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.05.03 ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

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) |
| УК-2  | Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений | ИУК-2.1. Знает виды ресурсов и ограничений для решения профессиональных задач; основные методы оценки разных способов решения задач; действующее законодательство и правовые нормы, регулирующие профессиональную деятельность.ИУК-2.2. Умеет проводить анализ поставленной цели и формулироватьзадачи, которые необходимо решить для ее достижения; анализировать альтернативные варианты для достижения намеченных результатов; использовать нормативно-правовую документацию в сфере профессиональной деятельности.ИУК-2.3. Владеет методиками разработки цели и задач проекта; методами оценки потребности в ресурсах, продолжительности и стоимости проекта; навыками работы с нормативно-правовой документацией. |
| 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: освоение обучающимися теоретических, методических и практических подходов к оценке стоимостного эквивалента недвижимости на основе определения адекватного вида стоимости в условиях изменяющегося законодательства и обращения недвижимой собственности.

Задачи дисциплины:

* формирование понятия недвижимости как объекта экономических отношений;
* формулирование основных принципов оценки недвижимости и основных факторов, влияющих на стоимость недвижимости;
* приобретение навыков сбора и обработки информации, использующейся в процессе проведения оценки;
* ознакомление с основными законодательными требованиями к процессу определения стоимости недвижимости и содержанию отчета об оценке объекта недвижимости;
* формирование знаний по определению вида стоимости, используемых в составе процедуры оценки подходов и методов расчета стоимости объекта.

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):** | 54 |
| в том числе: |  |
| Лекции | 18 | - |
| Лабораторные работы / Практические занятия (в т.ч. зачет) | -/34 | -/8 |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 63 |
| **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):** | 20 |
| в том числе: |  |
| Лекции | 8 | - |
| Лабораторные работы/ Практические занятия | -/12 | -/6 |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 115 | - |
| **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 | Теоретические основы оценочной деятельности. |
| 2 | Регулирование оценочной деятельности. |
| 3 | Типология объектов недвижимости. |
| 4 | Технология процесса оценки недвижимости. |
| 5 | Методика оценки разных видов недвижимости. |

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

1. Виды стоимости объекта недвижимости (рыночная, замещения, воспроизводства, ликвидационная, инвестиционная, страхования)
2. Доходный подход к оценке недвижимости
3. Затратный подход к оценке недвижимости
4. Информационные технологии в оценке недвижимости.
5. Классификация и оценка степени влияния факторов динамики потребительской стоимости недвижимости.
6. Неопределенность, риск и доход как факторы влияния на рыночную стоимость объектов недвижимости.
7. Субъекты рынка оценки недвижимости. Их экономические интересы и цели.
8. Основания осуществления оценочной деятельности. Экономический взгляд на проблему.
9. Особенности оценки недвижимости методом капитализации доходов.
10. Особенности оценки рыночной стоимости жилой недвижимости в целях ипотечного кредитования (на примере оценки квартиры).
11. Особенности оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости
12. Оценка недвижимости (на примере оценки жилой недвижимости).
13. Оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости (на примере гостиниц)
14. Оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости (на примере производственно-складского комплекса)
15. Оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости (на примере торгового помещения)
16. Оценка рыночной стоимости недвижимости (на примере офисного здания).
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости (на примере торгового помещения).
18. Оценка рыночной стоимости недвижимости в составе имущественного комплекса предприятия (на примере административного здания)
19. Оценка рыночной стоимости недвижимости как инструмент обеспечения эффективности инвестиций.
20. Оценка стоимости доходной недвижимости.
21. Оценка стоимости недвижимости для целей ипотечного кредитования.
22. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью
23. Развитие оценочной деятельности в РФ.
24. Разработка предложений по совершенствованию методических основ оценки недвижимости.
25. Случаи обязательной оценки недвижимости. Экономический взгляд на проблему.
26. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
27. Сравнительная характеристика основных подходов к оценке недвижимости.

**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. | Теоретические основы оценочной деятельности. | лекционное занятиепрактическое занятие | лекция-дискуссиявыполнение практического задания |  |
| 2. | Регулирование оценочной деятельности. | лекционное занятиепрактическое занятие | лекция-дискуссиявыполнение практического задания |  |
| 3. | Типология объектов недвижимости. | лекционное занятиепрактическое занятие | лекция-дискуссиявыполнение практического задания |  |
| 4. | Технология процесса оценки недвижимости. | лекционное занятиепрактическое занятие | лекция-дискуссиявыполнение практического задания |  |
| 5. | Методика оценки разных видов недвижимости. | лекционное занятиепрактическое занятие | лекция-дискуссиявыполнение практического задания | Оценка объектов недвижимости на основе затратного, доходного и сравнительного подхода |

**\***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. Теоретические основы оценочной деятельности.
2. Регулирование оценочной деятельности.
3. Типология объектов недвижимости.
4. Технология процесса оценки недвижимости.
5. Методика оценки разных видов недвижимости.

