

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СТАВРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Принято
Учебно-методической комиссией
факультета среднего
профессионального образования
Протокол № 8 от «20» мая 2022 г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

ПМ.04. Определение стоимости недвижимого имущества
программы подготовки специалистов среднего звена

по специальности среднего профессионального образования

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

базовый уровень подготовки


Профиль получаемого профессионального образования:
технологический

Квалификация выпускника
специалист по земельно-имущественным отношениям

Форма обучения
очная

Ставрополь, 2022

Рассмотрена и одобрена
на заседании цикловой комиссии агрономии,
землеустройства и ландшафтной
архитектуры

Протокол № 8 от «12» мая 2022 г.
Председатель цикловой комиссии
 / Е.А. Минькина

Рабочая программа профессионального модуля разработана на основе федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования (ФГОС СПО) по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ № 486 от 12 мая 2014 года, Профессионального стандарта 10.001 «Специалист в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав», утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 12.10.2021 № 718н, Профессионального стандарта 10.012 «Специалист по определению кадастровой стоимости», утверждённый Приказом Министерством труда и социальной защиты Российской Федерации от 02 сентября 2020 г. № 562н.

Организация-разработчик: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ставропольский государственный аграрный университет»

Разработчик:
Безина Ю.А., преподаватель
учебно-методического отдела факультета
среднего профессионального образования


_____ (подпись)

Программа согласована:

Заместитель начальника управления
кадастровых работ государственного
бюджетного учреждения
Ставропольского края
«Ставкрайимущество»


_____ (подпись)

Анна Алексеевна Назаренко

« ____ » _____ 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**
- 2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**
- 3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**
- 4. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ**
- 5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

1.1. Цель и планируемые результаты освоения профессионального модуля

В результате изучения профессионального модуля студент должен освоить основной вид деятельности «Оценка недвижимого имущества» и соответствующие ему общие компетенции и профессиональные компетенции:

1.1.1. Перечень общих компетенций

Код	Наименование общих компетенций
ОК 01	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 02	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 03	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 04	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 05	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 06	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
ОК 07	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
ОК 08	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
ОК 09	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.

1.1.2. Перечень профессиональных компетенций

Код	Наименование видов деятельности и 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.

1.1.3. Перечень личностных результатов программы воспитания

Личностные результаты реализации программы воспитания (дескрипторы)	Код личностных результатов реализации программы воспитания
Осознающий себя гражданином России и защитником Отечества, выражающий свою российскую идентичность в поликультурном и многоконфессиональном российском обществе и современном мировом сообществе. Сознательный свое единство с народом России, с Российским государством, демонстрирующий ответственность за развитие страны. Проявляющий готовность к защите Родины, способный аргументированно отстаивать суверенитет и достоинство народа России, сохранять и защищать историческую правду о Российском государстве	ЛР 1
Проявляющий активную гражданскую позицию на основе уважения закона и правопорядка, прав и свобод сограждан, уважения к историческому и культурному наследию России. Осознанно и деятельно выражающий неприятие дискриминации в обществе по социальным, национальным, религиозным признакам; экстремизма, терроризма, коррупции, антигосударственной деятельности. Обладающий опытом гражданской социально значимой деятельности (в студенческом самоуправлении, добровольчестве, экологических, природоохранных, военно-патриотических и др. объединениях, акциях, программах). Принимающий роль избирателя и участника общественных отношений, связанных с взаимодействием с народными избранниками	ЛР 2
Демонстрирующий приверженность традиционным духовно-нравственным ценностям, культуре народов России, принципам честности, порядочности, открытости. Действующий и оценивающий свое поведение и поступки, поведение и поступки других людей с позиций традиционных российских духовно-нравственных, социокультурных ценностей и норм с учетом осознания последствий поступков. Готовый к деловому взаимодействию и неформальному общению с представителями разных народов, национальностей, вероисповеданий, отличающий их от участников групп с деструктивным и девиантным поведением. Демонстрирующий неприятие социально опасного поведения окружающих и предупреждающий его. Проявляющий уважение к людям старшего поколения, готовность к участию в социальной поддержке нуждающихся в ней	ЛР 3

<p>Проявляющий и демонстрирующий уважение к труду человека, осознающий ценность собственного труда и труда других людей. Экономически активный, ориентированный на осознанный выбор сферы профессиональной деятельности с учетом личных жизненных планов, потребностей своей семьи, российского общества. Выражающий осознанную готовность к получению профессионального образования, к непрерывному образованию в течение жизни Демонстрирующий позитивное отношение к регулированию трудовых отношений. Ориентированный на самообразование и профессиональную переподготовку в условиях смены технологического уклада и сопутствующих социальных перемен. Стремящийся к формированию в сетевой среде лично и профессионального конструктивного «цифрового следа»</p>	<p>ЛР 4</p>
<p>Демонстрирующий приверженность к родной культуре, исторической памяти на основе любви к Родине, народу, малой родине, знания его истории и культуры, принятие традиционных ценностей многонационального народа России. Выражающий свою этнокультурную идентичность, сознающий себя патриотом народа России, деятельно выражающий чувство причастности к многонациональному народу России, к Российскому Отечеству. Проявляющий ценностное отношение к историческому и культурному наследию народов России, к национальным символам, праздникам, памятникам, традициям народов, проживающих в России, к соотечественникам за рубежом, поддерживающий их заинтересованность в сохранении общероссийской культурной идентичности, уважающий их права</p>	<p>ЛР 5</p>
<p>Ориентированный на профессиональные достижения, деятельно выражающий познавательные интересы с учетом своих способностей, образовательного и профессионального маршрута, выбранной квалификации</p>	<p>ЛР 6</p>
<p>Осознающий и деятельно выражающий приоритетную ценность каждой человеческой жизни, уважающий достоинство личности каждого человека, собственную и чужую уникальность, свободу мировоззренческого выбора, самоопределения. Проявляющий бережливое и чуткое отношение к религиозной принадлежности каждого человека, предупредительный в отношении выражения прав и законных интересов других людей</p>	<p>ЛР 7</p>
<p>Проявляющий и демонстрирующий уважение законных интересов и прав представителей различных этнокультурных, социальных, конфессиональных групп в российском обществе; национального достоинства, религиозных убеждений с учётом соблюдения необходимости обеспечения конституционных прав и свобод граждан. Понимающий и деятельно выражающий ценность межрелигиозного и межнационального согласия людей, граждан, народов в России. Выражающий сопричастность к преумножению и трансляции культурных традиций и ценностей многонационального российского государства, включенный в общественные инициативы, направленные на их сохранение</p>	<p>ЛР 8</p>
<p>Сознающий ценность жизни, здоровья и безопасности. Соблюдающий и пропагандирующий здоровый образ жизни (здоровое питание, соблюдение гигиены, режим занятий и отдыха, физическая активность), демонстрирующий стремление к физическому совершенствованию. Проявляющий сознательное и обоснованное неприятие вредных привычек и опасных наклонностей (курение, употребление алкоголя, наркотиков, психоактивных веществ, азартных игр, любых форм зависимостей), деструктивного поведения в обществе, в том числе в цифровой среде</p>	<p>ЛР 9</p>
<p>Бережливо относящийся к природному наследию страны и мира, проявляющий сформированность экологической культуры на основе понимания влияния социальных, экономических и профессионально-производственных процессов на окружающую среду. Выражающий деятельное неприятие действий, приносящих вред природе, распознающий</p>	<p>ЛР 10</p>

опасности среды обитания, предупреждающий рискованное поведение других граждан, популяризирующий способы сохранения памятников природы страны, региона, территории, поселения, включенный в общественные инициативы, направленные на заботу о них	
Проявляющий уважение к эстетическим ценностям, обладающий основами эстетической культуры. Критически оценивающий и деятельно проявляющий понимание эмоционального воздействия искусства, его влияния на душевное состояние и поведение людей. Бережливо относящийся к культуре как средству коммуникации и самовыражения в обществе, выражающий сопричастность к нравственным нормам, традициям в искусстве. Ориентированный на собственное самовыражение в разных видах искусства, художественном творчестве с учётом российских традиционных духовно-нравственных ценностей, эстетическом обустройстве собственного быта. Разделяющий ценности отечественного и мирового художественного наследия, роли народных традиций и народного творчества в искусстве. Выражающий ценностное отношение к технической и промышленной эстетике	ЛР 11
Принимающий российские традиционные семейные ценности. Ориентированный на создание устойчивой многодетной семьи, понимание брака как союза мужчины и женщины для создания семьи, рождения и воспитания детей, неприятия насилия в семье, ухода от родительской ответственности, отказа от отношений со своими детьми и их финансового содержания	ЛР 12
Личностные результаты реализации программы воспитания, определенные отраслевыми требованиями к деловым качествам личности	
Демонстрирующий готовность к продолжению образования, к социальной и профессиональной мобильности в условиях современного общества	ЛР 13
Экономически активный, предприимчивый, готовый к самозанятости	ЛР 14
Демонстрирующий навыки эффективного обмена информацией и взаимодействия с другими людьми, обладающий навыками коммуникации	ЛР 15
Демонстрирующий навыки противодействия коррупции	ЛР 16
Демонстрирующий готовность к продолжению образования, к социальной и профессиональной мобильности в условиях современного общества	ЛР 13
Личностные результаты реализации программы воспитания, определенные субъектом Российской Федерации	
Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие с учетом актуальной экономической ситуации Ставропольского края	ЛР 17
Проявление терпимости и уважения к обычаям и традициям народов России и других государств, способности к межнациональному и межконфессиональному согласию	ЛР 18
Личностные результаты реализации программы воспитания, определенные ключевыми работодателями	
Умение реализовать лидерские качества на производстве	ЛР 19
Готовый соответствовать ожиданиям работодателей: проектно мыслящий, эффективно взаимодействующий с членами команды и сотрудничающий с другими людьми, осознанно выполняющий профессиональные требования, нацеленный на достижение поставленных целей, управляющий собственным профессиональным развитием, демонстрирующий профессиональную жизнестойкость.	ЛР 20

