

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
Центр заочного и дистанционного обучения



подписано электронно-цифровой подписью

Программа дисциплины
Оценка капитала и бизнеса Б1.В.ДВ.7

Направление подготовки: 38.03.01 - Экономика

Профиль подготовки: Региональная экономика

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: заочное

Язык обучения: русский

Автор(ы):

Исмагилова Г.Н., Зиганшина Миляуша Фоатовна

Рецензент(ы):

Саубанов К.Р.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Саубанов К. Р.

Протокол заседания кафедры No ____ от "____" _____ 201__ г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр заочного и дистанционного обучения):

Протокол заседания УМК No ____ от "____" _____ 201__ г

Регистрационный No 9549201419

Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. (доцент) Исмагилова Г.Н. кафедра территориальной экономики Институт управления, экономики и финансов , gismagilova_85@mail.ru ; Зиганшина Миляуша Фоатовна

1. Цели освоения дисциплины

Цель дисциплины - закрепление современных фундаментальных знаний по оценке недвижимости и формирование практических навыков в области оценки различных объектов недвижимости у будущих специалистов.

2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел "Б1.В.ДВ.7 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 38.03.01 Экономика и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 3 курсе, 6 семестр.

Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования по направлению: 38.03.01 Экономика - дисциплина по выбору.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ОК-4 (общекультурные компетенции)	способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности
ОПК-1 (профессиональные компетенции)	способностью применять знания в области социальных, гуманитарных и экономических наук, информатики и математического анализа для решения прикладных профессиональных задач
ОПК-10 (профессиональные компетенции)	способностью применять научные подходы, концепции и методы, выработанные в рамках теории международных отношений, сравнительной политологии, экономической теории к исследованию конкретных страновых и региональных проблем
ОПК-5 (профессиональные компетенции)	способностью определять основные тенденции развития мировой экономики, давать оценку различным подходам к проблеме включения региона специализации в систему мирохозяйственных связей
ПК-6 (профессиональные компетенции)	владением знаниями о ключевых направлениях внешней политики зарубежных стран, особенностей их дипломатии и взаимоотношений с Россией

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

- понятийный аппарат, позволяющий характеризовать основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, и особенности оценки стоимости объектов недвижимости в частности;
- процедуру оценки стоимости недвижимости и её информационное обеспечение;
- особенности, преимущества и недостатки, условия применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке различных видов стоимости объектов недвижимости;

- основы массовой оценки стоимости недвижимости;
- современные проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации.

2. должен уметь:

- руководствоваться фундаментальными принципами оценочной деятельности при определении стоимости объектов недвижимости;
- проводить анализ рынка недвижимости;
- применять на практике методы оценки недвижимости в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов;
- анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости;
- грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости;

3. должен владеть:

- инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости;
- методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов;

4. должен демонстрировать способность и готовность:

- формирования и применения информационной базы оценки стоимости объектов недвижимости;
- публичного представления результатов проведенных исследований;
- практического применения полученных навыков экспертизы отчетов об оценке.

4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных(