Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
_____ Н.В.Лобов
« 09 » декабря 20 19 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: Оценка стоимости земли
(наименование)

Форма обучения: очная
(очная/очно-заочная/заочная)

Уровень высшего образования: магистратура
(бакалавриат/специалитет/магистратура)

Общая трудоёмкость: 144 (4)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: 38.04.01 Экономика
(код и наименование направления)

Направленность: Оценка и управление стоимостью предприятия
(наименование образовательной программы)

Пермь 2019

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Формирование современных фундаментальных знаний в области оценки стоимости земли, раскрытие особенностей земельного участка как объекта экономической оценки, формирование навыков проведения кадастровой и рыночной оценки стоимости земли.

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

- цели, принципы и организация оценки земельных участков;
- правовое регулирование гражданского оборота земель в РФ;
- оценка стоимости земельного участка на основе доходного подхода;
- оценка стоимости земельного участка на основе сравнительного и затратного подходов;
- отчет об оценке и экспертиза отчетов об оценке стоимости земли.

1.3. Входные требования

Не предусмотрены

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-4.1	ИД-1ПК-4.1	Знает правовое регулирование гражданского оборота земель в РФ, цели, принципы и организация оценки земельных участков, методы оценки стоимости земельного участка на основе доходного подхода, методы оценки стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода, порядок составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости земли;	Составляющие задания на определение стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов в соответствии с установленной формой, правоустанавливающие документы на имущество, существующие технические и правовые параметры, влияющие на стоимость организаций, основные параметры технического состояния активов организаций, методы и подходы для определения стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов.	Тест

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-4.1	ИД-2ПК-4.1	Умеет анализировать рынок земли, виды сделок с землей и сегментацию рынка, учитывать земельную ренту как форму дохода в оценке стоимости участка, применять методы оценки земельных участков под застройку (метод сравнительного анализа продаж и метод качественного сравнительного анализа продаж), применять метод корректировок при учете местоположения земельного участка, применять технику остатка для оценки земельных участков, применять методы оценки сельскохозяйственных земель капитализацией земельной ренты, рассчитывать цену и себестоимость сельскохозяйственной продукции, проводить оценку лесных ресурсов, рассчитывать цену и себестоимость земель лесных ресурсов, применять технику проведения кадастровой оценки земельных участков, соблюдать требования к отчету и структуру отчета об оценке.	Умеет проводить переговоры с заказчиками об определении стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов, составлять задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой, анализировать информацию о данных организациях и совокупности прав на них, изучать и анализировать правоустанавливающие документы на имущество данных организаций, осматривать и фотографировать активы данных организаций, устанавливать технические и правовые параметры, влияющие на стоимость данных организаций, исследовать состояние (в том числе техническое состояние активов) данных организаций, привлекать отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний, описывать организации и изучать рынок организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов, подбирать объекты – аналоги данных организаций, выбирать методы и подходы для определения стоимостей данных организаций, устанавливать допущения и ограничивающие условия при определении стоимостей данных организаций, устанавливать ограничения и пределы применения полученных величин стоимостей,	Контрольная работа

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
			архивировать документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов.	
ПК-4.1	ИД-3ПК-4.1	Владеет навыками проведения оценки прав аренды участка под застройку и оценки земельных участков в городе, в том числе с учетом продолжительности строительства, навыками составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости земли.	Владеет навыками проведения расчетов при определении стоимости, навыками определения итоговых величин стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов, навыками составления итогового документа об определении стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов в виде отчета, заключения.	Контрольная работа

3. Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах
		Номер семестра
		3
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме: 1.1. Контактная аудиторная работа, из них:	54	54
- лекции (Л)	14	14
- лабораторные работы (ЛР)		
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	36	36
- контроль самостоятельной работы (КСР)	4	4
- контрольная работа		
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	54	54
2. Промежуточная аттестация		
Экзамен	36	36
Дифференцированный зачет		
Зачет		
Курсовой проект (КП)		
Курсовая работа (КР)		
Общая трудоемкость дисциплины	144	144

4. Содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
3-й семестр				
Цели, принципы и организация оценки земельных участков. Правовое регулирование гражданского оборота земель в РФ.	4	0	8	12
Земельные участки как объект экономической оценки. Состав земель в Российской Федерации. Необходимость и основные цели оценки земельных участков. Объекты и субъекты российского рынка земли. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке земли. Состояние и тенденции развития земельного рынка в России. Экономические принципы оценки земельных участков. Международные и российские стандарты оценки. Виды стоимости, используемые в процессе оценки: рыночная стоимость и сфера ее применения; инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости земельного участка.				
Оценка стоимости земельного участка на основе доходного подхода.	4	0	8	14
Экономическое содержание доходного подхода, сфера его использования и информационная база. Метод капитализации дохода, получаемого от земельного участка. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчета. Арендная плата за городские земли. Определение стоимости права долгосрочной и краткосрочной аренды земельного участка. Оценка стоимости права на заключение договора аренды земельного участка под коммерческую застройку. Метод остатка. Распределение дохода между земельным участком и зданиями, расположенными на нём. Метод предполагаемого использования и особенности его применения для реализации инвестиционных проектов.				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Оценка стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода.	4	0	10	14
Экономическое содержание, сфера использования и информационная база сравнительного подхода. Основные этапы метода сравнения продаж. Изучение земельного рынка и его сегментирование. Отбор сопоставимых земельных участков, недавно проданных на рынке. Элементы и единицы сравнения земельных участков. Виды поправок, порядок их расчета и внесения. Условия применения и основные этапы расчета стоимости земли методом выделения. Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок. Расчёт стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка. Учёт величины накопленного износа улучшений. Экономическое содержание, условия применения и этапы оценки земельного участка методом распределения.				
Определение варианта наиболее эффективного использования земельных участков. Отчет об оценке и экспертиза отчетов об оценке стоимости земли.	2	0	10	14
Процедура оценки и определение варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). Основные этапы определения НЭИ незастроенного земельного участка. Отбор вариантов застройки на основе анализа рыночного спроса, потенциала местоположения, правовой обоснованности застройки и физических ограничений. Определение стоимости застройки по каждому альтернативному варианту. Определение финансовой обоснованности выявленных вариантов застройки. Основные этапы определения НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями. Обоснование выбора методов оценки. Отчет об оценке. Требования к отчету. Структура отчета. Экспертиза отчетов об оценке стоимости земли. Законодательная база экспертизы отчетов об оценке. Нарушения в отчетах об оценке. Инструменты искажения стоимости. Порядок проведения экспертизы отчетов об оценке. Методика экспертизы отчетов об оценке. Экспертное заключение. Ошибки при экспертизе отчетов об оценке.				
ИТОГО по 3-му семестру	14	0	36	54
ИТОГО по дисциплине	14	0	36	54