**5.2. Вопросы для устного опроса:**

1. Субъекты и объекты оценочной деятельности
2. Правовые основы оценки объектов недвижимости
3. Региональные нормативно-правовые акты, определяющие условия оценки объектов
4. недвижимости
5. Регулирование оценочной деятельности
6. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с
7. эксплуатацией объектов недвижимости
8. Принципы, обусловленные воздействием рыночной среды 27
9. Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов
10. недвижимости
11. Подходы и методы оценки
12. Цена объектов недвижимости
13. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости
14. Виды стоимостей объектов недвижимости
15. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости
16. Сущность затратного подхода
17. Методы оценки, используемые при затратном подходе
18. Методы измерения износа объектов недвижимости
19. Общий алгоритм расчетов
20. Экономическое содержание доходного подхода
21. Метод прямой капитализации
22. Метод дисконтированных денежных потоков
23. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка
24. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации
25. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами-
26. аналогами
27. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления
28. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости с помощью сравнительного
29. подхода
30. Определение рыночной стоимости земли
31. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка
32. Алгоритм определения наиболее эффективного использования земельного участка 83
33. Оценка стоимости земельного участка
34. Описание и анализ местоположения земельного участка
35. Проверка соответствия рассматриваемых вариантов использования участка
36. установленным критериям
37. Вариант сноса всех имеющихся строений и возведения объектов производственно-
38. складского назначения
39. Расчет стоимости строительства здания производстенно-складского назначения
40. Определение средневзвешенной приведенной арендной ставки
41. Расчет стоимости объекта недвижимости методом предполагаемого
42. использования
43. Вариант сдачи объекта в аренду как площадки открытого хранения после проведения
44. ремонтно-восстановительных работ
45. Описание оцениваемого объекта недвижимости
46. Анализ наиболее эффективного использования участка
47. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости
48. Расчет стоимости земельного участка
49. Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода
50. Расчет стоимости объекта недвижимости с применением доходного подхода
51. Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного
52. подход
53. Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объекта недвижимости
54. Расчет ликвидационной стоимости объекта недвижимости
55. Описание объекта недвижимости
56. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости
57. Процесс оценки квартиры
58. Расчет ликвидационной стоимости квартиры
59. Количественные и качественные характеристики оцениваемого земельного участка
60. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка
61. Юридическая правомочность использования земельного участка
62. Физическая осуществимость использования земельного участка
63. Финансовая оправданность и максимальная эффективность
64. Определение максимальной продуктивности земельного участка
65. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок
66. Расчет инвестиционной стоимости земельного участка
67. Описание оцениваемого объекта недвижимости
68. Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости
69. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно
70. свободного
71. Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющейся застройкой
72. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости
73. Расчет стоимости объекта недвижимости с помощью доходного подхода
74. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом
75. Согласование результатов оценки
76. Характеристика объекта недвижимости и оцениваемые права
77. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, выбор подхода к
78. оценке и метода расчета рыночной арендной платы
79. Расчет рыночной арендной ставки за офисные помещения
80. Согласование результатов и заключительное решение о рыночной стоимости объекта недвижимости
81. Этапы оценки объектов недвижимости
82. Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке
83. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости
84. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости

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

**6.1. Текущий контроль**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №пп | № блока (раздела) дисциплины | Форма текущего контроля |
| 1 | Темы 1-5 | Проверка практических заданий, устный опрос |

**6.2. Примеры оценочных средств для текущего контроля по дисциплине**

Представлены в п. 5.1.

***Вопросы для устного опроса.***

Представлены в п. 5.2.

***Задания для практических занятий.***

**Практическое занятие №1.**

**Тема.** Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода

**Задача.** Объект — улучшенный земельный участок. Рыночная стоимость улучшений — 1000 д.е. Чистый операционный доход — 483 д.е. Норма отдачи на собственный капитал — 10% годовых. Ставка процента ia функции износа функции износа равна нулю. Срок экономической жизни улучшений — n = 3 года. В конце срока экономической жизни осуществляется продажа оставшейся части актива (земли). Требуется определить стоимость земельного участка.

**Практическое занятие 2.**

**Тема.** Метод сравнительного анализа

**Задача.** Оцениваемый объект недвижимости представляет собой односемейный дом с общей жилой площадью 120 м2 и отделанным подвальным помещением. В доме имеется шесть комнат, три спальни, одна ванная и душевая комнаты. Гаража нет. Площадь участка составляет 1000 м2. Оборудование участка обычное для данного района.

Пять сопоставимых объектов, которые используются в данном анализе, расположены в одном районе с оцениваемым объектом.

Ниже приведено описание сопоставимых объектов.

Объект А — каркасный одноэтажный дом площадью 120 м2, расположенный на участке площадью 1000 м2, имеет неотделанный подвал. К дому примыкает гараж для двух автомобилей. В доме имеется шесть комнат, три спальни, одна ванная и душевая комнаты. Дом был продан за три недели до даты оценки за $67 000 с предоставлением кредита по ставке ниже рыночной, что обусловило цену на $5000 выше той, которая была бы при рыночных условиях.

Объект В — каркасный одноэтажный дом площадью 145 м2, расположенный на участке площадью 1200 м2 с неотделанным подвалом. К дому примыкает гараж для двух автомобилей. В доме имеется семь комнат, три спальни, одна ванная и душевая комнаты. Дом был продан за один месяц до даты оценки за $75 000 с предоставлением кредита по ставке ниже рыночной, что составило цену на $5000 выше той, которая была бы при рыночных условиях.

Объект С — каркасный одноэтажный дом площадью 120 м2, расположенный на участке площадью 1000 м2, имеет неотделанный подвал. К дому примыкает гараж для двух автомобилей. В доме имеется шесть комнат, три спальни, одна ванная и душевая комнаты. Дом был продан за один год до даты оценки за $56 500 с предоставлением кредита на рыночных условиях.

Объект D — каркасный одноэтажный дом площадью 145 м2, расположенный на участке площадью 1200 м2, имеет отделанный подвал. К дому примыкает гараж для двух автомобилей. В доме имеется семь комнат, три спальни, одна ванная и душевая комнаты. Он был продан за год до даты оценки за $70 000 с предоставлением кредита на рыночных условиях.

Объект Е — каркасный одноэтажный дом площадью 120 м2, расположенный на участке площадью 1000 м2, имеет неотделанный подвал; без гаража. В доме имеется шесть комнат, три спальни, одна ванная и душевая комнаты. Он был продан за один год до даты оценки за $53 200 с предоставлением кредита на рыночных условиях.

Данные таблицы показывают, что сопоставимые объекты отличаются от объекта оценки условиями кредитования, площадью дома и участка, а также наличием гаража и отделки подвала. Для определения поправок на эти различия можно использовать анализ пар данных.

Составьте таблицу.

**Решение.**

Вычислите поправку по указанному проценту. Вычислите скорректированную цену.

На Листе 1 составьте таблицу для решения. Формулы запишите с помощью ссылок на ячейки. Все выделенные красным цветом ячейки таблицы должны содержать формулы.





**Ответ.**

Сформулируйте и запишите ответ под таблицей.

**Практическое занятие №3.**

**Тема.** Затратный подход к оценке недвижимости

**Задача.** Предпринимательский доход является составной частью рыночной стоимости зданий, входящих в состав объекта недвижимости. Обычно для расчета предпринимательского дохода на основе анализа рыночных сделок с аналогичными объектами определяется некий нормативный процент предпринимательского дохода, который в зависимости от исходной базы, используемой оценщиком, может устанавливаться к различным показателям стоимости. Так в качестве базы для расчета могут выступать:

* прямые затраты;
* сумма прямых и косвенных затрат;
* общая сумма прямых, косвенных затрат и стоимости участка;
* стоимости завершенного проекта.



**Решение.**

На Листе 1 составьте таблицу по условию задачи.

Составьте таблицу для решения. Формулы запишите с помощью ссылок на ячейки таблицы, составленной по условию задачи.

****

**Ответ.**

Сформулируйте и запишите ответ под таблицей.

**Задача.**

Оцениваемый объект недвижимости расположен в районе с избыточным предложением конкурирующих объектов. Оценщик установил, что это повлекло 15% снижение ставки арендной платы и соответствующее снижение стоимости здания. Стоимость земли не изменилась. Полная восстановительная стоимость здания, построенного 20 лет назад, составляет $750 000. Анализ продаж сходных объектов, осуществленных до появления избыточного предложения, показал, что общий срок экономической службы здания составляет 80 лет.



**Решение.**

На Листе 1 составьте таблицу по условию задачи.

Составьте таблицу для решения. Формулы запишите с помощью ссылок на ячейки таблицы, составленной по условию задачи.

**Ответ.**

Сформулируйте и запишите ответ под таблицей.

**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).