.

Организация учебного процесса и преподавание профессионального модуля в современных условиях должны основываться на инновационных психолого-педагогических подходах и технологиях, направленных на

повышение эффективности преподавания и качества подготовки обучающихся.

Освоению данного модуля должны предшествовать дисциплины из общего гуманитарного и социально-экономического, математического и естественнонаучного, профессионального циклов, таких как: «Русский язык и культура речи», «Математика», «Статистика», «Информационные технологии в профессиональной деятельности», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», «Бухгалтерский учет», «Экономика организации», Для систематизации знаний по междисциплинарному комплексу МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества» преподавание дисциплин профессионального цикла «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Бухгалтерского учета» и профессиональных модулей ПМ 01. «Управление земельно-имущественным комплексом», ПМ 02. «Осуществление кадастровых отношений», ПМ03 «Картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений» должны проводиться параллельно с освоением профессионального модуля ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества».

В процессе обучения студентов основными формами являются: аудиторные занятия, включающие лекции и практические занятия, а так же самостоятельная работа обучающегося. Тематика лекций и практических занятий соответствует содержанию программы профессионального модуля.

Для успешного освоения профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества.» каждый студент обеспечивается учебно-методическими материалами (тематическими планами семинаров и практических занятий, учебно-методической литературой, типовыми тестовыми заданиями, ситуационными задачами, заданиями и рекомендациями по самостоятельной работе и курсовой работе).

Лекции формируют у студентов системное представление об изучаемых разделах профессионального модуля, обеспечивают усвоение ими основных

дидактических единиц, готовность к восприятию профессиональных технологий и инноваций, а также способствуют развитию интеллектуальных способностей.

Практические занятия обеспечивают приобретение и закрепление необходимых навыков и умений, формирование профессиональных компетенций, готовность к самостоятельной и индивидуальной работе, принятию ответственных решений в рамках профессиональной компетенции.

Самостоятельная работа студентов проводится вне аудиторных часов, составляет 1/3 от общей трудоемкости междисциплинарного комплекса. Самостоятельная работа включает в себя работу с литературой, подготовку рефератов по выбранной теме, проведение исследований по курсовой работе, отработку практических умений, и способствует развитию познавательной активности, творческого мышления обучающихся, прививает навыки самостоятельного поиска информации, а также формирует способность и готовность к самосовершенствованию, самореализации и творческой адаптации, формированию общих компетенций.

Оценка теоретических и практических знаний студентов осуществляется с помощью тестового контроля, решения ситуационных задач, оценки практических умений. В конце изучения профессионального модуля проводится экзамен.

Учебную практику рекомендуется проводить рассредоточено, чередуясь с теоретическими занятиями в рамках профессионального модуля или непрерывным циклом. Учебная практика проводится в специализированных кабинетах. Учебная практика проходит под руководством преподавателей, осуществляющих преподавание междисциплинарного курса профессионального модуля.

Производственную практику (по профилю специальности) необходимо проводить как итоговую (концентрированную) практику по завершению модуля. Базами производственной практики являются организации по управлению земельными ресурсами и оценочными компаниями, с которыми

колледж заключает договор о взаимном сотрудничестве. Основными условиями прохождения производственной практики в данных предприятиях и организациях являются наличие квалифицированного персонала, оснащенность современным технологическим оборудованием.

Практика по профилю специальности проводится под руководством преподавателей и специалистов предприятия-базы практики. Руководитель от техникума назначается приказом директора из числа преподавателей специальных дисциплин. В обязанности преподавателя-руководителя практики входит: контроль выполнения программы практики, оказание методической и практической помощи студентам при отработке практических профессиональных умений и приобретения практического опыта, проверка заполнения дневника по производственной практике.

Руководители практики студентов от предприятия-базы практик назначаются приказом руководителя предприятия до начала практики, из числа специалистов имеющих образование, соответствующее профилю преподаваемого профессионального модуля.

При освоении тем МДК, работе над курсовой работой (проектом) и в процессе прохождения практики по профилю специальности студентам оказываются консультации в объеме 30 часов.

4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса

Требования к квалификации педагогических кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу:

- наличие высшего образования социально-экономического и технического профиля;
- опыт работы в организациях по управлению земельными ресурсами и в оценочных компаниях не менее 3 лет;
- прохождение стажировки в организациях по управлению земельными ресурсами и в оценочных компаниях не реже 1 раза в 3 года.

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой:

- наличие высшего образования социально-экономического и технического профиля;
- опыт работы в организациях по управлению земельными ресурсами и в оценочных компаниях не менее 5 лет;
- прохождение стажировки в по управлению земельными ресурсами и в оценочных компаниях не реже 1 раза в 3 года.

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

5.1 Контроль и оценка результатов освоения профессиональных компетенций

| 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 оценке | <ul style="list-style-type: none"> - сбор информации об объекте - подбор объектов аналогов Подбор документов по объекту оценки | <p>Входной контроль:</p> <ul style="list-style-type: none"> - тестирование <p>Текущий контроль:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устный и письменный опрос; - решение экономических задач; - тестирование по темам МДК; <p>Рубежный контроль:</p> <ul style="list-style-type: none"> - контрольные работы по темам МДК. <p>Итоговый контроль по разделу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - зачет по учебной практике; - контрольная работа по разделу модуля. |
| ПК 4.2 Производить расчёты по оценке на основе применяемых подходов и методов оценки. | <ul style="list-style-type: none"> - расчёт стоимости методом сравнительных продаж расчёт стоимости методом доходности расчёт стоимости методом затратным расчет износа объекта оценки расчёт восстановительной | <p>Входной контроль:</p> <ul style="list-style-type: none"> - тестирование <p>Текущий контроль:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устный и письменный опрос; - решение ситуационных задач; - оценка участия в ролевых (деловых) играх и тренингах; - тестирование по темам МДК; - контрольные работы по темам |

| | | |
|--|---|--|
| | стоимости. | <i>МДК;</i> - выполнение рефератов, докладов; - участие в исследовательской, творческой работе; - оценка выполнения заданий для самостоятельной работы; - отчеты по практическим работам. |
| ПК4.3 обобщать результаты, полученные подходами и давать заключение об итоговой стоимости объекта оценки | Составление отчета об оценке объекта недвижимости. Составление договора на проведение оценки объекта недвижимости | Рубежный контроль: - контрольные работы по темам МДК. |
| ПК 4.4 Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений . | Составление сметы на здание различными методами. | Итоговый контроль по разделу: - зачет по учебной практике; - контрольная работа по разделу модуля. |
| ПК 4.5 классифицировать здание и сооружение в соответствии с принятой технологией. | - оформление учетно-отчетной документации демонстрация навыка работы в программе «Гранд_Смета» при оформлении учетно-отчетной документации | Входной контроль: - тестирование Текущий контроль: - устный и письменный опрос; - тестирование по темам раздела МДК; - решение ситуационных задач; - составление первичной и сводной документации; - заполнение документов в программе «1С: Торговля и склад»; - отчеты по практическим работам. Рубежный контроль: - контрольные работы по темам МДК. Итоговый контроль по разделу: - зачет по учебной практике; - контрольная работа по разделу модуля. Итоговый контроль по профессиональному модулю: - зачет по производственной практике; - комплексный экзамен по модулю - защита курсовой работы. |

5.2 Контроль и оценка результатов освоения общих компетенций

| Результаты (освоенные общие компетенции) | Основные показатели оценки результата | Формы и методы контроля и оценки |
|---|--|--|
| | – | |
| ОК 2 Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество. | <ul style="list-style-type: none"> – организация собственной деятельности в соответствии с поставленной целью – определение и выбор способов (технологии) решения задачи в соответствии с заданными условиями и имеющимися ресурсами; | <p>Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью студента в процессе освоения программы профессионального модуля;</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценка за решение проблемно-ситуационных задач на практических занятиях; - устный и письменный экзамен; - положительные отзывы руководителей |
| ОК 3 Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за них ответственность. | <ul style="list-style-type: none"> – определение и выбор способа разрешения проблемы в соответствии с заданными критериями; – проведение анализа ситуации по заданным критериям и определение рисков; – оценивание последствий принятых решений; | <p>производственной практики от предприятий-баз практики.</p> |
| ОК 4 Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития. | <ul style="list-style-type: none"> – поиск и использование информации для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития; | |
| ОК 5 Владеть информационной культурой, анализировать и оценивать информацию с использованием информационно-коммуникационных технологий. | <ul style="list-style-type: none"> – корректное использование информационных источников для анализа, оценки и извлечения информационных данных, необходимых для решения профессиональных задач; – владение приёмами работы с компьютером, электронной почтой, Интернетом, активное | <p>Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью студента в процессе освоения программы профессионального модуля;</p> <ul style="list-style-type: none"> - выполнение рефератов, заданий для самостоятельной работы, курсовой работы (проекта); - выполнение исследовательской творческой работы. |

| | | |
|--|---|--|
| | применение информационно-коммуникационных технологий в профессиональной деятельности. | |
| ОК 6 Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями. | <ul style="list-style-type: none"> - эффективное взаимодействие и общение с коллегами и руководством; - положительные отзывы с производственной практики. | <p>Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью студента в процессе освоения программы профессионального модуля;</p> <ul style="list-style-type: none"> - участие в ролевых (деловых) играх и тренингах; - выполнение заданий учебной и производственной практики. |
| | | |
| ОК 8 Ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности. | - проявление интереса к инновациям в области профессиональной деятельности; | <p>Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью студента в процессе освоения программы профессионального модуля;</p> <ul style="list-style-type: none"> - выполнение рефератов, заданий для самостоятельной работы, курсовой работы (проекта); - выполнение исследовательской творческой работы; - выполнение заданий учебной и производственной практики. |
| ОК 10 Исполнять воинскую обязанность, в том числе с применением полученных профессиональных знаний (для юношей). | <ul style="list-style-type: none"> - участие во внеаудиторных мероприятиях патриотической направленности; - применение профессиональных знаний в ходе исполнения обязанностей военной службы на воинских должностях в соответствии с полученной специальностью. | Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью студента в процессе освоения программы профессионального модуля. |