

Автономное образовательное учреждение высшего образования Ленинградской области  
«Государственный институт экономики, финансов, права и технологии»

УТВЕРЖДАЮ:  
Ректор ГИЭФПТ  
Ковалев В. Р.



«29» 2017 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

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

**для специальности**

**21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

Гатчина

2017 г.

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

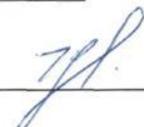
Организация – разработчик: АОУ ВО ЛО «Государственный институт экономики, финансов, права и технологий».

Разработчики:

Сергеев П.В., к.э.н., преподаватель специальных дисциплин

Рассмотрена и одобрена на заседании методической комиссии,

Протокол № 1 от « 26 » августа 2017 г.

Председатель методической комиссии  К.М. Кругова

Согласовано

Начальник Гатчинского отдела  
Федеральной службы  
Государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Ленинградской области

  
 В.Б.Иваненко

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	4
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	6
3. СТРУКТУРА И ПРИМЕРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	9
4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	31
5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	37

# **1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

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

### **1.1. Область применения рабочей программы**

Рабочая программа профессионального модуля (далее – рабочая программа) является частью основной образовательной программы в соответствии с ФГОС по профессии, специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД) и соответствующих профессиональных компетенций

**(ПК-4.1):** Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

**(ПК-4.2):** Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

**(ПК-4.3):** Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**(ПК-4.4):** Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

**(ПК-4.5):** Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

**(ПК-4.6):** Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

### **1.2. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля:**

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения профессионального модуля должен:

**иметь практический опыт:**

- оценки недвижимого имущества;

**уметь:**

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;

- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

**знать:**

- механизм регулирования оценочной деятельности; признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;
- права собственности на недвижимость;
- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;
- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;
- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;
- типологию объектов оценки;
- проектно-сметное дело;
- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;
- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

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

всего часов - 375 часа, в том числе:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – 339 часов, включая:  
 обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося - 226 часов;  
 самостоятельной работы обучающегося - 113 часа;  
 учебной практики – 36 часов.

**2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности, в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

Содержание компетенции в соответствии с ФГОС СПО	Код компетенции
Определение стоимости недвижимого имущества Результатом освоения программы профессионального модуля является овладение студентами видом профессиональной деятельности (ВПД) Определение стоимости недвижимого имущества в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:	ПМ 04

Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	ПК 4.1
Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	ПК 4.2
Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	ПК 4.3
Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	ПК 4.4
Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	ПК 4.5
Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	ПК 4.6
Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	ОК 1
Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности..	ОК 2
Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	ОК 3
Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	ОК 4
Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	ОК 5
Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	ОК 6
Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	ОК 7
Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	ОК 8.
Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	ОК 9
Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	ОК 10

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

#### 3.1 Тематический план профессионального модуля

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля *	Всего часов (макс. учебная нагрузка и 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
			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 4.1-4.6	ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества	375	226	142		113		36	
ПК 4.1-4.6	МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества	339	226	142		113		36	
	Учебная практика	36						36	
	Производственная практика (по профилю специальности)								
	Всего:	375	226	142		113		36	

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

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения/компетенции
1	2	3	4
МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества		339	
<b>Раздел 1</b>	<b>Основы проектно-сметного дела</b>	<b>99</b>	
<b>Тема 1.1</b> <b>Типологическая классификация зданий</b>	Типологическая классификация зданий. Общие сведения о зданиях и сооружениях. Требования, предъявляемые к зданиям. Типология жилых и гражданских зданий, общественных, производственных сооружений Основные типовые проекты многоквартирных жилых домов городской застройки. Нормативный срок службы зданий.	4	ПК4.1, ПК 4.5
	<b>Самостоятельная работа.</b> Конспект «Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений»	2	
<b>Тема 1.2</b> <b>Обследование объекта оценки, эксплуатационны</b>	Статус объекта оценки. Описание объекта оценки. Классификация объекта оценки, его функционального назначения, конструктивного решения. Физический состав объекта оценки. Определение износа объекта оценки. Выявление ограничений по возможностям использования объекта оценки. Показатели качества зданий. Техническое состояние. Дефект, повреждение, отказ. Предельное состояние. Обследование зданий, сооружений. Документация по объекту, необходимая для проведения обследования. Оценка качества здания (физический, функциональный и внешний износы)	8	<b>ПК-4.1</b> <b>ПК-4.4</b>



е свойства и качество зданий	<b>Практические занятия</b> Технологическая карта – «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»; На основании полученного задания составить описание промышленных зданий, помещений, сооружений и определить их износ; На основании полученного задания составить описание жилых зданий, помещений, сооружений и определить их износ; Классификация информации об объекте оценки, её количественные и качественные характеристики; По объекту, указанному преподавателем, выполнить программу общего обследования застройки; Определить износ объекта, указанного преподавателем, с использованием правил оценки физического износа жилых помещений	10	ПК 4.5
	<b>Самостоятельная работа</b> 1 Реферат «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». 2 Доклады: «Сбор информации по аналогичным объектам» «Долговечность, работоспособность, ремонтпригодность, надежность, комфортность здания». 3 Сообщения: «Техническое диагностирование здания», «Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН53-86(р)», Положение по техническому обследованию жилых зданий – ВСН57-88(р.), «Критерии, характеризующие здание». «Выявление даты постройки объекта, начала эксплуатации, уточнение первоначальной стоимости объекта (с учетом данных бухгалтерского учета)», «Определение количественных и качественных эксплуатационных показателей», «Выявление характеристик улучшений, влияющих на изменение	9	ПК 4.1
1	2	3	4
Тема 1.3 Основы проектно-сметного дела	Основы инвестиционной деятельности. Общие понятия об инвестициях в виде капитальных вложений и об инвестиционной деятельности в проектировании и строительстве. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности. Организация строительного проектирования. Организация проектно-сметного дела. Основные этапы и стадии проектирования. Методы и критерии оценки эффективности. Общие понятия о сметном нормировании в строительстве. Общая структура	18	ПК 4.1, 4.4, 4.5

	<p>государственной нормативно-информационной базы ценообразования и сметного нормирования в условиях рыночных отношений. Структура и степень укрупнения нормативов.</p> <p>Система сметных нормативов в строительной отрасли. Государственные элементные сметные нормы на строительные (ГЭСН-2001) и ремонтно-строительные (ГЭСНр-2001) работы. Федеральные единичные расценки на строительные (ФЕР-2001), монтажные (ФЕРм-2001), пусконаладочные (ФЕРп-2001), ремонтно-строительные (ФЕРр-2001) работы и эксплуатацию машин, сметные цены на материалы, изделия и конструкции.</p> <p>Определение цены строительной продукции. Виды цен в строительстве (сметные, договорные (контрактные) и принципы их формирования. Структура, состав и порядок установления договорной цены. Методы расчета сметной стоимости строительной продукции: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, аналоговый. Состав, структура и элементы сметной стоимости строительной продукции. Общая структура сметной стоимости строительной продукции по группам затрат (строительные работы; монтажные работы; затраты на приобретение технологического оборудования, инструмента, инвентаря, мебели; прочие затраты). Затраты по материальным ресурсам. Затраты на оплату труда работников строительной организации. Затраты на эксплуатацию машин и механизмов. Порядок и правила составления сметной документации на строительство. Виды смет, их назначение и состав. Правила и порядок исчисления объемов строительных работ. Правила и порядок составления смет на проектные и изыскательские работы. Правила и порядок составления смет ресурсным и ресурсно-базисным методами. Правила и порядок составления локальных и объектных смет и сметных расчетов. .</p>		
	<p><b>Практические занятия:</b> Оценка экономичности проектных решений строительных объектов по исходным ТЭП.</p> <p>Используя выданные преподавателем исходные данные по различным проектам строительного объекта, определить наиболее эффективный по сроку окупаемости инвестиций, Оценка экономичности проектных решений строительных объектов по исходным ТЭП. Используя выданные преподавателем исходные данные по различным проектам строительного объекта, определить наиболее эффективный одним из методов: по показателю сравнительной величины интегрального экономического эффекта капитальных вложений (модифицированным приведенным затратам), по удельным капитальным вложениям и т.п. Изучение основной сметно-нормативной базы строительства. Пользуясь набором сметных нормативов (ГЭСН-2001, ФЕР-2001, ФЕРр-2001, ТЕР-2001, ТЕРр-2001) на основные строительные и ремонтно-строительные работы, изучить их структуру, техническую часть, построение. Определение элементов затрат по</p>	26	ПК 4.1, 4.4, 4.5

	<p>общей сметной стоимости строительной продукции. По заданным преподавателем исходным данным определить сметную стоимость строительно-монтажных работ. Определение элементов затрат по общей сметной стоимости строительной продукции. Определить прямые затраты, накладные расходы и сметную прибыль в составе общей сметной стоимости строительной продукции пользуясь МДС 81-33.2004, МДС 81-25.2001. Определение объемов строительных работ. По выданным преподавателем проектным материалам на здание определить объем основных видов строительных или ремонтных работ. Определение объемов строительных работ. По выданным преподавателем проектным материалам на сооружение определить объем основных видов строительных или ремонтных работ. Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы ресурсно-индексным или базисно-индексным методом. По форме, приведенной в МДС 81-35.2004, и данным, полученным на практических занятиях №4, составить локальную смету ресурсно-индексным или базисно-индексным методом, используя ГЭСН-2001, ГЭСНр-2001 или ФЕР-2001, ФЕРр-2001, ТЕР-2001, ТЕРр-2001 на основные виды работ.</p> <p>Составление объектной сметы и сводного сметного расчета на строительство здания. По форме, приведенной в МДС 81-35.2004 и данным ранее составленных локальных смет составить объектную смету строительства (ремонта) здания. Составление объектной сметы и сводного сметного расчета на строительство здания по форме, приведенной в МДС 81-35.2004 и данным ранее составленных локальных смет составить сводный сметный расчет стоимости строительства (ремонта) здания.</p>		
	<p><b>Самостоятельная работа:</b> 1 Рефераты. «Подрядные торги (тендер), тендерная документация, порядок и правила проведения»; «Территориальные сметные нормативы ТЕР (элементные сметные нормы на строительные и ремонтно-строительные работы применительно к условиям территорий)».</p> <p>2 Доклады: «Технико-экономическое обоснование (ТЭО) строительства объекта»; «Понятие об индексации стоимости»; «Основные технико-экономические показатели проектов (ТЭП) зданий и сооружений различного назначения». «Особенности составления сметной документации на работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений»; «Правила и порядок составления сводного сметного расчета стоимости строительства».</p> <p>3 Сообщения: «Государственные нормативные документы (СНиПы, ГОСТы, СП, СН, РДС, МДС)»; «Определение сметной стоимости по элементам затрат»; «Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации»; «Экспертиза и согласования проектов»; «Уровни применения сметных нормативов (федеральные, производственно-отраслевые, территориальные, фирменные)»; «Структура накладных расходов и сметной прибыли»; «Государственные</p>	22	ПК 4.1, 4.4, 4.5

