

УРАЛЬСКИЙ КОЛЛЕДЖ НЕДВИЖИМОСТИ И УПРАВЛЕНИЯ

Профессиональное образовательное частное учреждение
«Уральский колледж недвижимости и управления»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

ПМ.04 Выполнение работ по профессии «Агент коммерческий»

специальность
38.02.04 Коммерция (по отраслям)

Екатеринбург
2023

Рабочая программа профессионального модуля Освоение видов работ по одной или нескольким профессиям рабочих, должностям служащих "Агент коммерческий» разработана на основе федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 38.02.04 Коммерция (по отраслям) (утв. приказом Министерства образования и науки РФ от 15 мая 2014 г. № 539.

Приложение к ОПОП по специальности 38.02.04 Коммерция (по отраслям), утвержденной приказом директора от 04.04.2023 № 039-1/О.

Согласована на заседании кафедры экономики, права и сферы обслуживания
Протокол № 7 от «10» марта 2023 г.

Согласована на Методическом совете «Уральский колледж недвижимости и управления»
Протокол № 4 от «20» марта 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАОЛЬНОГО МОДУЛЯ	4
2. 2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	7
3. 3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	16
4. 4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	17

1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ.04 Выполнение работ по профессии «Агент коммерческий»

1.1. Область применения программы

Рабочая программа профессионального модуля **ПМ.04 Освоение видов работ по одной или нескольким профессиям рабочих, должностям служащих "Агент коммерческий»** (реализация междисциплинарных курсов МДК.04.01 Операции на рынке жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости, МДК.04.02 Определение стоимости объектов недвижимости), является обязательным разделом ОПОП по специальности **38.02.04 Коммерция (по отраслям**, разработанной в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом среднего профессионального образования по специальности **38.02.04 Коммерция (по отраслям)** (утв. приказом Министерства образования и науки РФ от 15 мая 2014 г. № 539 в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): 5.2.4 **Выполнение работ по профессии «Агент коммерческий»** (ОК 1-12, ПК 4.1 - ПК 4.9).

Рабочая программа профессионального модуля может быть использована в дополнительном профессиональном образовании (в программах повышения квалификации и переподготовки) и профессиональной подготовке.

1.2. Место профессионального модуля в структуре ОПОП:

профессиональный цикл, профессиональные модули, профессиональный модуль **ПМ.04 Освоение видов работ по одной или нескольким профессиям рабочих, должностям служащих "Агент коммерческий»**

1.3. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля ПМ.04 Освоение видов работ по одной или нескольким профессиям рабочих, должностям служащих "Агент коммерческий»:

Цель МДК.04.01 Операции на рынке жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости - получение знаний о понятийном аппарате, формирующем основу рынка недвижимости, о сущности и основных отличительных признаках объектов недвижимости, о классификации объектов недвижимости, о технологиях сделок с недвижимостью, о принципах инвестирования и финансирования объектов, о тенденциях на мировых рынках недвижимости в сравнительной характеристике с российским рынком.

Задачи МДК.04.01 Операции на рынке жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости: Дать слушателям необходимый для практической деятельности объем знаний по вопросам правового регулирования сделок с недвижимостью, налогообложения сделок, инвестирования и финансирования объектов, управления объектами, организации менеджмента, маркетинга и рекламы, практических приемах работы с клиентами.

Выпускник, освоивший программу профессионального модуля **ПМ.04** Освоение видов работ по одной или нескольким профессиям рабочих, должностям служащих "Агент коммерческий» в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): 5.2.4 **Выполнение работ по профессии «Агент коммерческий»** (ОК 1-12, ПК 4.1 - ПК 4.9) (реализация междисциплинарных курсов МДК.04.01 Операции на рынке жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости, МДК.04.02 Определение стоимости объектов недвижимости), должен обладать общими и профессиональными компетенциями, включающими способность:

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 3. Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за

них ответственность.

ОК 4. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 5. Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.

ОК 6. Работать в коллективе и в команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 8. Вести здоровый образ жизни, применять спортивно-оздоровительные методы и средства для коррекции физического развития и телосложения.

ОК 9. Пользоваться иностранным языком как средством делового общения.

ОК 10. Логически верно, аргументировано и ясно излагать устную и письменную речь.

ОК 11. Обеспечивать безопасность жизнедеятельности, предотвращать техногенные катастрофы в профессиональной деятельности, организовывать, проводить и контролировать мероприятия по защите работающих и населения от негативных воздействий чрезвычайных ситуаций.

ОК 12. Соблюдать действующее законодательство и обязательные требования нормативных документов, а также требования стандартов, технических условий.

ПК 4.1. Изучение спроса и предложения на рынке недвижимости

ПК 4.2. Привлечение потенциальных клиентов

ПК 4.3. Установление деловых контактов с потенциальными клиентами

ПК 4.4. Осуществление работы по покупке, продаже или аренде недвижимости от имени и по поручению клиентов (осуществление сделки)

ПК 4.5. Составление установленной отчетности о выполненной работе

ПК 4.6 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.

ПК 4.7 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.8. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

ПК 4.9. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

В результате освоения профессионального модуля **ПМ.04 Освоение видов работ по одной или нескольким профессиям рабочих, должностям служащих "Агент коммерческий»** обучающийся должен:

иметь практический опыт (рассмотрено в рабочей программе учебной и производственной практики):

владеть:

– основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости;

– способностью ориентироваться в специальной литературе;

– навыками риелторской деятельности

– **уметь**:

– анализировать факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке недвижимости;

– анализировать состояние рынка недвижимости и оценивать тенденции его развития;

– организовать работу риэлторской фирмы.

– оформить договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

– собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

– произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

– обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;

– подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

– руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки

– **знать:**

– законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность рынка недвижимости;

– специфику рынка недвижимости;

– основные сегменты рынка недвижимости;

– сущностные характеристики недвижимости как объекта сделок,

– основные виды сделок и их оформление на рынке недвижимости;

– правила заключения и оформления сделок с недвижимостью;

– порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;

– особенности организации деятельности риэлторской фирмы.

– механизм регулирования оценочной деятельности;

– принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

– подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

– права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

1.2. Количество часов, отводимое на освоение профессионального модуля

Всего часов – 322

в том числе в форме практической подготовки – 138 часов

Из них на освоение МДК – 250 часов

в том числе самостоятельная работа – 80 часов

практики, в том числе учебная и производственная – 72часа

Промежуточная аттестация – 24 часа

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ
ПМ.04 Выполнение работ по профессии «Агент по продаже недвижимости»

Коды ОК ПК	Наименование разделов профессионального модуля	Всего часов (мах уч. нагрузка + практика	Объем времени, отведенный на освоение МДК					Практика	
			Обязательная ауди-торная нагрузка			Самостоят работа, час.		Учебная, час.	Производств. (по профилю
			Всего, час.	в т.ч. пр. зан, час.	в т.ч. курс р час.	Всего, час.	в т.ч. курс р час.		
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	8	**9**	**10**
ОК 1-12 ПК 4.1-4.9	МДК.04.01 Операции на рынке жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости	**112**	**74**	**30**	**-**	**38**	**-**	**-**	**-**
	МДК.04.02 Определение стоимости объектов недвижимости	**138**	**96**	**36**	**-**	**42**	**-**	**-**	**-**
	УП.04 Учебная практика	**36**	**36**	**-**	**-**	**-**	**-**	**36**	**-**
	ПП.04 Производственная практика	**36**	**36**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**36**
	Всего:	**322**	**242**	**66**	**-**	**80**	**-**	**36**	**36**

2.3. ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ
ПМ.04 Выполнение работ по профессии «Агент по продаже недвижимости»

Наименование разделов ПМ, МДК и тем	Содержание учебного материала, лаб. работы, практ. занятия, сам. работа, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
1	2	3	4
МДК. 04.01. Операции на рынке жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости		**157**	
Введение	**Содержание учебного материала** Рынок недвижимости. Состав участников рынка	2	
Тема 1.1. Гражданское законодательство об операциях с недвижимым имуществом	**Содержание учебного материала** Основы законодательства Российской Федерации, регулирующего рынок недвижимого имущества. Субъекты гражданских правоотношений. Физические и юридические лица, как участники сделок. Права несовершеннолетних, лиц с ограниченной дееспособностью и лиц, признанных недееспособными. Органы опеки и попечительства. Правовые последствия признания лица безвестно отсутствующим, объявления умершим. Объекты гражданских правоотношений. Недвижимое имущество, как объект гражданских правоотношений. Кадастровый учет. Приватизация жилых помещений. Условия. Порядок оформления. Стороны договора. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в части применения Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года. Права и сделки, подлежащие государственной регистрации. Ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. Регистрация арестов и прочих обременений.	8	
Тема 1.2 Сделка и условия ее действительности	**Содержание учебного материала** Представительство на сделках. Доверенность. Договор поручения. Виды сделок, на примере сделок с недвижимым имуществом (купля-продажа, дарение, мена, аренда, рента), требования закона относительно формы сделок. Недействительные сделки: оспоримые и ничтожные. Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество. Основания возникновения права собственности, виды правоустанавливающих документов. Основания прекращения права собственности. Виды собственности. Общая собственность: порядок владения, пользования и распоряжения имуществом. Принцип преимущественного права покупки. Имущество супругов. Законный и договорный режим имущественных отношений супругов. Обязательства. Меры обеспечения исполнения обязательств. Ответственность. Меры ответственности. Сроки исковой давности.	8	
Тема 1.3 Жилищные	**Содержание учебного материала** Жилое помещение, как предмет жилищных правоотношений. Виды жилищных фондов. Основания	6	

правоотношения	возникновения жилищных прав. Целевое назначение жилого помещения, перевод жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое. Безопасность жилого помещения: переустройства и перепланировки жилых помещений. Права собственников жилых помещений и членов их семей, в том числе бывших. Договор найма. Социальный и коммерческий наем. Права нанимателей жилых помещений и членов их семей. Порядок регистрации граждан и снятия их с регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания. Сроки регистрации. Управление жилым домом.		
Тема 1.4 Основные принципы и особенности ипотечного кредитования в России	**Содержание учебного материала** Ипотека и залог. Законодательное регулирование ипотеки. Возникновение ипотеки. Договор об ипотеке. Виды ипотечных платежей. Поручители и созаемщики. Понятие андеррайтинга. Документы, необходимые для рассмотрения заявки на участие в ипотечном кредитовании. Минимальные требования, предъявляемые к покупаемому объекту недвижимости (последующему объекту залога). Расходы заемщика. Основные условия кредитования. Оценка и страхование. Обзор ипотечных программ Екатеринбурга и их сравнение. Преимущества и недостатки ипотеки. Проблемы ипотеки. Роль риэлтора в оформлении ипотечной сделки. История и перспективы развития ипотеки в России.	4	
Тема 1.5 Долевое участие (инвестирование) в строительстве	**Содержание учебного материала** Законодательство об инвестировании в строительство. Лица, участвующие в строительстве объекта недвижимости (здания, сооружения). Виды продавцов долевки: застройщик, инвестор (дольщик), генподрядчик, подрядчик. Правовые основания (полномочия) продавца долевки. Перемена лиц в обязательстве (продажа долевки). Договор инвестирования: стороны, предмет, объект, сроки, условия передачи помещения, отделка, цена и оплата договора, документы, выдаваемые застройщиком дольщику. Долевое строительство и ипотека (залог права требования).	2	
Тема 1.6 Нотариальные действия при операциях с недвижимостью	**Содержание учебного материала** Нотариат. Нотариальное производство. Понятие, значение нотариального производства. Статус нотариуса. Лица, имеющие право на совершение нотариальных действий. Виды нотариальных действий. Порядок совершения нотариальных действий. Процедура совершения нотариальной подписи. Требования, предъявляемые к документам при совершении нотариальных действий. Случаи, когда совершение нотариальных действий необходимо. Отказ от совершения нотариальных действий, порядок обжалования. Удостоверение сделок. Удостоверение доверенностей. Оформление наследственных прав. Наследование по завещанию. Приоритеты. Ограничение завещания. Обязательная доля в наследстве. Оформление завещания у нотариуса. Завещание,	8	

	приравненное к нотариально удостоверенному завещанию. Порядок удостоверения завещания (обязательность соблюдения процедуры, личное присутствие, порядок подписи, закрытое завещание). Порядок отмены и (или) завещания. Наследование по закону: соблюдение очередности наследования. Принятие наследства (открытие наследства, место открытия наследства, наследственная масса, выявление круга наследников). Способы принятия наследства. Сроки для принятия наследства. Восстановление пропущенного срока для принятия наследства: - судебный; - внесудебный. Перечень документов, необходимый для принятия наследства. Госпошлина. Понятие. Объекты взимания госпошлины. Размеры за совершение нотариальных действий. Льготы по уплате госпошлины.		
Тема 1.7 Рынок загородной недвижимости	**Содержание учебного материала** Краткий экскурс в историю рынка загородной недвижимости. Российское законодательство относительно рынка загородной недвижимости. Основные зоны загородной застройки и точки притяжения в загородной недвижимости. Классификации загородной недвижимости (систематизированной и несистематизированной застройки). Ценообразование в загородной недвижимости (земля, строение). Основные типы строительства и вопросы инженерного обеспечения частных домов. Особенности работы с клиентами (покупателями и продавцами) на рынке загородной недвижимости.	4	
Тема 1.8 Зарубежная недвижимость	**Содержание учебного материала** Перспективность рынка зарубежной недвижимости в России Общие тенденции по продажам зарубежных стран в нашей стране и в Екатеринбурге. Особенности местной клиентской базы Рынок курортной недвижимости. Типологизация стран. Сравнения ценовой категории качества строительства, особенностей пост- продажного обслуживания. Популярные европейские страны. Характеристика: общее и различия . Особенности подбора объектов и их характеристики. Процедура оформления сделки в зарубежных странах. Система налогообложения. Порядок получения ВНЖ, ПМЖ в странах Шенгенского соглашения. Характеристика стран, наиболее благоприятных для проживания иностранцев. Популярные варианты для наших клиентов. Процесс легализации. Ипотека. Особенности приобретения объектов в кредит. Плюсы и минусы «Экзотические страны». Характеристика. Процедура покупки.	4	
Тема 1.9 Характеристика объектов коммерческой недвижимости	**Содержание учебного материала** Классификация нежилых помещений. Понятие коммерческой недвижимости. Характеристика типов коммерческой недвижимости, их особенности. Классификация офисной недвижимости. Классификация торговой недвижимости. Классификация гостиничной недвижимости. Классификация промышленной недвижимости. Гаражи и автостоянки. Характеристика коммерческой недвижимости Екатеринбурга.	8	

Тема 1.10 Сделки на рынке коммерческой недвижимости	**Содержание учебного материала** Виды сделок, на примере сделок с недвижимым имуществом, требования закона относительно формы сделок. Регистрация сделок с коммерческой недвижимостью. Особенности представительства юридических лиц. Ответственность. Госпошлина. Юридическая проверка сделки с коммерческой недвижимостью: проверка объекта, проверка сторон сделки, расчеты.	6	
Тема 1.11 Управление коммерческой недвижимостью Аренда	**Содержание учебного материала** Особенности управления офисными зданиями и торгово-развлекательными комплексами. Роль управляющих компаний. Функции управляющих компаний. Юридические аспекты в управлении коммерческой недвижимостью. Анализ наилучшего наиболее эффективного использования объекта. Финансирование и определение стоимости коммерческой недвижимости.Управление арендой и удержание арендатора. Сопровождение проекта недвижимости с точки зрения последующей эксплуатации. Маркетинг и сдача в аренду: офисные здания. Основы этики управляющего недвижимостью.	4	
Тема 1.12 Инвестиции в коммерческую недвижимость	**Содержание учебного материала** Способы коммерческих инвестиций в недвижимость. Анализ рынка при коммерческих инвестициях в недвижимость. Анализ аренды при коммерческих инвестициях в недвижимость.	2	
Тема 1.13 Налогообложение операций с недвижимостью	**Содержание учебного материала** Налогообложение физических лиц при продаже недвижимого имущества. Имущественные налоговые вычеты при продаже, приобретении недвижимого имущества. Декларирование доходов физических лиц. Налог на имущество физических лиц: плательщики, ставки, льготы, срок оплаты. Налогообложение юридических лиц при продаже недвижимого имущества. Налог на имущество юридических лиц: плательщики, ставки, льготы, срок оплаты. Налог с имущества, переходящего в порядке наследования и дарения: объект налогообложения, ставки налогов, перечень имущества освобожденного от налогообложения, порядок уплаты налогов. Особенность договора дарения недвижимого имущества.	6	
Тема 1.14 Характеристика объектов недвижимости, административные районы Екатеринбурга. Практика риэлторской деятельности	**Содержание учебного материала** Основные планировки. Периоды застройки, этажность зданий, материал стен, общий метраж квартир, вертикальные коммуникации, балкон/лоджия, тип крыши, сравнительные особенности относительно других планировок. Административные районы Екатеринбурга: местоположение, границы. Жилые микрорайоны: местоположение, границы, соседние микрорайоны, основные магистрали и транспортные потоки, известные улицы, жилищный фонд (основные планировки), иные особенности. Сбор документов. Учреждения, регулирующие и влияющие на рынок недвижимости. Необходимые документы для совершения сделки и требования к ним. Виды обременения. Пакет документов. Паспорт: проверка. Доверенности: особенности. Виды правоустанавливающих документов. Бюро технической инвентаризации: местонахождение, сроки выдачи документов, стоимость услуг. Техническая информация на объект недвижимости. Согласование перепланировок. Районные	16	

	службы опеки и попечительства: специфика работы, требования. Районные налоговые инспекции. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Паспортные службы. Выписка: процедура, сроки, особенности. Погашение задолженностей. Согласие супругов. Порядок действий при приватизации объекта недвижимости. Организация поиска встречного варианта покупки. Выявление потребностей клиента. Встречная покупка при обмене через куплю-продажу: особенности. Работа с базами данных, выборка. Участники рынка недвижимости: агентства недвижимости и «частники», особенности взаимодействия при выборе варианта. Просмотр объектов. Экспертиза вероятности сделки и проверка документов. «Цепочки», работа по согласованию сроков. Внесение частичного платежа за выбранный объект, особенности. Торг. Организация сделки. Проведение расчетов, виды расчетов. Составление договора купли-продажи. Условия договора купли-продажи (цена, освобождение). Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Государственная пошлина. Простая письменная форма. Акт приемки-передачи объекта недвижимости. Обеспечение надежности и безопасности совершение сделки (проверка достоверности документов, организация и контроль взаиморасчетов клиентов, предоставление услуг банка). Регистрация права собственности: порядок и сроки регистрации.		
	Повторение, подготовка к экзамену	2	
	Самостоятельная работа: (48 часов) Подготовка докладов на темы: - приватизация; - имущественные отношения супругов; - договор дарения недвижимости; - договор социального и коммерческого найма ; - регистрация граждан по месту жительства; - перепланировка жилого помещения; -управление жилым домом; - обзор ипотечных программ ; - завещание; - очереди наследования; - аренда офисных помещений; - риелторская деятельность	18	
	Подготовка презентаций: - классификация сделок; - обзор новостроек Екатеринбурга - обзор загородной недвижимости Екатеринбурга - перспективность рынка зарубежной недвижимости в России - обзор коммерческой недвижимости Екатеринбурга; - классификация вторичного жилья Екатеринбурга» - учреждения, регулирующие рынок недвижимости;	10	

	- обзор административных районов Екатеринбурга;		
	Работа с документами: - составление кадастрового паспорта объекта недвижимости; - составление свидетельства о праве собственности; - составление доверенностей на сделку; - составление договора купли-продажи недвижимости; - составление договора дарения недвижимости; - составление договора о приватизации жилого помещения; - составление завещания; - составление визитной карточки специалиста по недвижимости	14	
	Изучение нормативной литературы	6	
	Практическая работа (часы входят в обязательную аудиторную нагрузку обучающихся): - работа с данными Росреестра Свердловской области; - расчет налога по сделкам с недвижимостью; - решение задач по расчету доли наследства; - составление рекламного объявления; - обзвон потенциальных клиентов;	24	
МДК.04.02 Определение стоимости объектов недвижимости		**66**	
Раздел 1. Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки		**26**	
Тема 1. 1. Информация об основных понятиях оценочной деятельности	**Содержание учебного материала**		
	Основные понятия оценочной деятельности Цель оценки. Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. Цена сделки. Платеж за объект. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Принципы оценки. Основы теории стоимости денег во времени.	2	
Тема 1.2 Нормативные правовые основы оценочной деятельности	**Содержание учебного материала** Основания для проведения оценки объекта оценки. Обязательные требования к договору на проведение оценки. Задание на оценку Права оценщика. Обязанности оценщика. Независимость оценщика. Обязательность страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки, стандарты оценки, правила оценки, методические рекомендации.	2	
Тема 1.3 Регулирование оценочной деятельности	**Содержание учебного материала** Государственное регулирование оценочной деятельности, - через уполномоченные федеральные органы, их функции и полномочия. Саморегулируемые организации оценщиков, Национальный совет по оценочной деятельности их функции, права и обязанности. Членство в саморегулируемой организации оценщиков.	2	

Тема 1.4 Информация об объекте оценки и её анализ	**Содержание учебного материала**			
		Информация об объекте оценки и её анализ. Требования Федерального Стандарта Оценки № 1 к составу, содержанию, достаточности информации об объекте оценки, в том числе к правоустанавливающим документам, сведениям об обременениях, связанных с объектом оценки. Информация о факторах. оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Классификация информации, анализ её достоверности. Требования к проведению оценки. Этапы проведения оценки.	2	
	Практические занятия			
	1	Технологическая карта – «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»	4	
	2	Классификация информации об объекте оценки, её количественные и качественные характеристики.	2	
Самостоятельная работа. Изучить: - ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ»; - международные стандарты оценки;- федеральные стандарты оценки; - правила оценки; -методические рекомендации.			**12**	
Раздел 2. Характеристика применяемых подходов к оценке			**14**	
Тема 2.1 Затратный подход	**Содержание учебного материала**			
	1	Возможности применения затратного подхода и существующие ограничения Затраты на воспроизводство объекта оценки. Затраты на замещение объекта оценки. Алгоритм затратного подхода.	4	
Тема 2.2 Сравнительный подход	2	**Содержание учебного материала** Условия применения сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Правило корректировки. Основные методы (формы) корректировок: в денежном выражении, в процентах, в общей группировке. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа Обоснованность выбора оценщиком единиц сравнения.	2	
Тема 2.3 Доходный подход	3	**Содержание учебного материала** Область применения доходного подхода. Условия применения доходного подхода.	2	
	Практические занятия:			
	1	Рассчитать стоимость воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства.	4	
	2	Определить стоимость объекта затратным подходом. Определить стоимость объекта сравнительным подходом	2	
Раздел 3. Финансовые инструменты и методы, используемые в оценке недвижимости			**8**	
Тема 3.1 Финансовые инструменты и методы, используемые в оценке недвижимости	**Содержание учебного материала**			
	1	Метод валовой ренты. Метод прямой капитализации, его базовые понятия: чистый операционный доход, ставка капитализации. Составляющие ставки капитализации – ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал. Техника ипотечно-инвестиционного анализа для учета факторов изменения стоимости объекта оценки с течением времени. Три этапа расчета. Упрощенный расчет с использованием ипотечно-инвестиционной техники Эллвуда. Метод капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) как способ конвертации будущих выгод от владения объектом в его текущую стоимость. Роль ставок капитализации в	4	

		применении метода капитализации дохода.		
		Практические занятия		
	1 2	Определить стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода валовой ренты Определить стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации дохода	2 2	
Раздел 4. Отчет об оценке			**18**	
Тема 4.1 Формирование отчета об оценке объекта оценки	**Содержание учебного материала**			
	1.	**Формирование отчета об оценке в соответствии с Общими требованиями к содержанию отчета об оценке объекта оценки, изложенными в ст. 11, 135-ФЗ Об оценочной деятельности в РФ.** Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки (№ 3, утв. Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254): - по составлению отчета об оценке придерживаться принципов: существенности; обоснованности; однозначности; проверяемости; достаточности к содержанию отчета об оценке, в котором должны быть: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об оценщике; допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки объекта оценки; согласование (обобщение) результатов, полученных подходами. - к описанию в отчете информации, используемой при проведении оценки: используемая в отчете информация должна иметь ссылки на источники ее получения; информация, предоставленная заказчиком должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена. - к описанию в отчете методологии оценки и расчетов: в отчете должно содержаться описание последовательности расчетов, чтобы была понятна логика процесса оценки; содержаться обоснование выбора методов примененных в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов; форма представления стоимости объекта оценки. Порядок оформления отчета и передачи его заказчику	4	
	Практические занятия:			
		1. По предложенным показателям сформировать отчет об оценке объекта оценки	4	
Итого			**322**	

3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ.04 Выполнение работ по профессии «Агент по продаже недвижимости»

3.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация междисциплинарных курсов профессионального модуля требует наличия учебного кабинета междисциплинарных курсов. Оборудование учебного кабинета:

посадочные места по количеству обучающихся;

рабочее место преподавателя;

комплект учебно-наглядных пособий по дисциплине;

наличие нормативно-правовой базы по обучению сделкам с недвижимостью;

комплект учебно-методической документации (учебники и учебные пособия, сборники задач и упражнений, карточки-задания, комплекты тестовых заданий).

Технические средства обучения: аудио-, видео-, проекционная аппаратура, экран настенный, учебные видеофильмы, средства программного обучения и контроля знаний.

3.2. Информационное обеспечение обучения

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

Основные источники

1. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2018, № 4, утв . Минэкономразвития России
2. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2012/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2019. – 414 с.
3. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2019.

Дополнительные источники

1. А.В.Севостьянов. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции. - М. Академия, 2018.
2. А.П.Аксенов. Нематериальные активы: структура, оценка, управление:учеб.-метод. пособие.- М: Финансы и статистика, 2018.
3. В.А.Горемыкин. Современный земельный рынок России - М.: Дашков и Ко, 2019.
4. В.А.Прорвич и др. Оценка урбанизированных земель. .- М: Экономика, 2019.
5. Е.Н.Иванова. Оценка стоимости недвижимости . – М.:КНОРУС, 2019.
6. Н.Е.Симионова, С.Г.Шеина. Методы оценки и технической…экспертизы недвижимости. .- М: МарТ; Ростов-на-Дону: 2019.-
7. Оценка недвижимости. Под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. М.: Финансы и статистика, 2019.
8. С.П.Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. - М.: Маросейка, 2018.
9. С.В.Грибовский. Математические методы оценки стоимости недви-жимого имущества.- М: Финансы и статистика, 2018.

Интернет источники

1. www. znaytovar.ru
2. www. profnplus.ru

Электронные справочные системы

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Справочно-правовая система «Гарант».

4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ
ПМ.04 Выполнение работ по профессии «Агент коммерческий»

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 своей будущей профессии	Экспертная оценка результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы.
ОК 2. Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в области Выполнение работ по профессии «Агент по продаже недвижимости; - оценка эффективности и качества выполнения работ;	
ОК 3. Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за них ответственность.	-решения стандартных и нестандартных профессиональных задач в области Выполнение работ по профессии «Агент по продаже недвижимости;	
ОК 4. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	- эффективный поиск необходимой информации; - использование различных источников, включая электронные.	
ОК 6. Работать в коллективе и в команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	-взаимодействие с обучающимися, преподавателями в ходе обучения.	
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение	- самоанализ и коррекция собственной работы.	
ОК 5. Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.	Текущий контроль: • собеседование; • устный и письменный опрос; • фронтальный опрос в форме беседы; • тестирование; • оценка активности на занятиях; • контрольная работа; • взаимопроверка и	
ОК 8. Вести здоровый образ жизни, применять спортивно-оздоровительные методы и средства для коррекции физического развития и телосложения.		

