ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**«ЛЕНИНГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ИМЕНИ А.С. ПУШКИНА»**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебно-методической

работе

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Большаков

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

**Б1.В.05.04 ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

Направление подготовки **21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Направленность (профиль) **Кадастр недвижимости**

(год начала подготовки – 2022)

Санкт-Петербург

2022

**1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ:**

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс компетенции | Содержание компетенции  (или ее части) | Индикаторы компетенций (код и содержание) |
| ПК-1 | Способен использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ | ИПК-1.1. Знает современные технологии проведения землеустроительных и кадастровых работ.  ИПК-1.2. Умеет планировать проведение землеустроительных и кадастровых работ с помощью современных технологий.  ИПК-1.3. Владеет навыками использования современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ. |
| ПК-2 | Способен планировать, организовывать и проводить кадастровые и землеустроительные работы | ИПК-2.1. Знает составные части мероприятий по землеустройству и кадастру.  ИПК-2.2. Умеет использовать современные программные и технические средства, информационные технологии для решения задач землеустройства и кадастров.  ИПК-2.3. Владеет приемами планирования, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ. |

**2. Место дисциплины в структуре ОП:**

Цель дисциплины: формирование представлений о содержании и порядке проведения оценочного зонирования.

Задачи дисциплины:

* раскрытие содержания понятий ценовая зона, объект оценки, оценочное зонирование;
* демонстрация порядка проведения оценочного зонирования;
* освоение методов проведения оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Дисциплина относится к блоку 1. Дисциплины (модули) части, формируемой участниками образовательных отношений, модуль Экономика и управление недвижимостью.

Освоение дисциплины и сформированные при этом компетенции необходимы в последующей деятельности.

**3. Объем дисциплины и виды учебной работы:**

Общая трудоемкость освоения дисциплины составляет 4 зачетные единицы, 144 академических часа *(1 зачетная единица соответствует 36 академическим часам).*

Очная форма обучения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид учебной работы | Трудоемкость в акад.час | |
|  |  | Практическая подготовка |
| **Контактная работа (аудиторные занятия) (всего):** | 60 | |
| в том числе: |  | |
| Лекции | 16 | - |
| Лабораторные работы / Практические занятия (в т.ч. зачет) | -/14 | -/4 |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 57 | |
| **Вид промежуточной аттестации (экзамен):** | 27 | |
| контактная работа | 2,35 | |
| самостоятельная работа по подготовке к экзамену | 24,65 | |
| **Общая трудоемкость дисциплины (в час. /з.е.)** | 144/4 | |

Заочная форма обучения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид учебной работы | Трудоемкость в акад.час | |
|  |  | Практическая подготовка |
| **Контактная работа (аудиторные занятия) (всего):** | 14 | |
| в том числе: |  | |
| Лекции | 6 | - |
| Лабораторные работы/ Практические занятия | -/8 | -/4 |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 128 | - |
| **Вид промежуточной аттестации (зачет):** | - | - |
| контактная работа | - | - |
| самостоятельная работа по подготовке к зачету | - | - |
| **Вид промежуточной аттестации (экзамен):** | 9 | |
| контактная работа | 2,35 | |
| самостоятельная работа по подготовке к экзамену | 6,65 | |
| **Общая трудоемкость дисциплины (в час. /з.е.)** | 144/4 | |

**4.СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ:**

При проведении учебных занятий обеспечивается развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей**).**

**4.1 Блоки (разделы) дисциплины.**

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование блока (раздела) дисциплины |
| 1 | Понятие и сущность оценочного зонирования. Цели оценочного зонирования. Ценовые зоны. Удельные показатели средних рыночных цен. |
| 2 | Порядок проведения оценочного зонирования. |
| 3 | Типологизация населенных пунктов и межселенных территорий на основании их основных характеристик. |
| 4 | Группировка объектов оценки. |
| 5 | Подходы к расчету кадастровой стоимости объекта оценки: сравнительный, затратный, доходный. |
| 6 | Построение моделей оценки кадастровой стоимости (статистическая модель). |
| 7 | Метод типового (эталонного) объекта оценки. |
| 8 | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости. |
| 9 | Метод индексации прошлых результатов. |
| 10 | Моделирование в рамках затратного подхода. |
| 11 | Использование доходного подхода. |
| 12 | Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета. |
| 13 | Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости. |
| 14 | Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости. |

**4.2. Примерная тематика курсовых работ (проектов):**

Курсовая работа по дисциплине не предусмотрена учебным планом.

**4.3. Перечень занятий, проводимых в активной и интерактивной формах, обеспечивающих развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств. Практическая подготовка\*.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование блока (раздела) дисциплины** | **Занятия, проводимые в активной и интерактивной формах** | | **Практическая подготовка\*** |
| **Форма проведения занятия** | **Наименование видов занятий** |
| 1. | Понятие и сущность оценочного зонирования. Цели оценочного зонирования. Ценовые зоны. Удельные показатели средних рыночных цен. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 2. | Порядок проведения оценочного зонирования. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 3. | Типологизация населенных пунктов и межселенных территорий на основании их основных характеристик. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 4. | Группировка объектов оценки. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 5. | Подходы к расчету кадастровой стоимости объекта оценки: сравнительный, затратный, доходный. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания | Выполнение расчетов методами затратного,  доходного и сравнительного подходов в MS Excel |
| 6. | Построение моделей оценки кадастровой стоимости (статистическая модель). | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 7. | Метод типового (эталонного) объекта оценки. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 8. | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 9. | Метод индексации прошлых результатов. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 10. | Моделирование в рамках затратного подхода. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 11. | Использование доходного подхода. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 12. | Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 13. | Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 14. | Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |

**\***Практическая подготовка при реализации учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей) организуется путем проведения практических занятий, практикумов, лабораторных работ и иных аналогичных видов учебной деятельности, **предусматривающих участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.**

**5. Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине:**

**5.1. Темы конспектов:**

1. Понятие и сущность оценочного зонирования. Цели оценочного зонирования. Ценовые зоны. Удельные показатели средних рыночных цен.
2. Порядок проведения оценочного зонирования.
3. Типологизация населенных пунктов и межселенных территорий на основании их основных характеристик.
4. Группировка объектов оценки.
5. Подходы к расчету кадастровой стоимости объекта оценки: сравнительный, затратный, доходный.
6. Построение моделей оценки кадастровой стоимости (статистическая модель).
7. Метод типового (эталонного) объекта оценки.
8. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости.
9. Метод индексации прошлых результатов.
10. Моделирование в рамках затратного подхода.
11. Использование доходного подхода.
12. Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета.
13. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости.
14. Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости.

**5.2. Примеры практических заданий:**

***Задание 1.*** Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

***Задание 2.*** Определить рыночную стоимость складского здания методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина чистого денежного потока, возникающего в конце года: 1 год – 12000 руб., 2-й год – 22000 руб., 3-й год – 28000 руб. Предполагается, что с четвертого года чистый операционный доход для здания стабилизируется на уровне 6000 рублей, а рыночная ставка капитализации для этого периода прогнозируется на уровне 10%. затраты на продажу объекта в конце периода прогноза не учитывать. Ставка дисконтирования 12%. Дисконтирование осуществляется на конец периода. Результат округлить до тыс. руб.

***Задание 3.*** Определить рыночную стоимость офисного здания (единого объекта недвижимости), если известно, что его общая площадь составляет 5000 кв.м, арендопригодная площадь - 4000 кв.м, здание полностью сдано в аренду без возможности расторжения договора по фиксированной ставке 15000 руб за кв.м арендопригодной площади в год, текущая рыночная ставка аренды, 25 000 руб. за кв.м арендопригодной площади в год, дополнительно к арендной плате арендатор оплачивает операционные расходы в размере 5000 руб. за кв.м арендуемой площади в год, что соответствует рыночным условиям. Оставшийся срок аренды - 2 года, после завершения которого, начиная с третьего года, здание будет сдаваться в аренду на рыночных условиях, в первый год после завершения договора аренды ожидается недозагрузка 30%, со второго года показатель стабилизируется на 10%. Фактические операционные расходы по зданию составляют 7000 руб. за кв.м общей площади в год, других расходов по зданию нет, ставка терминальной капитализации - 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций - 16%, предполагается, что все расходы и доходы остаются постоянными. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогноза - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

***Задание 4.*** Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2007 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2005 года по начало 2021 года составил 3,54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2005 года по начало 2007 года составил 1,18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2021 года.

***Задание 5.*** Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний – аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

***Задание 6.*** Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15000 кв. м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв.м, цена продажи 10 млн. руб.

Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв.м жилья, цена продажи 15 млн.руб.

В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв.м, цена продажи 30 млн. руб.

Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 кв.м жилья, цена продажи 60 млн. руб.

**6 Оценочные средства для текущего контроля успеваемости:**

**6.1. Текущий контроль**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | № блока (раздела) дисциплины | Форма текущего контроля |
| 1 | Темы 1-14 | Проверка конспектов, устный опрос, тест |

***Тестовые задания.***

1. Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке формируется и предоставляется:

1) по запросу заказчика работ по определению кадастровой стоимости;

2) в соответствии с приказом Росреестра о проведении работ по государственной кадастровой оценке;

3) по запросу исполнителя работ по государственной кадастровой оценке;

4) по запросу представителя органа осуществляющего функции по кадастровой оценке.

2. В отчете об оценке должна быть приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием:

1) исключительно их квалификации;

2) исключительно их степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

3) их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

4) стажа работы в оценочной компании.

3. При применении сравнительного подхода к оценке, выбор единиц сравнения…

1) должен быть обоснован оценщиком в случае если проведение оценки носит обязательный характер;

2) должен быть обоснован оценщиком;

3) зависит от наличия достоверной и доступной информации для введения корректировок к ценам объектов-аналогов по данным единицам сравнения;

4) осуществляется оценщиком на основании его знаний, компетенций и опыта, а также с учетом трудоемкости проекта.

4. Подход к оценке – это…

1) совокупность этапов оценки, объединенных общей методологией;

2) согласованный инструментарий, состоящий из различных моделей оценки, в основу которых заложена общепринятая методология;

3) совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;

4) согласованная процедура применения различных этапов оценки, объединенных в метод оценки.

5. Целью оценки является…

1) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку;

2) определение вида стоимости;

3) определение задания на оценку;

4) для принятия управленческого решения.

6. Принцип однозначности при составлении отчета об оценки включает в себя:

1) в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки;

2) содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования;

3) состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам;

4) информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

7. Укажите количество групп, в которые объединяются земельные участки по общности методического подхода, используемого для определения стоимости для целей государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения:

1) 5;

2) 10;

3) 6;

4) 14.

8. Государственная кадастровая оценка проводится:

1) не чаще одного раза в 5 лет;

2) ежегодно;

3) не реже одного раза в 5 лет;

4) при существенных изменениях рынка недвижимости.

9. Выделите метод сравнительного подхода, применяемый для оценки объектов недвижимости, который основан на соотношении дохода и цены продажи объекта недвижимости:

1) кумулятивный метод;

2) метод сравнения продаж;

3) метод капитализации дохода;

4) метод валового рентного мультипликатора.

10. Установите соответствие.

|  |  |
| --- | --- |
| 1) сравнительный подход основан… | А) на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости |
| 2) затратный подход основан… | Б) на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта оценки |
| 3) доходный подход основан… | В) на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта оценки |

11. Определите порядок построения модели оценки кадастровой стоимости.

1) определение способа моделирования влияния местоположения объектов оценки;

2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в модель оценки кадастровой стоимости, с учетом местоположения объектов оценки;

3) определение вида модели оценки кадастровой стоимости;

4) определение коэффициентов модели оценки кадастровой стоимости;

5) анализ статистической значимости модели оценки кадастровой стоимости;

6) проверка модели оценки кадастровой стоимости на контрольной выборке.

12. Определите случаи, когда востребован индивидуальный расчет кадастровой стоимости.

1) требуется определение стоимости эталонного (условного) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов оценки;

2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов оценки для последующей статистической обработки;

3) расчет с применением статистической обработки объектов в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов оценки невозможен.

**7. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Авторы | Место издания | Год издания | Наличие | |
| печатные издания | ЭБС (адрес в сети Интернет) |
| 1. | Оценка стоимости имущества: учебник | Павлова В.А. | Москва: Университет Синергия | 2017 |  | <http://biblioclub.ru> |
| 2. | Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие | Павлова В.А. | Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный аграрный университет (СПбГАУ) | 2017 |  | <http://biblioclub.ru> |
| 3. | Основы оценочной деятельности: учебник | Кацман В.Е., Косорукова И.В., Харитонов С.В., Шуклина М.А. | Москва: Университет Синергия | 2019 |  | <http://biblioclub.ru> |

**8. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:**

1. «НЭБ». Национальная электронная библиотека. – Режим доступа: [http://нэб.рф/](http://www.biblioclub.ru/)

2. «eLibrary». Научная электронная библиотека. – Режим доступа: [https://elibrary.ru](https://elibrary.ru/)

3. «КиберЛенинка». Научная электронная библиотека. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/>

4. ЭБС «Университетская библиотека онлайн». – Режим доступа: [http://www.biblioclub.ru/](http://www.knigafund.ru/)

5. Российская государственная библиотека. – Режим доступа: <http://www.rsl.ru/>

**9. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ:**

В ходе осуществления образовательного процесса используются следующие информационные технологии:

- средства визуального отображения и представления информации (LibreOffice) для создания визуальных презентаций как преподавателем (при проведении занятий) так и обучаемым при подготовке докладов для семинарского занятия.

- средства телекоммуникационного общения (электронная почта и т.п.) преподавателя и обучаемого.

- использование обучаемым возможностей информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» при осуществлении самостоятельной работы.

**9.1. Требования к программному обеспечению учебного процесса**

Для успешного освоения дисциплины, обучающийся использует следующие программные средства:

* Windows 10 x64
* MicrosoftOffice 2016
* LibreOffice
* Firefox
* GIMP

**9.2. Информационно-справочные системы (при необходимости):**

Не используются

**10. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий.

Для изучения дисциплины используется следующее оборудование: аудитория, укомплектованная мебелью для обучающихся и преподавателя, доской, ПК с выходом в интернет, мультимедийным проектором и экраном.

Для самостоятельной работы обучающихся используется аудитория, укомплектованная специализированной мебелью и техническими средствами (ПК с выходом в интернет и обеспечением доступа в электронно-информационно-образовательную среду организации).