	элементные сметные нормы на монтаж оборудования (ГЭСНм-2001) и пусконаладочные работы (ГЭСНп-2001)»; «Сметные нормы и дополнительные затраты при производстве в зимнее время строительно-монтажных работ (ГСН 81-05-02-2001) и ремонтно-строительных работ (ГСНр 81-05-02-2001)»; «Сметные нормы затрат на строительство временных зданий и сооружений (ГСН 81-05-01-2001) и при производстве ремонтно-строительных работ (ГСНр 81-05-01-2001)»; «Банк данных объектов-аналогов для определения сметной стоимости строительства.		
<b>Раздел 2</b>	<b>Выполнение работ по определению по определению величины стоимости объекта оценки и оформления оценочной документации</b>	<b>240</b>	
<b>Тема 2.1</b> <b>Понятие оценочной деятельности</b>	<p>Сфера оценочной деятельности. Оценочная деятельность в трактовке Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Сфера оценочной деятельности.</p> <p>Предмет изучения и анализа. Разработка стратегий и тактики функционирования рынка недвижимости.</p> <p>Теории, методы, технология оценки недвижимости. Понятие оценочной деятельности. Цель оценки. Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. Цена сделки. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Принципы оценки. Принципы оценки: наилучшего и наиболее эффективного использования, ожидания (предвидения), замещения, остаточной продуктивности, вклада, сбалансированности, экономической величины, экономического разделения, полезности, спроса и предложения, изменения, соответствия, конкуренции. История оценочной деятельности за рубежом и России. Выработка основополагающих принципов и методов оценки имущества. Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации: формирование нормативной правовой базы; тенденция ориентированности отечественных стандартов оценки на международные (МСО) и европейские (ЕСО) стандарты в рамках Европейского Союза для европейской группы Ассоциаций оценщиков (TEGOVA).</p>	6	ПК 4.1, 4.2, 4.3
	<b>Практическое занятие</b> Составление таблицы «Виды стоимости»	12	ПК 4.1, 4.2, 4.3
	<b>Самостоятельная работа. 1.</b> Реферат: «Формирование отношений между участниками рынков недвижимости. Риски». «Управление оценочной деятельностью в Российской Федерации». 2 Доклад: «Основы теории стоимости денег во времени». 3 Сообщение: «Практическое значение каждого принципа оценки»; «Платеж за объект».	9	ПК 4.1, 4.5, 4.3
<b>Тема 2.2</b> <b>Объекты</b>	Объекты оценки. Собственность как объект оценки. Виды собственности. Недвижимость, ее особенности как объекта оценки. Классификация объектов оценки по видам, происхождению, назначению, масштабности, степени готовности. Варианты состава объектов оценки.	4	ПК 4.1, 4.5, 4.3

<b>субъекты оценочной деятельности</b>	Описание объекта оценки. Источники информации. Субъекты оценочной деятельности: оценщик, заказчик. Независимость оценщика, его обязанности и права. Ведение документации по профессиональной деятельности. Требования к профессиональной подготовке оценщика.		
	<b>Практическое занятие:</b> Классификация объектов оценки по составу имущества и праву собственности.	6	ПК 4.5
	<b>Самостоятельная работа:1 Реферат</b> «Идентификация объекта оценки. Признаки, по которым идентифицируется объект оценки». 2 Доклад: «Членство оценщика в профессиональном объединении оценщиков и активное участие в его работе». « Категории материальной и нематериальной собственности».	5	ПК 4.1, 4.5, 4.3
<b>Тема 2.3 Нормативная правовая база оценочной деятельности</b>	Нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность: Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Правовые основы стандартизации РФ, установленные Законом РФ «О стандартизации». Государственное регулирование оценочной деятельности. Уполномоченные органы, их функции: контроль за оценочной деятельностью, регулирование оценочной деятельности, взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности. Саморегулирование оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков, их функции: защита интересов оценщиков; содействие повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков.	4	ПК 4.1, 4.3
	<b>Практические занятия:</b> Анализ структуры государственно-общественного регулирования оценочной деятельности. Разработать систему контроля качества осуществления оценочной деятельности.	8	ПК 4.1, 4.3
	<b>Самостоятельная работа:</b> 1 Рефераты: «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектам оценочной деятельности», «Национальные стандарты оценки». 2 Доклады: «Государственное регулирование оценочной деятельности»; «Согласование проектов стандартов оценки» 3 Сообщение: «Саморегулирование оценочной деятельности. Разработка собственных стандартов оценки; функционирование собственной системы контроля качества осуществления оценочной деятельности»	6	3
<b>Тема 2.4 Нормативно-</b>	Информация об объекте оценки и её анализ. 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. Требования к проведению оценки. Этапы проведения оценки. 2 Основания для	2	ПК 4.1, 4.2, 4.3,

правовая база оценочной деятельности	осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления. Требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Договор между оценщиком и заказчиком. Определение суда, арбитражного суда, третейского суда. Решение уполномоченного органа. Задание на оценку.		4.6
	<b>Практические занятия:</b> Собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объекта по заданию преподавателя. Составить задание на проведение оценки объекта.	4	ПК 4.1, 4.2, 4.3, 4.6
	<b>Самостоятельная работа:</b> 1 Реферат: «Классификация информации об объекте оценки, и анализ её достоверности». 2 Доклад «Обязательность проведения оценки объекта оценки». «Информация о факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки». 3 Конспект: «Состав технического задания. Случаи необходимости его оформления».	3	ПК 4.1, 4.6
Тема 2.5 Заключение договора об оценке	Договор об оценке между оценщиком и заказчиком. Обязательные требования к договору в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности». Состав информации, необходимой для идентификации объекта оценки; номенклатура собственности, подлежащая оценке; цель оценки; состав оцениваемых прав. Типовая структура договора на оценку.	2	ПК 4.6, 4.6
	<b>Практические занятия:</b> По установленной форме составить договор на оценку различных объектов недвижимости (зданий, сооружений). По установленной форме составить договор на оценку различных объектов недвижимости (земли).	4	ПК 4.6
	<b>Самостоятельная работа:</b> Конспекты: «Требования «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности» к составу договора». «Препятствия к заключению договора об оценке». «Определение состава привлекаемых специалистов и их гонорара».	3	ПК 4.1, 4.6
Тема 2.6 Анализ рынка, к которому относится объект оценки	Рынки недвижимости и их особенности. Рынок объекта оценки. Структура соответствующего рынка; типовое деление на сегменты; классификация рынка объекта оценки по признакам: стоимости; использования; праву собственности; инвестиционной мотивации; географическому; социально-экономическому. Отличительные черты рынка недвижимости: ограниченное число продавцов и покупателей; низкая ликвидность недвижимости; фиксированное положение объекта недвижимости; сезонный характер сделок	2	ПК 4.1, 4.2, 4.3

	<p>с определенной частью недвижимости; неполноценность информации об объекте оценки и др.</p> <p>3</p> <p>Факторы, влияющие на рынок объекта оценки: текущей рыночной ситуации, нормативно-правового характера, времени и места, социальные, экономические, политические, факторы международных отношений</p> <p>Стоимость в оценочной деятельности. Стоимость в обмене (объективная стоимость); стоимость в использовании (субъективная стоимость). Виды стоимости: рыночная стоимость (ее объективность, отражение реальных экономических условий рынка); стоимость объекта оценки с ограниченным рынком; стоимость замещения; стоимость воспроизводства; стоимость объекта оценки при существующем использовании; инвестиционная стоимость и т. д.</p>		
	<p><b>Практические занятия:</b> Сравнительный анализ стоимости в обмене и стоимости в использовании.</p> <p>Классификация рынка недвижимости по основным признакам: стоимости, использованию, праву собственности, инвестиционной мотивации и т. д.</p>	4	ПК 4.1, 4.2, 4.3
	<p><b>Самостоятельная работа:</b> 1 Реферат: «Характеристика регионального рынка недвижимости».</p> <p>2 Доклад: «Анализ рынка недвижимости ЕАО»</p> <p>3 Доклад: «Анализ рынка недвижимости г.Биробиджана»</p> <p>4 Сообщение: «Анализ рыночной стоимости отдельных земель сельскохозяйственного назначения Биробиджанского района». «Объект оценки как товар». «Виды стоимости: стоимость для целей налогообложения; ликвидационная стоимость; утилизационная стоимость; специальная стоимость объекта оценки; залоговая стоимость; страховая стоимость; стоимость в аренде; балансовая стоимость»</p>	3	ПК 4.1, 4.2, 4.3
<b>Тема 2.7</b> <b>Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки</b>	<p>Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Рассмотрение вариантов альтернативного использования собственности с позиции достижения максимальной продуктивности.</p> <p>Последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. Вероятное использование собственности с улучшениями, без улучшений.</p>	2	ПК4.1, 4.3
	<p><b>Практическое занятие:</b> На основании полученного задания провести анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта</p>	4	ПК4.1, 4.3
	<p><b>Самостоятельная работа:</b> 1 Конспект «Случаи временного использования, спекулятивного использования».</p>	3	ПК4.1,

	«Другие особые случаи применения анализа ННЭИ».		4.3
	2 Доклад «Критерии анализа наиболее эффективного использования земельных участков»		
<b>Тема 2.8</b> <b>Определение</b> <b>рыночной</b> <b>стоимости</b> <b>земельного участка</b> <b>(права аренды</b> <b>земельного</b> <b>участка)</b>	<p>Земля как объект экономической оценки. Земельная реформа. Развитие земельной реформы на современном этапе. Трехединое понятие земли: природный ресурс, пространство для проживания и деятельности, объект недвижимости. Роль системы землеустройства в формировании объектов земельных отношений. Федеральный закон «О землеустройстве». Основные положения землеустройства, цели, задачи и содержание землеустроительных работ. Система землеустроительных мероприятий и процедур. Основные виды прав на объекты земельно-имущественных отношений. Основные виды прав на объекты земельно-имущественных отношений. Вещные права, обязательственные права. Возникновение, переход и прекращение прав в рамках земельно-имущественных правоотношений. Государственная регистрация «прав на землю». Рынок земли и его регулирование. Рынок земли. Формирование земельного рынка. Характеристика и виды земельного рынка. Субъекты и объекты рыночных отношений. Роль государства в формировании и управлении земельного рынка.</p> <p>Методы определения рыночной стоимости земельных участков (в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Мин. имуществом России от 06.03.2002 № 568-р) метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод сравнения продаж, метод распределения, метод выделения. Методы определения стоимости прав аренды земельных участков (в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утв. Мин. имуществом России от 10.04.2003 № 1102-р )</p> <p>Основные виды сделок с объектами с земельно-имущественных отношений. Виды и категории сделок, заключаемых субъектами рыночных отношений. Особенности сделок с земельными участками.. Регистрация прав на землю и сделок с земельными участками. Оценка влияния экологических факторов на стоимость земли. Охрана земель и контроль за состоянием земель. Процессы в городской среде и мониторинг городских земель. Цель и задачи мониторинга городских земель. Методы ведения. Оценка экологического состояния городских земель. Экономическая оценка земель городов. Общие подходы, принципы, методы, модели массовой оценки земель. Оценка земель поселений: затратным методом; доходным методом; методом сравнения и анализа существующих продаж. Методика расчета стартовой цены земельных участков для проведения земельных конкурсов. Организация и технология выполнения работ по оценке земель поселений. Организация выполнения земельно-оценочных работ. Технология выполнения работ по оценке земель поселений. Сбор необходимой информации. Общая</p>	6	ПК 4.1, 4.5



	технология оценки земельных участков. Основные принципы и подходы к оценке земельных участков. Анализ основных методов индивидуальной оценки объектов земельно-имущественных отношений, опирающихся на трех известных подходах к оценке. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Реализация основных принципов и подходов к оценке, изложенных в рекомендациях		
	<b>Практические занятия:</b> Анализ типичных сделок с земельными участками. На основании полученных индивидуальных заданий выполнить расчеты размера земельного налога. На основании полученных индивидуальных заданий выполнить расчеты нормативной цены земли. На основании полученных индивидуальных заданий выполнить расчеты арендной платы. На основании полученного индивидуального задания выполнить работы по оценке химического загрязнения городских земель. Выполнение расчетов по определению стартовой цены земельного участка для земельных конкурсов на основании полученного индивидуального задания. На основании полученного задания произвести анализ документации, подготовленной при проведении земельно-оценочных работ. На основании полученного задания провести сравнительный анализ методики и технологии проведения оценки земель различных категорий. На основании полученного задания провести сравнительный анализ методики и технологии проведения оценки земель различных категорий.	16	
	<b>Самостоятельная работа:</b> 1 Реферат «Организация рационального землепользования». «Особенности земли как фактора экономической политики». «Особенности определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения». «Законодательство РФ об обязательной регистрации права собственности на объекты недвижимости». «Риски при совершении сделок». «Анализ и определение наиболее эффективного использования земельного участка». 2 Доклад: «Правовое обеспечение землеустроительных процедур». «Рента как основной компонент оценки земельного капитала». «Формы земельной ренты». «Критерии оценки состояния городских земель. Оценка эффективности использования и степени освоения земель города». «Комплексное ценовое зонирование территории». «Функционирование рынка земли за рубежом». 3 Сообщение: «Вопросы построения и совершенствования инфраструктуры земельного рынка в современных условиях». «Отрицательная стоимость земли». ««Простой» и «сложный» рынки земли». 4 Конспект: «Специфика формирования стоимости земли в России». «Понятие «земельный участок»». «Содержание понятия «права на землю»». «Стандарты оценки земельных	11	

	участков». «Первичный и вторичный рынки».		
<b>Тема 2.9</b> <b>Основные подходы, применяемые при оценке объектов оценки</b>	<p>Затратный подход. Возможности применения затратного подхода и существующие ограничения Затраты на воспроизводство объекта оценки. Основные методы определения полной стоимости воспроизводства (замещения): метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы.</p> <p>Сравнительный подход. Условия применения сравнительного подхода. Правило корректировки. 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. Использование в расчетах при сравнении модального значения, медианного значения, средней арифметической и упорядочения ряда. Заключение об итоговой величине должно носить аналитический характер. Доходный подход. 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, 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 до-ход, ставка капитализации. Метод капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) как способ конвертации будущих выгод от владения объектом в его текущую стоимость.</p>	6	ПК 4.3
	<p><b>Практические занятия:</b> Рассчитать стоимость воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства. Рассчитать стоимость воспроизводства сооружения на основе сметной стоимости строительства.</p> <p>Определить стоимость различных объектов затратным подходом. Определить стоимость различных объектов затратным подходом. Определить стоимость различных объектов сравнительным подходом. Определить стоимость различных объектов сравнительным подходом. Определить стоимость различных объектов оценки доходным подходом на основе метода валовой ренты. Определить стоимость различных объектов оценки доходным подходом на основе метода валовой ренты</p>	16	ПК 4.3
	<p><b>Самостоятельная работа:</b> 1Конспект: «Алгоритм затратного подхода». «Затраты на замещение объекта оценки».</p> <p>«Методы определения сметной стоимости строительства» «Алгоритм сравнительного</p>	11	

	подхода». «Составляющие ставки капитализации – ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал». «Область применения доходного подхода». «Условия применения доходного подхода». «Перечислите виды доходов, используемые при оценке доходного подхода». «Упрощенный расчет с использованием ипотечно-инвестиционной техники Эллвуда». «Техника ипотечно-инвестиционного анализа для учета факторов изменения стоимости		
<b>Тема 2.10</b> <b>Обобщение результатов, полученных подходами для определения итоговой величины стоимости объекта оценки</b>	Обобщение результатов. Сопоставление результатов, полученных тремя традиционными подходами к оценке. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки: использование модального, среднего, медианного значений, полученных упорядочением ряда. Определение весовых коэффициентов значений каждого подхода.	2	ПК 4.3, 4.6
	<b>Практические занятия:</b> Определение итоговой величины стоимости объекта оценки по числовым величинам, предложенным преподавателем с использованием модального, среднего, медианного значений, полученных упорядочением ряда. Определение весовых коэффициентов значений каждого подхода. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки по числовым величинам, предложенным преподавателем с использованием модального, среднего, медианного значений, полученных упорядочением ряда. Определение весовых коэффициентов значений каждого подхода. Обобщить результаты, полученные подходами, и сделать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки	4	ПК 4.3, 4.6
	<b>Самостоятельная работа:</b> 1 Реферат «Итоговая величина стоимости объекта оценки как результат логических рассуждений оценщика». «Анализ полученных (три подхода) расчетных данных». 2 Конспект: «Анализ, оценка достоверности полученных (три подхода) результатов». «Метод математического взвешивания». «Метод субъективного взвешивания». «Метод анализа иерархий».	3	
<b>Тема 2.11</b> <b>Отчет об оценке объекта оценки</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. 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; достаточности к содержанию отчета об оценке, в котором должны быть: 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)	5	ПК 4.1-4.6

	<p>результатов, полученных подходами. 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.</p> <p>Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки (№ 3, утв. Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254): Виды отчетов. Требования ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» к составу отчета об оценке объекта оценки. Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными.</p> <p>Оформление отчета. Итоговая величина стоимости объекта оценки, последовательность ее определения и пределы применения полученного результата.</p>		
	<p><b>Практические занятия:</b> На основании полученного задания составить отчет об оценке объекта оценки. Привести перечень данных, которые должны содержаться в отчете. 2 На основании полученного задания составить отчет об оценке объекта оценки. Привести перечень данных, которые должны содержаться в отчете.</p>	9	ПК 4.1-4.6
	<p>Самостоятельная работа: 1 Доклад: «Документы, устанавливающие количественные, качественные и правовые характеристики объекта». «Фактические характеристики объекта оценки». «Техническое обследование зданий для целей оценки стоимости».</p> <p>2 Конспект « Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения».</p> <p>«Основные элементы отчета об оценке объектов недвижимости». «Передача отчета заказчику по акту или другому документу, определенному договором». «Описание в отчете информации, используемой при проведении оценки». «Описание в отчете методологии оценки и расчетов. Форма представления стоимости объекта оценки».</p>	7	ПК 4.1-4.6
<p><b>Тема 2.12</b></p> <p><b>Экспертиза отчета об оценке объекта недвижимости</b></p>	<p>Содержание и организация проведения экспертизы отчета об оценке объекта оценки. Совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований законодательства и стандартов оценки, договора об оценке.</p> <p>Оспоримость сведений, содержащихся в отчете. Пути разрешения споров в суде, арбитражном суде, третейском суде. Организация экспертизы. Полномочия саморегулируемых организаций и уполномоченного органа в проведении экспертизы.</p>	6	ПК 4.1-4.6
	<p><b>Практические занятия:</b> На основании полученного задания составить типовой протокол экспертизы объекта оценки земли и имущества. Использовать методику ранжирования оценки критериев для определения стоимости.</p> <p>Выполнить задание преподавателя по согласованию результатов оценки с применением метода распределения весовых коэффициентов. Выполнить задание преподавателя по согласованию результатов оценки методом анализа иерархий По предложенным показателям сформировать</p>	12	ПК 4.1-4.6

	отчет об оценке объекта оценки		
	<b>Самостоятельная работа:</b> 1 Конспект: «Состав документации по результатам экспертизы оценки».         ~ «Достоверность информации об объекте оценки и правильности полученных выводов».         «Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности».         2 Реферат: «Виды экспертиз объектов недвижимости». «Правовая экспертиза объектов недвижимости».         ~ «Экспертиза местоположения объектов недвижимости». «Техническая экспертиза объектов недвижимости».         ~ «Экологическая экспертиза объектов недвижимости».	9	ПК 4.1-4.6
	<b>Всего</b>	<b>339</b>	
<b>Учебная практика</b>		<b>36</b>	<b>ПК 4.1-4.6</b>
Тема 4.1 Определение рыночной стоимости конкретного земельного участка		12	
Тема 4.2 Определение рыночной стоимости конкретного жилого дома		12	
Тема 4.3 Определение рыночной стоимости конкретного объекта коммерческой недвижимости		12	
<b>Итого</b>		<b>375</b>	

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 учебного кабинета №5 «Междисциплинарных курсов».

Оборудование учебного кабинета:

1. комплект учебно-методической документации
2. аудиторная доска с магнитной поверхностью и набором приспособлений для крепления плакатов,
3. компьютерный стол,
4. шкаф секционный для хранения литературы и демонстрационного оборудования,
5. ящики для хранения плакатов.

Технические средства обучения:

6. мультимедийный компьютер,
7. средства телекоммуникации,
8. мультимедийные обучающие программы и электронные учебные издания по основным разделам курса экономики отрасли

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

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

Основные источники:

1. [Фокин С. В.](#)

Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. - М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 272 с.: ил.; 60х90 1/16. - (ПРОФИль). (переплет) ISBN 978-5-98281-371-8, 500 экз.

2. [Калинин В. М.](#)

Оценка технического состояния зданий : учебник / В.М. Калинин, С.Д. Сокова. — М. : ИНФРА-М, 2018. — 268 с. — (Среднее профессиональное образование).

3. [Тепман Л. Н.](#)

Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) / Л. Н. Тепман; под ред. В. А. Швандара. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 463 с. - ISBN 978-5-238-01152-.

Дополнительные источники

1. Определение площадей объектов недвижимости : учеб.пособие / под ред.В.А.Коугия. - СПб. : Лань, 2013. - 112 с. : ил. - (Учебники для вузов. Специальная литература).

2. Лужина, А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества: Тезисы. – М.: РАП, 2013. - 128 с.
3. Оценка недвижимости : учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А.-Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — 2-е изд., стер. — М.: Кнорус, 2016
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е.Н. Иванова ; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — 4-изд., стер. — М. : КНОРУС, 2016. — 344 с. — (Бакалавриат)
5. [Баронин С. А.](#) Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учебное пособие / С.А. Баронин. - М.: НИЦ Инфра-М, 2012. - 160 с.: 60х90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат).

### **Нормативные правовые акты**

Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. 2009. N 4. Ст. 445.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ) (с изм. и доп.).

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (с изм. и доп.).

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (с изм. и доп.).

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп.).

Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ (с изм. и доп.).

Закон РФ от 11 октября 1991 г. N 1738-1 «О плате за землю» (с изм. и доп.).

Закон РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 «О недрах» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 9 июля 1999 г. N 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 10 июля 2001 г. № 92-ФЗ «О специальных экологических программах реабилитации радиационно загрязненных участков территории» // СЗ РФ, 2001, № 29, ст. 2947.

Федеральный закон от 8 авг. 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп.).

Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// СЗ РФ, 2007, №46 ст. 5553.

Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. N 945 "О государственной кадастровой оценке земель"//СЗ РФ, 1999, N 35, ст. 4326.

Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (с изм. и доп.).

Постановление Правительства РФ от 2 декабря 2000 г. N 918 "Об утверждении Правил предоставления сведений государственного земельного кадастра" (с изм. и доп.).

Постановление Правительства РФ от 30 июня 2006 г. N 404 "Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю"// СЗ РФ, 2006, N 152, ст. 3074.

Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689 "О государственном земельном контроле" (с изм. и доп.).

Постановление Правительства РФ от 26 июня 2007 г. N 406 "О договоре купли-продажи лесных насаждений, расположенных на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности"// СЗ РФ, 2007, N 27, ст. 3293.

Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256

Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007 года N 255

Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 июля 2007 года N 254

Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года N 508

Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238



Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» от 7 ноября 2011 года N 628

Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 24 декабря 1998 г. N 52 Об утверждении квалификационной характеристики по должности "Оценщик интеллектуальной собственности"

Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 27 ноября 1996 г. N 11 Об утверждении квалификационной характеристики по должности "оценщик (эксперт по оценке имущества)"

#### **Периодические издания**

Земельный вестник России

Журнал российского права

Правоведение

Законодательство

Право и экономика

Российская юстиция

Политика и право

#### **Интернет-ресурсы**

- 1) [www.study.mesi.ru](http://www.study.mesi.ru) (сайт Виртуального Кампуса МЭСИ)
- 2) [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) («Вестник оценщика», разделы «Необходимые материалы для работы», «Саморегулируемые организации», «Дискуссии»)
- 3) [www.mrsa.ru](http://www.mrsa.ru) (сайт Российского общества оценщиков)
- 4) [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) (сайт Центробанка РФ, раздел «Курсы валют на заданную дату»)

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

Занятия проводятся в виде теоретических лекций, практических занятий в виде семинаров, дискуссий, решения задач по изучаемому материалу.

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

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих обучение по междисциплинарному курсу: преподаватель, осуществляющих обучение по данному междисциплинарному курсу должен иметь высшее профильное образование, практический опыт работы в сфере оценочной деятельности.

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой: руководство практикой может осуществлять специалист, имеющий опыт работы в оценочной деятельности.