Личностные результаты реализации программы воспитания, определенные субъектами образовательного процесса	
Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях	ЛР 21
Использовать средства физической культуры для сохранения и укрепления здоровья в процессе профессиональной деятельности и поддержания необходимого уровня физической подготовленности	ЛР 22
Проявлять доброжелательность к окружающим, деликатность, чувство такта и готовность указать услугу каждому, кто в ней нуждается	ЛР 23

1.1.4. В результате освоения профессионального модуля студент должен

Иметь практический опыт:	<p>ПО 4.1.1 Работа в информационной системе, предназначенной для ведения ЕГРН</p> <p>ПО 4.1.2 Работа с нормативно-правовой документацией в области осуществления земельно-имущественных отношений</p> <p>ПО 4.1.3 Работа в портале услуг ФГИС ЕГРН</p> <p>ПО 4.1.4 Работа с публичной кадастровой картой и существующими отчетами об оценке недвижимости</p> <p>ПО 4.1.5 Использование ГИС для определения местоположения объекта оценки и объектов-аналогов</p> <p>ПО 4.2.1 Проведение комплекса процедур для определения рыночной стоимости недвижимости затратным, сравнительным и доходным подходами</p> <p>ПО 4.3.1 Определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества в результате проведения расчетов различными подходами</p> <p>ПО 4.4.1 Проведение визуального осмотра объекта оценки для выявления необходимых характеристик</p> <p>ПО 4.4.2 Описание характеристик зданий и сооружений, окружения и условий эксплуатации объектов для дальнейшего расчета сметной стоимости</p> <p>ПО 4.5.1 Определение вида недвижимости, в том числе ОКС и ОНС в соответствии с принятой типологией для выбора методики проведения рыночной оценки.</p> <p>ПО 4.6.1 Обработка запросов для предоставления сведений об объекте оценки</p> <p>ПО 4.6.2 Ведение бумажного и электронного документооборота для целей оценки недвижимости</p>
Уметь:	<p>У 4.1.1 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, с целью получения информации об объектах оценки</p> <p>У 4.1.2 Применять нормативно-правовую документацию в сфере государственной регистрации прав с целью идентификации личности и полномочий прав заявителя на объект недвижимости</p> <p>У 4.1.3 Опирается на нормы административных регламентов (правила и порядок) и федеральные стандарты оценки</p> <p>У 4.1.4 Определять вид использования объектов недвижимости</p> <p>У 4.1.5 Использовать отчет об оценке и межевые планы для определения местоположения объекта оценка и объектов-аналогов</p> <p>У 4.2.1 Проводить осмотр и фотографирование недвижимого имущества и описание объекта оценки и его состояния</p> <p>У 4.2.2 Проводить подбор объектов - аналогов недвижимого имущества</p>

	<p>У 4.2.3 Рассчитывать стоимость объекта оценки в рамках различных подходов и методов</p> <p>У 4.3.1 Составлять итоговый документ об определении стоимостей недвижимого имущества</p> <p>У 4.4.1 Рассчитывать основные показатели сметной стоимости здания в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2020 г. № 421/пр</p> <p>У 4.4.2 Правильно и грамотно заполнять расчетно-сметную документацию</p> <p>У 4.5.1 Сопоставлять вид недвижимости и вид разрешенного использования</p> <p>У 4.6.1 Работать в портале ФГИС ЕГРН</p> <p>У 4.6.2 Опирается на нормативно-правовые акты при обосновании удовлетворения или отказа в предоставлении сведений об объекте оценки</p> <p>У 4.6.3 Преобразовывать информацию на бумажных носителях в электронный вид путем их оцифровки при помощи технических средств</p>
Знать:	<p>З 4.1.1 Порядок предоставления сведений из ЕГРН о собственниках и характеристиках объекта оценки</p> <p>З 4.1.2 Федеральные стандарты оценки, федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, федеральный закон «О коммерческой тайне» от 29.07.2004 г. № 98 -ФЗ</p> <p>З 4.1.3 Порядок ведения ЕГРН</p> <p>З 4.1.4 Структура и разделы ЕГРН</p> <p>З 4.1.5 Порядок работы на портале ФГИС ЕГРН</p> <p>З 4.1.6 Структура и содержание отчета об оценке объекта недвижимости</p> <p>З 4.1.7 Статистические данные для определения характеристик объектов-аналогов</p> <p>З 4.2.1 Структура рынка недвижимости</p> <p>З 4.2.2 Методы и подходы для определения стоимостей недвижимого имущества</p> <p>З 4.3.1 Методика определения удельного веса для используемых подходов к оценке недвижимости</p> <p>З 4.4.1 Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки</p> <p>З 4.4.2 Методики расчета сметной стоимости, основы проектно-сметного дела</p> <p>З 4.5.1 Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ и Национальный стандарт РФ «Здания и сооружения» ГОСТ Р 58033-2017.</p> <p>З 4.6.1 Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218 -ФЗ</p>

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ
2.1. Структура ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества

Коды профессиональных общих компетенций	Наименования разделов профессионального модуля	Суммарный объем нагрузок, час.	Объем профессионального модуля, ак. час.								
			Работа обучающихся во взаимодействии с преподавателем						Консультации	Экзамен по модулю	Самостоятельная работа
			Обучение по МДК				Практики				
			Всего	В том числе			Учебная	Производственная			
Лекции, уроки	Лабораторных и практических занятий	Курсовых работ (проектов)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ПК 4.1 ПК 4.2 ПК 4.3 ПК 4.5 ПК 4.6	МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества	372	248	92	156	-	-	-	-	-	124
ОК 01 - 10	Учебная практика	36			-		36	-	-	-	-
	Производственная практика (по профилю специальности)	36			-		-	36	-	-	-
	Всего:	444	248	92	156	-	36	36	-	-	124

2.2. Тематический план и содержание ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

Наименование разделов и тем профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК)	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная учебная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем в часах	Код индикаторов достижения компетенций
1	2	3	4
	МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества	444	

Раздел ПМ 1. Определение стоимости недвижимого имущества		372	
Тема 1. Введение в оценку недвижимости	Содержание	4	ПК 4.1 ПК 4.4
	1. Особенности рынка недвижимости и необходимость оценки недвижимости в рыночной экономике.		
	2. Основные понятия, используемые в оценке недвижимости.		
	3. Виды стоимости. Взаимосвязь видов стоимости и целей оценки недвижимости.		
	Тематика практических занятий:	6	
1. Необходимость оценки недвижимости в рыночной экономике 2. Изучение Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ и Национального стандарта РФ «Здания и сооружения» ГОСТ Р 58033-2017			
Тема 2. Информационное обеспечение оценки недвижимости	Содержание	6	ПК 4.1 ПК 4.4
	1. Сделки на российском рынке недвижимости: понятие, виды, форма.		
	2. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней. Органы государственной регистрации.		
	3. Государственная политика в развитии рынка недвижимости. Программы экономического и социального развития на рынке недвижимости.		
	Тематика практических занятий:	10	
1. Государственная политика в развитии рынка недвижимости			
Тема 3. Нормативно-правовая основа оценки	Содержание	8	ПК 4.6
	1. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.		
	2. Гражданское регулирование оценки.		
	3. Права на недвижимость. Государственная и муниципальная собственность.		
	4. Вещные права. Право собственности. Права на землю.		
	5. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости».		
	Тематика практических занятий:	10	
	1. Изучение ФСО-1-3		
	2. Изучение ФСО-4-6		
	3. Изучение ФСО-7-9		
4. Изучение Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ			

	5. Изучение Федерального закона «О коммерческой тайне» от 29.07.2004 г. № 98 -ФЗ		
Тема 4. Регулирование оценочной деятельности	Содержание	6	ПК 4.6
	1. Регулируемые процедуры оценки. Формы саморегулирования оценочной деятельности.		
	2. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.		
	3. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.		
	Тематика практических занятий:	10	
	1. Формы саморегулирования оценочной деятельности		
2. Формы государственного регулирования оценочной деятельности			
Тема 5. Принципы оценки	Содержание	4	ПК 4.2
	1. Группы принципов оценки. Принцип полезности. Принцип замещения. Принцип ожидания. Принцип остаточной продуктивности.		
	2. Принцип вклада. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи. Принцип сбалансированности. Принцип оптимальных величин. Принцип экономического разделения.		
	3. Принцип спроса и предложения. Принцип конкуренции. Принцип соответствия. Принцип изменения. Принцип наиболее эффективного использования.		
	Тематика практических занятий:	10	
	1. Принципы пользователя недвижимого имущества.		
	2. Принципы, связанные с рыночной средой.		
	3. Принципы, непосредственно связанные с объектом недвижимости.		
4. Принцип наиболее эффективного использования			
Тема 6. Основы кадастровой оценки	Содержание	4	ПК 4.1 ПК 4.2
	1. Понятие кадастровой оценки. Цели и порядок осуществления кадастровой оценки.		
	2. Отличие кадастровой оценки от рыночной.		
	3. Оспаривание результатов кадастровой оценки.		
	Тематика практических занятий:	8	
	1. Цели и порядок осуществления кадастровой оценки.		
	2. Отличие кадастровой оценки от рыночной.		
3. Оспаривание результатов кадастровой оценки.			
Тема 7.	Содержание:	4	ПК 4.4
	1. Общие понятия о земельном налоге. Плательщики налога.		

Земельный налог и арендная плата	2. Объекты налогообложения. Налоговая база. Ставки налога.		
	3. Арендная плата.		
	Тематика практических занятий:	8	
	1. Общие понятия о налогообложении		
	2. Земельный налог		
Тема 8. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости	3. Арендная плата		
	Содержание:	4	ПК 4.1
	1. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости. Их влияние на формирование стоимости.		
	2. Исходная информация для оценки объектов недвижимости. Источники информации; сбор и анализ информации.		
	Тематика практических занятий:	10	
1. Исходная информация для оценки объектов недвижимости			
Тема 9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости	2. Работа с порталом услуг ФГИС ЕГРН		
	Содержание:	4	ПК 4.1 ПК 4.5
	1. Анализ возможных вариантов использования объекта.		
	2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка как незастроенного.		
	3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с учетом застройки.		
	Тематика практических занятий:	10	
1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка как незастроенного			
Тема 10. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом	2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с учетом застройки		
	Содержание:	10	ПК 4.1 ПК 4.2
	1. Содержание затратного подхода. Область применения и ограничения. Основные этапы применения затратного подхода.		
	2. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения.		
	3. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты.		
4. Методы расчета восстановительной стоимости здания. Метод количественного анализа. Метод разбивки по компонентам. Метод сравнительной единицы.			

	5. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Устранимый и неустрашимый износ. Методы определения величины износа.		
	Тематика практических занятий:	12	
	1. Метод количественного анализа.		
	2. Метод разбивки по компонентам.		
	3. Метод сравнительной единицы.		
	4. Методы определения величины износа.		
Тема 11. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом	Содержание:	6	ПК 4.1 ПК 4.2
	1. Область применения и ограничения сравнительного подхода.		
	2. Основные этапы метода.		
	3. Сегментирование рынка недвижимости. Отбор аналогов.		
	4. Виды поправок и порядок их расчета и внесения.		
	5. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту.		
	6. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.		
	Тематика практических занятий:	10	
	1. Основные этапы метода.		
	2. Отбор аналогов. Статистические данные для определения характеристик объектов-аналогов		
	3. Виды поправок, порядок расчета и внесения поправок.		
4. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту.			
5. Окончательный вывод о стоимости объекта.			
Тема 12. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом	Содержание:	10	ПК 4.1 ПК 4.2 ПК 4.4
	1. Понятие доходного подхода.		
	2. Метод капитализации дохода.		
	3. Потенциальный валовой доход. Действительный валовой доход. Чистый операционный доход.		
	4. Расчет коэффициента капитализации. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.		
	5. Метод дисконтированных денежных потоков. Алгоритм расчета метода ДДП. Определение ставки дисконтирования.		
	6. Метод кумулятивного построения. Метод выделения.		
	Тематика практических занятий:	12	
	1. Метод капитализации дохода. Расчет коэффициента капитализации.		

	2. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.		
	3. Метод дисконтированных денежных потоков. Определение ставки дисконтирования.		
	4. Метод кумулятивного построения.		
	5. Метод выделения.		
Тема 13. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости	Содержание:	4	ПК 4.3
	1. Преимущества и недостатки затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке недвижимости.		
	2. Выбор удельного веса для каждого из примененных подходов. Определение итоговой величины.		
	Тематика практических занятий	10	
	1. Преимущества и недостатки каждого подхода		
	2. Выбор удельного веса и определение итоговой величины		
3. Методика определения удельного веса для используемых подходов к оценке недвижимости			
Тема 14. Особенности оценки недвижимости для конкретных целей	Содержание:	8	ПК 4.2 ПК 4.5
	1. Оценка недвижимости для целей купли-продажи.		
	2. Оценка недвижимости для кредитования под залог.		
	3. Оценка недвижимости для внесения имущества в уставный капитал.	4	
	Тематика практических занятий		
	1. Оценка недвижимости при банкротстве в целях ликвидации.		
2. Расчет основных показателей сметной стоимости здания в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2020 г. № 421/пр			
Тема 15. Основы ипотечного инвестиционного анализа	Содержание:	10	ПК 4.2 ПК 4.6
	1. Понятие ипотеки. Ипотечный кредит с постоянными платежами. Ипотечные кредиты с переменными выплатами.		
	2. Влияние условий финансирования на цену недвижимости, переуступка закладных и понятие дисконтных пунктов.		
	3. Расчет стоимости объекта недвижимости с учетом кредитования техника простой инвестиционной группы.		

	Тематика практических занятий	8	
	1. Ипотечное кредитование и расчёт ипотечных кредитов		
	2. Изучение Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218 - ФЗ		
Тема 16. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости	Содержание:	6	ПК 4.4 ПК 4.6
	1. Период окупаемости. Чистая текущая стоимость.		
	2. Внутренняя норма прибыли. Финансово управляемая норма прибыли.		
	Тематика практических занятий	8	
	1. Измерение эффективности инвестиций.		
Самостоятельная работа		124	
Всего		444	
МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества		372	
Учебная практика		36	
Производственная практика (по профилю специальности)		36	
Промежуточная аттестация (экзамен по МДК.04.01., экзамен квалификационный)		-	

3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПМ. 04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Для реализации программы учебного модуля должны быть предусмотрено следующее материально-техническое обеспечение

Оборудование лабораторий и рабочих мест лабораторий:

- комплект учебно-методической документации;

- комплект инструкционно-технологических карт для выполнения лабораторных и практических работ;

- наглядные пособия (наглядный раздаточный материал, плакаты);

Технические средства обучения:

- компьютер с лицензионным программным обеспечением и мультимедиапроектор.

3.2. Информационное обеспечение обучения

Для реализации программы библиотечный фонд образовательной организации имеет печатные и/или электронные образовательные и информационные ресурсы, рекомендуемые для использования в образовательном процессе.

3.2.1. Основная литература:

1. ЭБС «Znanium»: Земельно-имущественные отношения : учеб. пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. – М. : Альфа-М : ИНФРА-М, 2018. – 271 с. : ил. Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/942812>

2. ЭБС «ЮРАЙТ»: Гровер, Р. Управление недвижимостью : учебник для СПО / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 372 с. — (Серия : Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-07146-7. — Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/3AF8C9B4-158D-4443-A68C-D91A7EBA4F6A

3.2.2. Дополнительная литература:

1. ЭБС «ЮРАЙТ»: Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий : учебник и практикум для СПО / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 152 с. — (Серия : Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-07469-7. — Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/934F0F05-C3DF-4966-A413-73279B07E38C

2. ЭБС «ЮРАЙТ»: Управление недвижимым имуществом : учебник для СПО / А. В. Талонов [и др.] ; под ред. А. В. Талонова. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 411 с. — (Серия : Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-09086-4. — Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/76E53894-B29D-4641-BA6E-594F85136A44

3. Кадастр недвижимости (периодическое издание)

3.3. Организация образовательного процесса

Изучению междисциплинарных курсов данного профессионального модуля должно предшествовать освоение следующих учебных дисциплин: «Математика», «Физика», «Инженерная графика», «Земельное право», «Основы землеустройства».

Занятия проводятся в учебных аудиториях и лабораториях, оснащенных необходимым учебным, методическим, информационным, программным обеспечением.

В преподавании могут использоваться лекционные, практические и лабораторные формы проведения занятий, интерактивные виды занятий: практикум, рейтинговая технология оценки знаний студентов, информационно-коммуникационные технологии, кейс-технологии, игровые технологии.

Реализация программы модуля предполагает проведение учебной и производственной практики (по профилю специальности) в организациях, направление деятельности которых соответствует профилю подготовки обучающихся: в организациях

технического профиля, обеспечивающих деятельность обучающихся в профессиональной области оценки недвижимого имущества.

Обязательным условием допуска к производственной практике в рамках профессионального модуля «Оценка недвижимого имущества» является освоение междисциплинарных курсов для получения первичных профессиональных навыков в рамках данного профессионального модуля.

3.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса.

Требования к квалификации педагогических кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу (курсам): наличие высшего профессионального образования, соответствующего профилю модуля, и опыта деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы. Преподаватели должны проходить стажировку в профильных организациях не реже 1 раза в 3 года.

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой:

Преподаватели: высшее профессиональное образование по профилю и опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы.

Руководители практики - представители организации, на базе которой проводится практика: специалисты технического профиля, обеспечивающих деятельность обучающихся в профессиональной области оценки недвижимого имущества.

4. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

В целях доступности получения СПО студентами с ОВЗ Университетом обеспечивается:

1) для студентов с ОВЗ по зрению:

адаптация официального сайта Университета (www.stgau.ru) в сети Интернет с учетом особых потребностей инвалидов по зрению с приведением их к международному стандарту доступности веб-контента и веб-сервисов (WCAG);

размещение в доступных для студентов, являющихся слепыми или слабовидящими, местах и в адаптированной форме (с учетом их особых потребностей) справочной информации о расписании лекций, учебных занятий (должна быть выполнена крупным (высота прописных букв не менее 7,5 см) рельефно-контрастным шрифтом (на белом или желтом фоне) и продублирована шрифтом Брайля);

присутствие ассистента, оказывающего студенту необходимую помощь;

обеспечение выпуска альтернативных форматов печатных материалов (крупный шрифт или аудиофайлы);

обеспечение доступа студента, являющегося слепым и использующего собаку-поводыря, к зданию Университета, располагающего местом для размещения собаки-поводыря в часы обучения самого студента;

2) для студентов с ОВЗ по слуху:

дублирование звуковой справочной информации о расписании учебных занятий визуальной (установка мониторов с возможностью трансляции субтитров (мониторы, их размеры и количество необходимо определять с учетом размеров помещения);

обеспечение надлежащими звуковыми средствами воспроизведения информации;

3) для студентов, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, материально-технические условия должны обеспечивать возможность беспрепятственного доступа в учебные помещения, столовые, туалетные и другие помещения Университета, а также их пребывания в указанных помещениях (наличие пандусов, поручней, расширенных дверных проемов, лифтов, локальное понижение стоек-барьеров до высоты не более 0,8 м; наличие специальных кресел и других приспособлений).

3.5. Образование студентов с ОВЗ может быть организовано как совместно с другими студентами, так и в отдельных классах, группах или в отдельных аудиториях Университета. Численность студентов с ОВЗ в учебной группе устанавливается до 15 человек.

3.6. При получении СПО студентам с ОВЗ бесплатно предоставляются специальные учебники и учебные пособия, иная учебная литература, а также услуги сурдопереводчиков и тифлосурдопереводчиков.

3.7. С учетом особых потребностей студентов с ОВЗ Университетом обеспечивается предоставление учебных, лекционных материалов в электронном виде.

5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Контроль и оценка результатов МДК осуществляется преподавателем в процессе проведения учебных занятий в форме: устного опроса, выполнения заданий на практических занятиях, решения ситуационных и практико-ориентированных задач, выполнения тестовых заданий, а также проведения промежуточной аттестации в форме экзамена и выполнение курсового проекта.

Контроль и оценка результатов практик осуществляются с использованием следующих форм и методов: Экспертное наблюдение и оценивание выполнения практических работ; Экспертное наблюдение и оценивание выполнения работы наставником; Экспертная оценка деятельности обучающегося: в процессе освоения образовательной программы на практических занятиях и лабораторных работах; Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы.

Код и наименование профессиональных и общих компетенций, формируемых в рамках модуля	Критерии оценки	Методы оценки
<p>ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.</p>	<p>Практический опыт:</p> <p>ПО 4.1.1 Работа в информационной системе, предназначенной для ведения ЕГРН</p> <p>ПО 4.1.2 Работа с нормативно-правовой документацией в области осуществления земельно-имущественных отношений</p> <p>ПО 4.1.3 Работа в портале услуг ФГИС ЕГРН</p> <p>ПО 4.1.4 Работа с публичной кадастровой картой и существующими отчетами об оценке недвижимости</p> <p>ПО 4.1.5 Использование ГИС для определения местоположения объекта оценки и объектов-аналогов</p> <hr/> <p>Умения:</p> <p>У 4.1.1 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, с целью получения информации об объектах оценки</p> <p>У 4.1.2 Применять нормативно-правовую документацию в сфере государственной регистрации прав с целью</p>	<p>Текущий контроль в форме:</p> <ul style="list-style-type: none"> – защиты результатов выполнения практических заданий; – выполнения тестовых заданий по темам МДК; – промежуточный экзамен по МДК.04.01; – защита результатов прохождения учебной и производственной практик; – экзамен (квалификационный) по профессиональному модулю ПМ.04