ОК 9. Пользоваться иностранным языком как средством делового общения.	взаимооценка; • самопроверка и самооценка; • оценка рефератов, презентаций. • Экспертная оценка Итоговый контроль: экзамен (квалификационный)	
ОК 10. Логически верно, аргументировано и ясно излагать устную и письменную речь.		
ОК 11. Обеспечивать безопасность жизнедеятельности, предотвращать техногенные катастрофы в профессиональной деятельности, организовывать, проводить и контролировать мероприятия по защите работающих и населения от негативных воздействий чрезвычайных ситуаций.		
ОК 12. Соблюдать действующее законодательство и обязательные требования нормативных документов, а также требования стандартов, технических условий	- соблюдать действующее законодательство и обязательные требования нормативных документов, а также требования стандартов, технических условий.	
ПК 4.1. Изучение спроса и предложения на рынке недвижимости ПК 4.2. Привлечение потенциальных клиентов ПК 4.3. Установление деловых контактов с потенциальными клиентами ПК 4.4. Осуществление работы по покупке, продаже или аренде недвижимости от имени и по поручению клиентов (осуществление сделки) ПК 4.5. Составление установленной отчетности о выполненной работе ПК 4.6 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам. ПК 4.7 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. ПК 4.8. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки. ПК 4.9. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.		Текущий контроль: собеседование; устный и письменный опрос; фронтальный опрос в форме беседы; тестирование; оценка активности на занятиях; контрольная работа; взаимопроверка и взаимооценка; самопроверка и самооценка; оценка рефератов, презентаций. Экспертная оценка Итоговый контроль: экзамен (квалификационный)

В ходе изучения междисциплинарных курсов МДК.04.01 Операции на рынке жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости, МДК.04.02 Определение стоимости объектов недвижимости проводится текущий контроль знаний и умений.

Результаты (освоенные умения, усвоенные знания) по МДК.04.02	**Формы и методы контроля и оценки**
знать: законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность рынка недвижимости; специфику рынка недвижимости; основные сегменты рынка недвижимости; сущностные характеристики недвижимости как объекта сделок, основные виды сделок и их оформление на рынке недвижимости; правила заключения и оформления сделок с недвижимостью; порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней; особенности организации деятельности риэлторской фирмы.	Текущий контроль: собеседование; устный и письменный опрос; фронтальный опрос в форме беседы; тестирование; оценка активности на занятиях; контрольная работа; взаимопроверка и взаимооценка; самопроверка и самооценка; оценка рефератов, презентаций. Итоговый контроль: экзамен (квалификационный)
уметь: анализировать факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке недвижимости; анализировать состояние рынка недвижимости и оценивать тенденции его развития;	

Результаты обучения: умения, знания и общие компетенции по МДК 04.01	**Показатели оценки результата**	**Форма контроля и оценивания**
Уметь:		
У 1оформить договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки	Договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки оформленные в соответствии с требованиями нормативных документов	Практическая работа Решение кейс-стади Самостоятельная работа
У 2собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам	Информация об объекте оценки, аналогичным объектам, собранная в полном объеме	Практическая работа Решение кейс-стади Самостоятельная работа
У 3 произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества	Расчеты стоимости недвижимого имущества, выполненные с использованием приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества	Практическая работа Решение кейс-стади Самостоятельная работа
У 4 обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки	Выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки на основании результатов полученных различными подходами	Практическая работа Решение кейс-стади Самостоятельная работа
У 5 подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику	Готовый отчет по оценке объекта оценки	Практическая работа

		Решение кейс-стади Самостоятельная работа
У 6 руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки	При проведении оценки руководствуется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки	Практическая работа Решение кейс-стади Самостоятельная работа
Знать:		
З 1 механизм регулирования оценочной деятельности	Использование механизмов регулирования оценочной деятельности при оценке объекта оценки	Устный опрос Тестирование Самостоятельная работа Решение кейс-стади
З 2 принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость	Учет принципов оценки и факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости при проведении оценочных мероприятий	Устный опрос Тестирование Самостоятельная работа Решение кейс-стади
З 3 подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Применение различных подходов и методов при оценке объекта оценки	Устный опрос Тестирование Самостоятельная работа Решение кейс-стади
З 4 права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	При оценке объекта оценки учитывает права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	Устный опрос Тестирование Самостоятельная работа Решение кейс-стади