## 5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
<p>Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- скорость ориентации во внешней и внутренней информации об объекте оценки;</li> <li>- подбор адекватных аналогов</li> <li>- объективность классификации рынка недвижимого имущества, их структуры, особенностей рынков земли;</li> <li>- достаточность и качество анализа ситуации на рынке недвижимого имущества в регионе, городе</li> <li>- наличие собственной базы по объектам-аналогам с последующим использованием ее при расчетах,</li> <li>- точность применения навыков статистического анализа при выборке объектов;</li> <li>- достаточность исследования права собственности на недвижимость, правоустанавливающей документации;</li> </ul>	<p>Текущий контроль в форме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценочно-практических занятий;</li> <li>- защиты практических работ;</li> <li>- наблюдения за деятельностью обучающихся при демонстрации умений: устная демонстрация.</li> </ul> <p>Комплексный экзамен по профессиональному модулю.</p>
<p>Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- точность и скорость оценки рыночной стоимости объекта недвижимости затратным, сравнительным, доходным подходом с применением различных методов оценки;</li> <li>- полнота учета при оценке недвижимости Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №6 и стандартов оценки саморегулируемых организаций.</li> <li>- комплексность производимых расчетов на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;</li> </ul>	<p>Текущий контроль в форме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценочно-практических занятий;</li> <li>- защиты практических работ;</li> <li>- демонстрации умений в среде, имитирующей рабочее место и владения методами оценки объектов недвижимости.</li> </ul> <p>Комплексный экзамен по профессиональному модулю.</p>

Обобщать результаты, полученные подходами, давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- корректность согласования результатов, полученных различными способами;</li> <li>- точность и обоснованность вывода итоговой стоимости объекта оценки с позиции принципов оценки недвижимости, факторов, влияющие на стоимость</li> <li>- полнота учета показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки при определении итоговой стоимости;</li> </ul>	Текущий контроль в форме: <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценки ситуационных задач;</li> <li>- оценки результатов выполнения индивидуальных заданий.</li> </ul> Комплексный экзамен по профессиональному модулю.
Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- скорость работы в специальных программах по разработке смет</li> <li>- полнота владения основами проектно-сметного дела</li> <li>- точность определения стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки</li> </ul>	Текущий контроль в форме: <ul style="list-style-type: none"> <li>- демонстрации умений в среде, имитирующей рабочее место и владения навыками расчета сметной стоимости.</li> </ul> Комплексный экзамен по профессиональному модулю.
Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- корректность и скорость отнесения объекта оценки к конкретному виду в соответствии с типологией объектов оценки</li> <li>- полнота и достаточность выделения признаков, классификации недвижимости, а также видов стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;</li> </ul>	Текущий контроль в форме: <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценки ситуационных задач;</li> <li>- оценки результатов выполнения индивидуальных заданий.</li> </ul> Комплексный экзамен по профессиональному модулю.
Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- полнота учета прав и обязанностей оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков, функций саморегулируемых организаций оценщиков, правил вступления в саморегулируемые организации оценщиков при взаимодействии с заказчиком и оформлении оценочной документации.</li> <li>- соответствие оформления договора с заказчиком и задания на оценку объекта оценки</li> </ul>	Текущий контроль в форме: <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценки самоанализа деятельности;</li> <li>- оценки решения конкретных ситуаций в среде, имитирующей рабочее место.</li> </ul> Зачет по учебной практике. Комплексный экзамен

	требованиями нормативных актов, - качество и скорость оформления отчета об оценке в соответствии с требованиями закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов, - полнота формирования приложений к отчету	по профессиональному модулю.
--	--	------------------------------

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 компетенции)</b>	<b>Основные показатели оценки результата</b>	<b>Формы и методы контроля и оценки</b>
Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес	- демонстрация интереса к будущей профессии - активное посещение учебных занятий, консультаций и практики; - участие в профориентационной работе	Наблюдение в процессе выполнения ПЗ, мониторинг выполнения СРС, оценка содержания портфолио студента
Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	- демонстрация понимания взаимосвязи развития гуманитарно-социологических наук с проблемами, решаемыми геодезией - установление взаимосвязей программ социально-экономического и политического развития территории с потребностью в оценке недвижимости	Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
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 по оценке недвижимости; – объективность самооценки эффективности и качества выполнения работ;	Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области оценки недвижимости	Мониторинг и рейтинг выполнения работ на практике
Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	– эффективный поиск необходимой информации в соответствии с поставленными задачами; - использование различных источников, включая электронные при выполнении СРС. - способность к обобщению, анализу, восприятию,	Использование электронных источников в СРС, для подготовки рефератов, сообщений Наблюдение за навыками работы в

	систематизации информации, постановке цели и выбору путей её достижения	глобальных, корпоративных и локальных информационных сетях
Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	– взаимодействие с обучающимися, преподавателями и в ходе обучения, при проведении оценочных работ	Наблюдение за ролью обучающегося в группе; защита портфолио
Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	– рациональность организации самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля – участие в профессиональных конкурсах, олимпиадах	Контроль графика выполнения индивидуальной самостоятельной работы обучающегося; защита портфолио
Ставить цели, мотивировать деятельность подчиненных, организовывать и контролировать их работу с принятием на себя ответственности за результат выполнения заданий.	– анализ и коррекция результатов работы группы при проведении оценочных работ и оформлении их результатов – организация эффективного взаимодействия участников команды – демонстрация собственной деятельности в роли руководителя команды в соответствии с заданными условиями	Деловые игры-моделирование социальных и профессиональных ситуаций.
Ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности	- изучение и анализ инноваций в оценочной деятельности, в деятельности саморегулируемых организаций оценщиков	Наблюдение Семинары; Учебно-практические конференции; Олимпиады
Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	- толерантное поведение при проведении оценочных работ, при взаимодействии с населением	Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	- соблюдение техники безопасности при осмотре объекта, при проведении работ по оценке	Мониторинг выполнения работ на учебной практике

Пролуцеровано и  
прошито 26 листов

Зав. УМО