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Анализ рынка земли, виды сделок с землей и сегментацию рынка.
2	Учет земельной ренты как формы дохода в оценке стоимости участка.
3	Применение методов оценки земельных участков под застройку (метод сравнительного анализа продаж и метод качественного сравнительного анализа продаж).
4	Применение метода корректировок при учете местоположения земельного участка.
5	Применение техники остатка для оценки земельных участков.
6	Применение метода оценки сельскохозяйственных земель капитализацией земельной ренты, рассчитывать цену и себестоимость сельскохозяйственной продукции.
7	Проведение оценки лесных ресурсов, расчет цены и себестоимости земель лесных ресурсов.
8	Применение техники проведения кадастровой оценки земельных участков.
9	Соблюдение требований к отчету и структуры отчета об оценке стоимости земли, соблюдение порядка проведения экспертизы отчетов об оценке.

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при которой учащиеся не пассивные слушатели, а активные участники занятия, отвечающие на вопросы преподавателя. Вопросы преподавателя нацелены на активизацию процессов усвоения материала, а также на развитие логического мышления. Преподаватель заранее намечает список вопросов, стимулирующих ассоциативное мышление и установления связей с ранее освоенным материалом.

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области, формируются группы. При проведении практических занятий преследуются следующие цели: применение знаний отдельных дисциплин и креативных методов для решения проблем и приятия решений; отработка у обучающихся навыков командной работы, межличностных коммуникаций и развитие лидерских качеств; закрепление основ теоретических знаний.

При проведении учебных занятий используются интерактивные лекции, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинги и анализ ситуаций и имитационных моделей.

5.2. Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.

2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.

3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.

4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

6. Перечень учебно-методического и информационного обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Печатная учебно-методическая литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц)	Количество экземпляров в библиотеке
1. Основная литература		
1	Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А. А. Варламов, С. И. Комаров. - Москва: ФОРУМ, 2011.	3
2	Основы оценки стоимости имущества : учебник / М. А. Федотова [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2016.	3
3	Рынок земельных участков и управление недвижимостью. - Москва: , Юрайт, 2016. - (Экономика недвижимости : учебник для академического бакалавриата : в 2 т.; Т. 2).	1
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Круглякова В. М. Оценка объектов недвижимости. Практикум для бакалавров и магистров : учебное пособие для вузов / В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, А. Н. Борисов. - Москва: Изд-во АСВ, 2012.	2
2	Оценка недвижимости : учебник / М. А. Федотова [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2020.	6
3	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2011.	2
4	Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В. И. Петров. - Москва: КНОРУС, 2012.	1
2.2. Периодические издания		
1	Вопросы экономики : журнал. - Москва: , Вопросы экономики, , 1929 - . 2018, № 11.	1
2.3. Нормативно-технические издания		
1	1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., ст.3;	1
2	Гражданский кодекс Российской Федерации : части первая, вторая, третья и четвёртая : с путеводителем по судебной практике : по состоянию на 20 февраля 2018 г. : с учетом изменений, внесенных Федеральными законами от 5 декабря 2017 г. № 379-ФЗ, от 29 декабря 2017 г. № 442-ФЗ, № 459-ФЗ. - Москва: Проспект, 2018.	4
3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины		
1	Методические указания обучающимся по освоению дисциплины	1
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента		
1	Методические указания обучающимся по самостоятельной работе	1

6.2. Электронная учебно-методическая литература

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	В.М. Круглякова Оценка объектов недвижимости : учебное пособие. - Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.	http://elib.pstu.ru/Record/RUBC82710	локальная сеть; свободный доступ
Дополнительная литература	Е.Б. Денисенко Экономика недвижимости : учебное пособие / Е.Б. Денисенко. - Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016.	http://elib.pstu.ru/Record/RUBC82307	локальная сеть; свободный доступ
Дополнительная литература	П.Г. Грабовый Оценка и управление стоимостью собственности : учебно-методическое пособие. - Москва: Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016.	http://elib.pstu.ru/Record/RUBC80824	локальная сеть; свободный доступ

6.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	MS Windows 8.1 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Microsoft Office Professional 2007. лиц. 42661567
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017

6.4. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
Научная библиотека Пермского национального исследовательского политехнического университета	http://lib.pstu.ru/
Электронно-библиотечеая система Лань	https://e.lanbook.com/
Электронно-библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
Информационные ресурсы Сети КонсультантПлюс	http://www.consultant.ru/

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Лекция	Доска, маркер, компьютер, проектор.	1
Практическое занятие	Доска, маркер.	1

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе