Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение
Республики Адыгея
«Адыгейский педагогический колледж им. Х. Андрухаева»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующая методическим кабинетом
_____ З.З. Духу
«_28_» _августа_ 2020 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

МДК.04.01 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

по специальности
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Майкоп
2020

Рабочая программа учебной дисциплины МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» разработана на основе ФГОС по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» №32885 от 27.06.2014г., Приказа Министерства образования и науки Российской Федерации № 486 от 12.05.2014г. «Об утверждении федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения», учебного плана, календарного учебного графика и др.

Организация-разработчик: Государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения Республики Адыгея «Адыгейский педагогический колледж им. Х. Андрухаева»

Составитель: Хатхоху Э.А., преподаватель Государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения Республики Адыгея «Адыгейский педагогический колледж им. Х. Андрухаева»

Рецензент: Ципинова Б.С., канд. биол. наук, доцент кафедры землеустройства ФГБОУ ВО «МГТУ»

Рассмотрено и одобрено на заседании НМС
Протокол № 1 от «28» августа 2020 г.
Председатель научно-методического совета _____/Духу З.З./

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ 4
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ 5
3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ 6
4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ 22
5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ 23

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ МДК.04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

1.1. Область применения программы

Программа учебной дисциплины МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» является частью программы подготовки специалистов среднего звена подготовки в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения», Приказа Министерства образования и науки Российской Федерации № 486 от 12.05.2014г. «Об утверждении федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения».

1.2. Место учебной дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы:

Учебная дисциплина МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» входит в профессиональный модуль ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого имущества»

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

В результате освоения дисциплины обучающийся должен **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 4 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

В результате освоения учебной дисциплины обучающийся должен **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.

1.4. Количество часов на освоение программы дисциплины:

максимальной учебной нагрузки обучающегося – **349** часа, включая:
обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – **233** часа;
самостоятельной работы обучающегося – **116** часов.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Результатом освоения профессиональной дисциплины является овладение обучающимися профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

Код	Наименование результата обучения
ОК 1	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
ОК 2	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
ОК 4	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 6	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
ОК 7	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
ОК 8	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
ОК 9	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.
ОК 10	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.
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

3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

3.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	**Объем часов**
Максимальная учебная нагрузка (всего)	**349**
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	**233**
в том числе:	
лекции	70
лабораторные и практические занятия, включая семинары	163
Самостоятельная работа обучающихся (всего)	**116**
Итоговая аттестация в форме экзамена (6 семестр)	

3.2. Тематический план и содержание учебной дисциплины: МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала: лекции, лабораторные и практические занятия, включая семинары, и самостоятельная работа	Максимальная учебная нагрузка	Обязательная аудиторная учебная нагрузка		Самостоятельная работа
			Лекция	Лаборат. и практич.занятия,вкл. семинары	
1	2	3	4	5	6
Пятый семестр					
Тема 1. Основные положения теории оценки.	***Содержание учебного материала:***	**13**			
	Лекции. Нормативная правовая база оценочной деятельности. Содержание дисциплины, её задачи, связь с другими дисциплинами, с практикой рыночной экономики. Значение дисциплины для подготовки специалистов в условиях многообразия и равноправия различных форм собственности. История оценочной деятельности: Нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность: Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", правовые основы стандартизации в РФ , установленные Законом РФ "О стандартизации", "Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности", утверждённые постановлением Правительства РФ.		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Классификация объектов оценки по составу имущества и виду вещного права.			6	
	Самостоятельная работа. Проблемы и факторы развития рынка недвижимости.				5
Тема 2. Принципы оценки.	***Содержание учебного материала:***	**13**			
	Лекции. Принципы оценки: наилучшего и наиболее эффективного использования; ожидания (предвидения); замещения; остаточной		2		

	продуктивности; вклада; сбалансированности; экономической величины; экономического разделения; полезности; спроса и предложения; изменения; соответствия; конкуренции.				
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Произвести расчеты по функциям денег.			6	
	Самостоятельная работа. Жилищный фонд и приватизация.				5
Тема 3. Объекты оценки и их классификация.	***Содержание учебного материала:***	**13**			
	Лекции. Субъекты оценки. Объекты оценки: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица; право собственности и иные вещные права на имущество; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав.		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Математические модели оценки рыночной стоимости недвижимости.			6	
	Самостоятельная работа. Задачи по теме лекции				5
Тема 4. Категории материальной и нематериальной собственности.	***Содержание учебного материала:***	**13**			
	Лекции. Категории материальной и нематериальной собственности. Недвижимость, её специфические характеристики как категории материальной собственности и особенности как объекта оценки.		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Теоретические основы экономической оценки объектов недвижимости в управлении недвижимым имуществом на муниципальном уровне.			6	
	Самостоятельная работа. Задачи по теме лекции				5
Тема 5. Классификация объектов оценки по: видам, происхождению, предназначению, масштабности, степени готовности.	***Содержание учебного материала:***	**13**			
	Лекции. Классификация объектов оценки по: видам, происхождению, предназначению, масштабности, степени готовности. Субъекты оценочной деятельности: оценщики (юридические и физические лица), заказчики. Заказчики (потребители услуг оценщиков): субъекты, вступающие во взаимоотношения по поводу оценки объектов оценки.		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Определение технического состояния здания			6	
	Самостоятельная работа. Задачи по теме лекции				5

