

Рабочая программа

Дисциплина **Оценка недвижимости**
Базовая подготовка

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ.....	3
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ	5
3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ	14
4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ.....	17

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Оценка недвижимости

1.1. Область применения рабочей программы

Рабочая программа учебной дисциплины является частью основной профессиональной образовательной программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.19. Землеустройство.

1.2. Место учебной дисциплины в структуре программы подготовки специалистов среднего звена:

Учебная дисциплина «Оценка недвижимости» входит в цикл вариативной части общепрофессионального цикла основной образовательной программы в соответствии с ФГОС СПО по специальности 21.02.19. Землеустройство.

1.3. Цели и задачи учебной дисциплины – требования к результатам освоения учебной дисциплины:

В результате освоения учебной дисциплины обучающийся должен **уметь**:

1. определять актуальность нормативно-правовой документации в профессиональной деятельности;
2. применять современную научную профессиональную терминологию;
3. определять и выстраивать траектории профессионального развития и самообразования.
4. работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций);
5. Производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества

В результате освоения учебной дисциплины обучающийся должен **знать**:

1. содержание актуальной нормативно-правовой документации;
2. современная научная и профессиональная терминология;
3. порядок (административный регламент) предоставления государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН;
4. требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
5. Подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества

Изучение дисциплины способствует освоению **общих компетенций**:

ОК 09. Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранных языках.

Изучение дисциплины способствует формированию профессиональных компетенций:

ПК 3.2. Осуществлять документационное сопровождение в сфере

кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

1.4. Количество часов на освоение программы учебной дисциплины:

максимальной учебной нагрузки обучающегося 198 часов, в том числе:
обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося 155 часов;
самостоятельной работы обучающегося 35 часов.

1.5. Рекомендуемое количество часов на освоение рабочей программы учебной дисциплины (Заочное обучение):

– максимальной учебной нагрузки обучающегося – **198** часов, в том числе:

- обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося –**54** часа;
- самостоятельной работы обучающегося –**144** часа.

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов
Максимальная учебная нагрузка (всего)	198
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	155
<i>в том числе:</i>	
практические занятия	59
Самостоятельная работа обучающегося (всего)	35
<i>Промежуточная аттестация в форме экзамен</i>	

2.2. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы (заочное обучение)

Вид учебной работы	Объем часов
Максимальная учебная нагрузка (всего)	198
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	54
<i>в том числе:</i>	
практические занятия	26
Самостоятельная работа обучающегося (всего)	144
внеаудиторная самостоятельная работа	144
<i>в том числе:</i>	
самостоятельное изучение конспектов уроков, работа с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем	72
написание докладов, рефератов	-
<i>Промежуточная аттестация в форме экзамен</i>	

2.2. Тематический план и содержание учебной дисциплины **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся	Объем часов	Коды компетенций
1	2	3	4
Тема 1. Основные понятия оценки недвижимости	Содержание учебного материала	8	<i>ОК 09</i>
	1. Субъекты и объекты оценки.	2	
	2. Механизм регулирования оценочной деятельности	2	
	3. Виды стоимости и принципы оценки	2	
	4. Процесс оценки	2	
	Практические занятия	4	
	1. Российские и зарубежные стандарты оценочной деятельности	2	
	2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	2	
	Самостоятельная работа. Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы, техническую документацию подготовить описание объекта недвижимости.	10	
Тема 2. Затратный подход в оценке недвижимости	Содержание учебного материала	28	<i>ОК 09, ПК 3.2</i>
	1. Общая характеристика затратного подхода.	2	
	2. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения объекта оценки	2	
	3. Структура стоимости строительства	2	
	4. Методы определения стоимости нового строительства	2	
	5. Виды износа объекта недвижимости	2	
	6. Метод срока жизни	2	
	7. Метод рыночной экстракции	2	
	8. Метод разбивки	2	
	9. Определение физического износа объекта недвижимости	2	
	10. Определение функционального износа объекта недвижимости	2	
	11. Определение экономического (внешнего) износа объекта недвижимости	2	
	12. Определение остаточной стоимости	2	
	13. Определение вмененных издержек	2	
	14. Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода	2	
	Практические занятия	16	
	1. Определение стоимости нового строительства объекта оценки	2	
	2. Определение величины прямых издержек	2	

	3.Определение величины косвенных издержек	2	
	4.Расчет физического износа объекта недвижимости	2	
	5.Расчет функционального износа объекта недвижимости	2	
	6.Расчет износа методом экономического возраста или срока жизни	2	
	7.Расчет износа методом разбивки	2	
	8.Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода	2	
	Самостоятельная работа Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы подготовить собрать и проанализировать информацию, необходимую для расчета стоимости объекта оценки затратным подходом	5	
	Содержание учебного материала	28	
	1.Общая характеристика сравнительного подхода	2	
	2.Метод сравнения продаж	2	
	3.Сегментирование рынка недвижимости	2	
	4.Критерии отбора объектов – аналогов	2	
	5.Элементы и единицы сравнения	2	
	6.Классификация поправок	2	
	7.Расчет поправок методом парных продаж	2	
	8.Расчет поправок методом прямого анализа характеристик	2	
	9.Статистические и экспертные методы расчета поправок	2	
	10.Порядок внесения поправок	2	
	11.Способы взвешивания цен объектов аналогов	2	
	12.Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж	2	
	13.Метод валового рентного мультипликатора	2	
	14.Расчет валового рентного мультипликатора по аналогичным объектам	2	
	Практические занятия	14	
	1.Изучение состояние и тенденция развития рынка недвижимости	2	
	2.Сегментация рынка недвижимости	2	
	3.Сбор и анализ информации об объектах аналогов	2	
	4.Расчет корректировок методами, связанные с анализом парных продаж	2	
	5.Расчет корректировок методом прямого анализа характеристик	2	
	6.Расчет корректировок статистическими методами расчета	2	
	7.Расчет корректировок экспертными методами	2	
	8.Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж	2	
	9.Расчет валового рентного мультипликатора по аналогичным объектам	2	
	10.Расчет стоимости объекта методом валового рентного мультипликатора	2	
Тема 3. Сравнительный подход в оценке недвижимости			<i>ОК 09, ПК 3.2</i>

	Самостоятельная работа Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы подготовить собрать и проанализировать информацию, необходимую для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом	8	
Тема 4. Доходный подход в оценке недвижимости	Содержание учебного материала	26	
	1.Общая характеристика доходного подхода.	2	
	2.Метод капитализации дохода	2	
	3.Определение потенциального валового дохода	2	
	4.Определение потерь от недоиспользования и при сборе арендной платы	2	
	5.Определение операционных расходов	2	
	6.Определение чистого операционного дохода.	2	
	7.Расчет коэффициента капитализации	2	
	8.Определение ставки дохода	2	
	9.Определение нормы возврата	2	
	10.Метод дисконтированных денежных потоков	2	
	11.Прогноз потока будущих доходов в период владения объектом недвижимости	2	
	12.Расчет ставки дисконтирования	2	
	13.Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков	2	
	Практические занятия	14	
	1.Расчет потенциального валового дохода	2	
	2.Расчет действительного валового дохода	2	
	3.Расчет операционных расходов	2	
	4.Расчет ставки дохода	2	
	5.Расчет нормы возврата капитала	2	
6.Расчет стоимости недвижимости в рамках метода капитализации доходов	2		
7.Расчет стоимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков	2		
Самостоятельная работа Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы подготовить собрать и проанализировать информацию, необходимую для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом	8		
Тема 5. Отчет об оценке стоимости объекта	Содержание учебного материала.	6	<i>ОК 09, ПК 3.2</i>
	1. Порядок определения итоговой величины стоимости.	2	
	2.Требования к содержанию отчета	2	
	3.Порядок составления отчета об оценке	2	
	Практические занятия	4	

недвижимости	1.Математическое и субъективное взвешивание	2	
	2.Составление отчета об оценке стоимости объекта недвижимости	2	
	Самостоятельная работа Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы подготовить и проанализировать информацию, необходимую составления оценочной документации	4	
	Всего:	198	

2.3. Тематический план и содержание учебной дисциплины ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ЗАОЧНОЕ)

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся	Объем часов	Коды компетенций
1	2	3	4
Тема 1. Основные понятия оценки недвижимости	Содержание учебного материала	2	<i>OK 09</i>
	1. Субъекты и объекты оценки. 2. Механизм регулирования оценочной деятельности 3. Виды стоимости и принципы оценки 4. Процесс оценки		
	Практические занятия	2	
	1. Российские и зарубежные стандарты оценочной деятельности 2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования		
	Самостоятельная работа. Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы, техническую документацию подготовить описание объекта недвижимости.	16	
Тема 2. Затратный подход в оценке недвижимости	Содержание учебного материала	8	<i>OK 09, ПК 3.2</i>
	Общая характеристика затратного подхода. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения объекта оценки Структура стоимости строительства Методы определения стоимости нового строительства Виды износа объекта недвижимости Метод срока жизни Метод рыночной экстракции Метод разбивки Определение физического износа объекта недвижимости Определение функционального износа объекта недвижимости Определение экономического (внешнего) износа объекта недвижимости Определение остаточной стоимости Определение вмененных издержек Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода		
	Практические занятия	8	

	<ol style="list-style-type: none"> 1.Определение стоимости нового строительства объекта оценки 2.Определение величины прямых издержек 3.Определение величины косвенных издержек 4.Расчет физического износа объекта недвижимости 5.Расчет функционального износа объекта недвижимости 6.Расчет износа методом экономического возраста или срока жизни 7.Расчет износа методом разбивки 8.Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода 		
	Самостоятельная работа Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы подготовить собрать и проанализировать информацию, необходимую для расчета стоимости объекта оценки затратным подходом	43	
Тема 3. Сравнительный подход в оценке недвижимости	Содержание учебного материала	8	<i>ОК 09, ПК 3.2</i>
	<ol style="list-style-type: none"> 1.Общая характеристика сравнительного подхода 2.Метод сравнения продаж 3.Сегментирование рынка недвижимости 4.Критерии отбора объектов - аналогов 5.Элементы и единицы сравнения 6.Классификация поправок 7.Расчет поправок методом парных продаж 8. Расчет поправок методом прямого анализа характеристик 9.Статистические и экспертные методы расчета поправок 10.Порядок внесения поправок 11.Способы взвешивания цен объектов аналогов 12.Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж 13.Метод валового рентного мультипликатора 14.Расчет валового рентного мультипликатора по аналогичным объектам 		
	Практические занятия	8	

	<ol style="list-style-type: none"> 1.Изучение состояние и тенденция развития рынка недвижимости 2.Сегментация рынка недвижимости 3.Сбор и анализ информации об объектах аналогах 4.Расчет корректировок методами, связанные с анализом парных продаж 5.Расчет корректировок методом прямого анализа характеристик 6.Расчет корректировок статистическими методами расчета 7.Расчет корректировок экспертными методами 8.Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж 9.Расчет валового рентного мультипликатора по аналогичным объектам 10.Расчет стоимости объекта методом валового рентного мультипликатора 		
	<p>Самостоятельная работа Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы подготовить собрать и проанализировать информацию, необходимую для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом</p>	32	
<p>Тема 4. Доходный подход в оценке недвижимости</p>	<p>Содержание учебного материала</p>	8	
	<ol style="list-style-type: none"> 1.Общая характеристика доходного подхода. 2.Метод капитализации дохода 3.Определение потенциального валового дохода 4.Определение потерь от недоиспользования и при сборе арендной платы 5.Определение операционных расходов 6.Определение чистого операционного дохода. 7.Расчет коэффициента капитализации 8.Определение ставки дохода 9.Определение нормы возврата 10.Метод дисконтированных денежных потоков 11.Прогноз потока будущих доходов в период владения объектом недвижимости 12.Расчет ставки дисконтирования 13.Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков 		
	<p>Практические занятия</p>	6	

	1.Расчет потенциального валового дохода 2.Расчет действительного валового дохода 3.Расчет операционных расходов 4.Расчет ставки дохода 5.Расчет нормы возврата капитала 6.Расчет стоимости недвижимости в рамках метода капитализации доходов 7.Расчет стоимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков		
	Самостоятельная работа Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы подготовить собрать и проанализировать информацию, необходимую для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом	34	
Тема 5. Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости	Содержание учебного материала.	2	<i>OK 09, ПК 3.2</i>
	1. Порядок определения итоговой величины стоимости. 2.Требования к содержанию отчета 3.Порядок составления отчета об оценке		
	Практические занятия	2	
	1.Математическое и субъективное взвешивание 2.Составление отчета об оценке стоимости объекта недвижимости		
	Самостоятельная работа Используя рекомендованную литературу и Интернет-ресурсы подготовить и проанализировать информацию, необходимую составления оценочной документации	8	
	Всего:	198	

3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

3.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация учебной дисциплины обеспечена наличием учебного кабинета основ геологии, геоморфологии и почвоведения.

Оборудование учебного кабинета и рабочих мест:

- рабочие столы и стулья для обучающихся;
- рабочий стол и стул для преподавателя;
- доска классная магнитно-маркерная;
- настенные наглядные пособия: геоморфологическая карта мира; тектоническая карта мира;
- коллекции: горные породы; минералы; полезные ископаемые, образцы почв и др.;
- комплект учебно-методической документации.

Технические средства обучения:

- персональный компьютер;
- презентационное оборудование (экран, интерактивная доска, мультимедиа проектор).

3.2. Информационное обеспечение обучения

Учебно-методическая документация:

1. Методические рекомендации для самостоятельной работы студентов по дисциплине.
2. Сборник ФОС по разделам дисциплины.

Основные источники

1. Болотин С.А. Информационные методы оценки недвижимости: учебник /С. А. Болотин.–Москва: Академия, 2019. - 441 с.
2. Оценка недвижимого имущества : учебное пособие для СПО / А. Ю. Бочаров, О. А. Мамаева, М. В. Ильина, Е. А. Башкирова. — Саратов : Профобразование, 2022. — 279 с. — ISBN 978-5-4488-1395-5. — Текст : электронный // ЭБС PROФобразование : [сайт]. — URL: <https://profspo.ru/books/116282>
3. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. – Москва: РИО МАОК, 2018. – 238 с.
4. Экономическая оценка недвижимости : учебное пособие для СПО / Р. М. Сиразетдинов, А. А. Кульков, Ф. М. Сайфуллина [и др.]. — Москва : Ай Пи Ар Медиа, 2022. — 220 с. — ISBN 978-5-4497-1511-1. — Текст : электронный // ЭБС PROФобразование : [сайт]. — URL: <https://profspo.ru/books/116494>
5. Мурзин А.Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент / А. Д. Мурзин. – Москва: Феникс, 2018. – 384 с.
6. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. —

Текст : электронный // Электронный ресурс цифровой образовательной среды СПО PROФобразование : [сайт]. — URL: <https://profspo.ru/books/78734>

Дополнительные источники:

1. Бедин, Б. М. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Б. М. Бедин; БГУ.-Электрон. текстовые данные. - Иркутск: Изд-во БГУ, 2018.-170 с. Электронная версия издания на сайте: <http://lib-catalog.isea.ru>.

2. Нестеров А. Методы оценки недвижимости / А. Нестеров // ЭНЦИКЛОПЕДИЯ НЕСТЕРОВЫХ.— Москва, 2020. — URL: <http://odiplom.ru/lab/metody-ocenki-needvizhimosti.html>

3. Болотин С.А. Информационные методы оценки недвижимости: учебник / С. А. Болотин.—Москва: Академия, 2019. - 441 с.

4 .Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости [Текст] : учебник для вузов : рек. УМО вузов РФ по образованию в области землеустройства и кадастров / А. А. Варламов, С. И. Комаров ; под общ. ред. А. А. Варламова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Форум : Инфра-М, 2017. - 351 с.

Интернет ресурсы:

1. <http://www.cfin.ru/> – Сайт «Корпоративный менеджмент», библиотека сайта.

1. <http://www.ocenchik.ru/> – Проект «Оценщик.ру»: все для оценки и оценщика.

2. <http://www.appraiser.ru/> – Портал «Вестник оценщика».

3. <http://www.mrsa.ru/> – Сайт Общественной организации «Российское общество оценщиков».

3.3.Перечень занятий, проводимых в активных и интерактивных формах

Общее количество аудиторных часов – **155 часов**

Занятия в активных и интерактивных формах –**10 часов**

Тема занятия	Часы	Форма проведения
Сбор и анализ информации об объектах аналогах	4	Творческое задание
Составление договора на оказание оценочных услуг	2	Деловая игра
Представление отчета об оценки	2	Деловая игра
.Признаки и классификация недвижимости	2	Презентации с использованием различных вспомогательных средств

1. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Содержание	Основные показатели оценки результата	Методы оценки
У 1	Определять актуальность нормативно-правовой документации в профессиональной деятельности;	Формулирование и объяснение содержания Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и стандартов оценки	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение, промежуточная аттестация в форме экзамена
У 2	Применять современную научную профессиональную терминологию;	Воспроизведение содержания нормативных правовых актов федерального, регионального и муниципального уровней, а также саморегулируемых организаций оценщиков регулирующих вопросы оценочной деятельности	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение, промежуточная аттестация в форме экзамена
У 3	Определять и выстраивать траектории профессионального развития и самообразования	Формулирование и объяснение сущности и социальной значимости своей будущей профессии, соотнесение многообразия видов профессиональной деятельности	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение, промежуточная аттестация в форме экзамена
У 4	Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций)	Составлять и анализировать обращения и информационные запросы, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций)	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение, промежуточная аттестация в форме экзамена
У 5	Производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества	Определение стоимости объекта недвижимости на основе применения различных подходов и методов оценки	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение,

			промежуточная аттестация в форме экзамена
3 1	Содержание актуальной нормативно-правовой документации;	Демонстрация знаний нормативно-правовой документации, регламентирующей профессиональную деятельность	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение, промежуточная аттестация в форме экзамена
3 2	Современная научная и профессиональная терминология;	Демонстрация знаний научной и профессиональной терминологии	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение, промежуточная аттестация в форме экзамена
3 3	Порядок (административный регламент) предоставления государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН;	Предоставления запросов о получении сведений содержащихся в ЕГРН	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение, промежуточная аттестация в форме экзамена
3 5	Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости;	Составление документов, представляемым для осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости;	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение, промежуточная аттестация в форме экзамена
3 6	Подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Расчет стоимости объектов недвижимости с помощью различных подходов и методов к оценке.	Контрольное тестирование, устный опрос, ситуационные задачи, экспертное наблюдение, промежуточная аттестация в форме экзамена