	<p>идентификации личности и полномочий прав заявителя на объект недвижимости</p> <p>У 4.1.3 Опирается на нормы административных регламентов (правила и порядок) и федеральные стандарты оценки</p> <p>У 4.1.4 Определять вид использования объектов недвижимости</p> <p>У 4.1.5 Использовать отчет об оценке и межевые планы для определения местоположения объекта оценка и объектов-аналогов.</p>	
	<p>Знания:</p> <p>З 4.1.1 Порядок предоставления сведений из ЕГРН о собственниках и характеристиках объекта оценки</p> <p>З 4.1.2 Федеральные стандарты оценки, федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, федеральный закон «О коммерческой тайне» от 29.07.2004 г. № 98 -ФЗ</p> <p>З 4.1.3 Порядок ведения ЕГРН</p> <p>З 4.1.4 Структура и разделы ЕГРН</p> <p>З 4.1.5 Порядок работы на портале ФГИС ЕГРН</p> <p>З 4.1.6 Структура и содержание отчета об оценке объекта недвижимости</p> <p>З 4.1.7 Статистические данные для определения характеристик объектов-аналогов</p>	
<p>ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.</p>	<p>Практический опыт:</p> <p>ПО 4.2.1 Проведение комплекса процедур для определения рыночной стоимости недвижимости затратным, сравнительным и доходным подходами</p>	
	<p>Умения:</p> <p>У 4.2.1 Проводить осмотр и фотографирование недвижимого имущества и</p>	

	<p>описание объекта оценки и его состояния</p> <p>У 4.2.2 Проводить подбор объектов - аналогов недвижимого имущества</p> <p>У 4.2.3 Рассчитывать стоимость объекта оценки в рамках различных подходов и методов</p>	
<p>ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p>	<p>Знания:</p> <p>З 4.2.1 Структура рынка недвижимости</p> <p>З 4.2.2 Методы и подходы для определения стоимостей недвижимого имущества</p> <p>Практический опыт:</p> <p>ПО 4.3.1 Определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества в результате проведения расчетов различными подходами</p>	
	<p>Умения:</p> <p>У 4.3.1 Составлять итоговый документ об определении стоимостей недвижимого имущества</p>	
<p>ПК 4.4 Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.</p>	<p>Знания:</p> <p>З 4.3.1 Методика определения удельного веса для используемых подходов к оценке недвижимости</p> <p>Практический опыт:</p> <p>ПО 4.4.1 Проведение визуального осмотра объекта оценки для выявления необходимых характеристик</p> <p>ПО 4.4.2 Описание характеристик зданий и сооружений, окружения и условий эксплуатации объектов для дальнейшего расчета сметной стоимости</p>	
	<p>Умения:</p> <p>У 4.4.1 Рассчитывать основные показатели сметной стоимости здания в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2020 г. № 421/пр</p>	

	<p>У 4.4.2 Правильно и грамотно заполнять расчетно-сметную документацию</p>	
	<p>Знания: З 4.4.1 Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки З 4.4.2 Методики расчета сметной стоимости, основы проектно-сметного дела</p>	
<p>ПК 4.5 Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.</p>	<p>Практический опыт: ПО 4.5.1 Определение вида недвижимости, в том числе ОКС и ОНС в соответствии с принятой типологией для выбора методики проведения рыночной оценки.</p>	
	<p>Умения: У 4.5.1 Сопоставлять вид недвижимости и вид разрешенного использования</p>	
	<p>Знания: З 4.5.1 Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ и Национальный стандарт РФ «Здания и сооружения» ГОСТ Р 58033-2017.</p>	
<p>ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.</p>	<p>Практический опыт: ПО 4.6.1 Обработка запросов для предоставления сведений об объекте оценки ПО 4.6.2 Ведение бумажного и электронного документооборота для целей оценки недвижимости</p>	
	<p>Умения: У 4.6.1 Работать в портале ФГИС ЕГРН У 4.6.2 Опирается на нормативно-правовые акты при обосновании удовлетворения или отказа в предоставлении сведений об объекте оценки У 4.6.3 Преобразовывать информацию на бумажных носителях в электронный вид путем их оцифровки при помощи технических средств</p>	
	<p>Знания: З 4.6.1 Федеральный закон «О государственной регистрации</p>	

	недвижимости» от 13.07.2015 №218 - ФЗ	
--	--	--

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.

Результаты (освоенные общие компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	Демонстрация интереса к будущей профессии	Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	Анализ проблем с использованием характерных методов в разных видах профессиональной деятельности	
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	Выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в области оценки объекта недвижимости. Оценка эффективности и качества выполнения работ;	
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	Решение профессиональных задач в нестандартных ситуациях в области оценки объекта недвижимости	
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	Эффективный поиск необходимой информации для решения профессиональных задач. Использование различных источников информации, включая электронные	
ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	Взаимодействие с обучающимися, преподавателями, работодателями и заказчиками	
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься	Определение задач профессионального развития, самообразования, повышение квалификации	

самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	Организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля	
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	Отслеживание изменений в области профессиональной деятельности; Внесение изменений в свою деятельность в соответствии с произошедшими изменениями	
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	Знание основные характеристики различных типов культур, понимать их объективный исторический характер и уметь использовать полученные знания в своей работе	
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	Соблюдение техники безопасности; Организация мероприятий по обеспечению безопасности труда.	