Тема 6. Стоимость и её виды.	***Содержание учебного материала:***	**14**			
	Лекции. Стоимость как мера того сколько потенциальный покупатель готов заплатить за оцениваемую собственность.		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Расчет всех видов износа			7	
	Самостоятельная работа. Проблемы управления недвижимым имуществом на муниципальном уровне в современных условиях.				5
Тема 7. Стоимость в обмене (объективная стоимость); стоимость в использовании (субъективная стоимость).	***Содержание учебного материала:***	**14**			
	Лекции. Виды стоимости: рыночная стоимость: объективность рыночной стоимости, отражение реальных экономических условий рынка; стоимость объекта оценки с ограниченным рынком; стоимость замещения; стоимость воспроизводства; стоимость объекта оценки при существующем использовании; инвестиционная стоимость; стоимость для целей налогообложения; ликвидационная стоимость; утилизационная стоимость, специальная стоимость объекта оценки; залоговая стоимость; страховая стоимость; стоимость в аренде; балансовая стоимость.		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Задачи по теме лекции			7	
	Самостоятельная работа. Задания по теме лекции.				5
Тема 8. Рынки объектов оценки.	***Содержание учебного материала:***	**14**			
	Лекции. Особенности рынков недвижимости. Объект оценки как товар. Рынок объекта оценки. Структура соответствующего рынка: товар, работа (создание, реконструкция), услуги (посредничество, маркетинг, оценка); типовое деление на сегменты: купли-продажи, аренды, залога, обмена; классификация объекта оценки по призна-кам: стоимости; использования; праву собственности; инвестиционной мотивации; географическому; социально-экономическому		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Задачи по теме лекции			7	
	Самостоятельная работа. Задачи по теме лекции				5
Тема 9. Отличительные	***Содержание учебного материала:***	**16**			

черты рынка недвижимости.	*Лекции.* Отличительные черты рынка недвижимости: ограниченное число продавцов и покупателей; низкая ликвидность недвижимости; фиксированное положение товара (объекта недвижимости); сезонный характер сделок с определенной частью недвижимости; недостаточность полноценной информации о товаре (объекте). Факторы влияющие на рынок объекта оценки: текущей рыночной ситуации, нормативно-правового характера, времени и места, социальные, экономические, политические, международных отношений.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Задачи по теме лекции			7	
	Самостоятельная работа. Задания по теме лекции.				5
Тема 10. Основы теории стоимости денег во времени.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Лекции. Накопление как процесс приведения текущей стоимости денег к их будущей стоимости. Дисконтирование как процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости. Простой процент, сложный процент. Риски. Валовой доход, его расчет; косвенные (сопутствующие) доходы; суммарная величина валового и косвенных доходов как потенциальный валовой доход. Эффективный или реальный валовой доход; чистый доход, его расчет. Валовой рентный мультипликатор, его расчет.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Задачи по теме лекции			7	
	Самостоятельная работа. Задания по теме лекции.				5
Тема 11. Функции денег.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Лекции. Функции денег: накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы); текущая стоимость единицы (реверсии); текущая стоимость аннуитета; накопление денежной единицы за период; взнос на амортизацию единицы; формирование фонда возмещения.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Задачи по теме лекции			7	

	Самостоятельная работа. Выполнение задания				5
Шестой семестр					
1	**2**				
Тема 12. Технологические характеристики объектов оценки.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Лекции. - Состав объекта оценки. Идентификация объекта оценки. Возможные варианты состава объектов оценки. Предмет оценки (что подлежит оценке). Элементы, входящие в состав здания. Элементы, входящие в состав сооружения. Описание объекта оценки. Источники информации: паспорт объекта оценки, правоустанавливающие документы, год постройки, дата последнего капитального ремонта, общая площадь, строительный объём, число этажей, состав помещений с указанием площадей, основные конструктивные элементы здания (сооружения), вид отделки, инженерное оборудование.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Задания по теме лекции			7	
	Самостоятельная работа. Выполнение задания				5
Тема 13. Определение технического состояния объекта оценки.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Лекции. - Идентификация объекта оценки. Признаки, по которым идентифицируется объект оценки: наименование объекта, юридические права на объект, адрес, кадастровый номер, инвентаризационный номер, порядковый номер участка и др.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Задания по теме лекции			7	
	Самостоятельная работа. Выполнение задания				5
Тема 14. Показатели качества объекта оценки.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Показатели качества объекта оценки. Методика, технология фиксации качественных показателей состояния объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки, его зависимость от времени, условий эксплуатации, последствий стихийных бедствий, техногенного влияния. Износ как изменение состояния объекта. Износ как потеря полезности, а значит и стоимости объекта оценки. Виды износа: физический, функциональный (моральный),		4		

	внешний (экономический). Устранимый и неустранимый износ. Нормативный физический износ, индивидуальный физический износ. Метод срока жизни. Способы определения каждого вида износа. Расчет физического износа зданий в соответствии с "Правилами оценки физического износа жилых зданий ВСН – 53 – 86". Расчет функционального и внешнего износа.				
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Задания по теме лекции			7	
	Самостоятельная работа. Применение доходного подхода в оценке гостиничных комплексов как недвижимых объектов.				5
Тема 15. Основные подходы, применяемые при оценке объектов оценки.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Лекции. Доходный подход. Область применения доходного подхода. Виды доходов от недвижимости. Методы оценки объекта, имеющего доходность. Метод валовой ренты, метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков. Базовые понятия метода капитализации: чистый операционный доход, ставка капитализации. Общая ставка капитализации, ее определение. Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения (метод суммирования). Составляющие ставки капитализации: ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал. Получение общей ставки с помощью метода инвестиционной группы, или метода связанных инвестиций. Три этапа расчета. Упрощенная методика расчета с использованием ипотечно-инвестиционной техники Эллвуда. Влияние ипотечного кредита на соотношение "цена - стоимость". Техника остатка. Оценка с применением техники остатка для земли, для зданий, для заемного капитала, для собственного капитала. Метод дисконтирования денежных потоков (метод капитализации дохода). Определение ставки дисконтирования. Метод суммирования. Метод рыночного анализа. Метод инвестиционной группы. Чистая дисконтированная стоимость.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Расчет стоимости объекта оценки методами доходного подхода.			7	
	Самостоятельная работа. Основные направления				5

	совершенствования налогообложения и кадастровой оценки недвижимости.				
Тема 16. Сравнительный подход.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Сравнительный подход лежит в основе определения рыночной стоимости объекта оценки. Суть метода в сравнении недавних продаж аналогичных объектов с оцениваемым после осуществления соответствующих корректировок, учитывающих различия между объектами.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Расчет стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода.			7	
	Самостоятельная работа. Мониторинг рынка недвижимости.				5
Тема 17. Технология оценки объекта сравнительным подходом.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Лекции. Анализ рынка аналогичных объектов близких по времени сделок. Источники информации, проверка информации о сделках. Корректировка стоимости, правило корректировки. Методы определения поправок. Парные продажи. Поправки в денежном выражении, поправки в процентах; поправки в общей группировке. Порядок внесения поправок. Общепринятые единицы и элементы сравнения. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом (аналитический характер вывода). Затратный подход. Область применения затратного подхода - наравне с другими подходами, если нет ограничений на его использование. Ограничения к применению затратного подхода. Затраты на создание объекта и его балансовая стоимость как базис для определения рыночной стоимости. Величина отклонения в стоимости, определенной затратным подходом от рыночной стоимости объекта оценки. Алгоритм затратного подхода к оценке. Методы определения полной стоимости воспроизводства или замещения: метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Расчет стоимости объекта оценки методами затратного подхода.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				

	Расчет стоимости объекта оценки методами затратного подхода.			7	
	Самостоятельная работа. Массовая оценка стоимости жилой недвижимости.				5
Тема 18. Технология оценки.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Лекции. Основания для проведения оценки объекта оценки. Основания для проведения оценки объекта оценки. Договор между оценщиком и заказчиком на проведение оценочных работ. Оценка объекта оценки по определению суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Обязательные требования к договору: основания заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, о наличии лицензии на осуществление оценочной деятельности, в договоре должно содержаться точное указание на объект оценки и его описание.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Требования к содержанию отчета об оценке. Основные требования к отчету об оценке объекта оценки: однозначность выводов, четко определённые цели и задачи оценки, используемые стандарты оценки, дата проведения оценки объекта оценки и порядковый номер, основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки, адресные данные оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества, точное описание объекта оценки, стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, последовательность определения стоимости объекта оценки и её итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата, иные сведения важные по мнению оценщика для полноты отражения проделанной работы.			7	

	Самостоятельная работа. Составление договора и задания на оценку различных объектов.				5
Тема 19. Требования к оценщику.	***Содержание учебного материала:***	**16**			
	Лекции. Требования к оценщику. Независимость оценщика. Обязанности оценщика. Права оценщика. Членство оценщика в профессиональном объединении оценщиков и активное участие в его работе. Требования Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", "Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности", иных нормативных правовых актов, решений уполномоченных органов, методических рекомендаций саморегулируемых организаций оценщиков.		4		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Обзор моделей, применяющихся в оценочной деятельности. Анализ и оценка развития рынка жилья Воронежской области. Эффективность рынка недвижимости региона. Значение рынка недвижимости в экономическом развитии региона.			7	
	Самостоятельная работа. Анализ достоверности и согласованности результатов оценки разными подходами с использованием математических методов.				5
Тема 20. Процесс оценки и его этапы.	***Содержание учебного материала:***	**14**			
	Лекции. Процесс оценки и его этапы. Стандарты оценки и их требования к проведению оценки. Совокупность составляющих процесса оценки: этапы процесса оценки, определенные "Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности"; технология процесса оценки; организация процесса оценки; способы сбора и обработки информации, обеспечивающие процесс оценки; методика экспертизы состояния объекта оценки; подходы к оценке; выводы; состав и содержание полного отчета об оценке.		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Изучение системы государственного и общественного регулирования оценочной деятельности.			7	

	Самостоятельная работа. Задания по теме лекции				5
Тема 21. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	***Содержание учебного материала:***	**13**			
	Лекции. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Факторы, влияющие на определение удельного веса каждого подхода. Степень доверия каждому подходу, исходя из количества и качества полученной этими подходами информации, уровня ликвидности объекта, цели оценки. Сопоставление полученных величин с учетом факторов внутреннего и внешнего воздействия на стоимость объекта, физического, функционального и внешнего износа объекта оценки, нормативной цены и видов стоимости, поэлементного сравнения стоимостей, и с учетом предельного отклонения уровня оценки объекта оценки в соответствии со «Стандартом анализа относительных показателей стоимости», принятого IAAO. Вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Подготовка отчета об оценке различных объектов.			7	
	Самостоятельная работа. Задания по теме лекции				4
Тема 22. Основы инвестиционной деятельности и организации строительного проектирования	***Содержание учебного материала:***	**13**			
	Лекции. Основы инвестиционной деятельности. Общие понятия об инвестициях в виде капитальных вложений и об инвестиционной деятельности в проектировании и строительстве. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности. Подрядные торги (тендер), тендерная документация, порядок и правила проведения. Организация строительного проектирования. Организация проектно-сметного дела. Основные этапы и стадии проектирования. Экспертиза и согласования проектов. Основные технико-экономические показатели проектов (ТЭП) зданий и сооружений различного назначения. Технико-экономическое обоснование (ТЭО) строительства объекта. Оценка экономичности проектных решений. Методы и критерии оценки эффективности.		2		
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Оценка экономичности проектных решений строительных объектов по исходным ТЭП			7	
	Самостоятельная работа. Анализ процесса стоимостной оценки				4

	объектов недвижимости. Анализ специфики применения оценочных подходов на российском рынке недвижимости. Механизм формирования инвестиционной стоимости объектов недвижимости. Техника сравнительного подхода, базирующаяся на зонировании территории города. Экономико-правовое регулирование использования и оценки земли в городе. Управление развитием муниципального рынка недвижимости. Опыт оценки рыночной стоимости недвижимости. Спрос на недвижимость и ее факторы, определяющие его.				
Тема 23. Основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве	***Содержание учебного материала:***	**13**			
	Лекции. Общая структура государственной нормативно-информационной базы ценообразования и сметного нормирования в условиях рыночных отношений. Уровни применения сметных нормативов (федеральные, производственно-отраслевые, территориальные, фирменные). Структура и степень укрупнения нормативов. Государственные нормативные документы (СНиПы, ГОСТы, СП, СН, РДС, МДС). Система сметных нормативов в строительной отрасли. Государственные элементные сметные нормы на строительные (ГЭСН-2001) и ремонтно-строительные (ГЭСНр-2001) работы. Государственные 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 8105-02-2001). Сметные нормы затрат на строительство временных зданий и сооружений (ГСН 81-05-01-2001) и при производстве ремонтно-строительных работы (ГСНр 81-05-01-2001). Федеральные единичные расценки на строительные (ФЕР-2001), монтажные (ФЕРм-2001), пусконаладочные (ФЕРп-2001), ремонтностроительные (ФЕРр-2001) работы и эксплуатацию машин, сметные цены на материалы, изделия и конструкции. Банк данных объектов-аналогов для определения сметной стоимости строительства. Территориальные сметные		2		

	нормативы ТЕР (элементные сметные нормы на строительные и ремонтностроительные работы применительно к условиям территорий).				
	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Изучение основной сметно-нормативной базы строительства			7	
	Самостоятельная работа. Определение элементов затрат по общей сметной стоимости строительной продукции				4
Тема 24. Определение цены строительной продукции.	***Содержание учебного материала:***	**13**			
	Лекции. - 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. Понятие об индексации стоимости. 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. Структура накладных расходов и сметной прибыли. Себестоимость, ее состав и порядок определения. Определение сметной стоимости по элементам затрат. 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. Правила и порядок составления сводного сметного расчета стоимости строительства. Особенности составления сметной документации на работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений. Правила и порядок разработки сметной документации по укрупненным показателям стоимости. Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации.		2		

	Лабораторные и практические занятия, включая семинары				
	Определение объемов строительных работ			7	
	Самостоятельная работа. Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы ресурсно-индексным или базисно-индексным методом.				4
	Всего:	**349**	**70**	**163**	**116**

4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация программы дисциплины соответствует требованиям ФГОС по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения», имеется в наличии учебный кабинет.

Оборудование учебного кабинета:

- посадочные места по количеству обучающихся;
- рабочее место преподавателя;
- рабочая доска;
- учебно-методические комплекты по программе;
- методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов;
- методические рекомендации к практическим работам.

Технические средства обучения:

- автоматизированное рабочее место преподавателя (компьютер, интерактивная доска (мультимедийный проектор).

4.2. Информационное обеспечение обучения

Основные источники:

1. Типология объектов недвижимости: учебник : допущено УМО. - 2-е изд., стер.. - Москва: Академия, 2014 -318 с.

2. Груздев В.М. Типология объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Груздев В.М.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 64 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/30828 .— ЭБС «IPRbooks»

3. Техническая эксплуатация, содержание и обследование объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ — Электрон. текстовые данные.— Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 109 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/22670 .— ЭБС «IPRbooks» 4. Лужина А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс]: тезисы/ Лужина А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М.: Российская академия правосудия, 2013.— 128 с.— Режим доступа:

http://www.iprbookshop.ru/21246 .— ЭБС «IPRbooks»

5. Слезко В.В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости [Электронный ресурс]: учебно-практический комплекс/ Слезко В.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Евразийский открытый институт, 2013.— 158 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/14650 .— ЭБС «IPRbooks».

Дополнительные источники:

1. Трухина, Наталья Игоревна. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст] : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 184 с. - 49-98.

2. Трухина, Наталья Игоревна. Оценка земли и недвижимости: методические указания к проведению практических занятий для магистров, обучающихся по направлению подготовки: 21.04.02 "Землеустройство и кадастры" (профиль: Городской кадастр). - Воронеж : [б. и.], 2014 -42 с.

4.3. Материалы и ресурсы для обеспечения и организации дистанционного обучения:

1. Платформа moodle (сайт ГБПОУ РА «Адыгейский педагогический колледж им.Х.Андрухаева»)
2. Платформа ZOOM (организация аудио и видеоконференций)
3. Мессенджер WhatsApp, Viber
4. Электронная почта
5. Социальные сети

5.КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Контроль и оценка результатов освоения дисциплины осуществляется преподавателем в процессе проведения практических занятий, тестирования, а также выполнения обучающимися индивидуальных заданий, проектов, исследований.

Результаты обучения	**Формы и методы контроля и оценки результатов обучения**
1	**2**
Уметь:	
- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;	устный опрос; тестирование; экзамен; наблюдение и оценка на практических занятиях, в процессе педагогической практики (при выполнении работ по учебной и производственной практикам); представление методических разработок с использованием ИКТ;
- 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 4 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.	
Знать:	
- механизм регулирования оценочной деятельности;	устный опрос; тестирование; экзамен; наблюдение и оценка на практических занятиях, в процессе педагогической практики (при выполнении работ по учебной и производственной практикам); представление методических разработок с использованием ИКТ;
- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;	
- права собственности на недвижимость;	
- 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.	

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

Номер изменения	Номер и дата распорядительного документа о внесении изменений	Содержание изменения	ФИО лица, внесшего изменение	Подпись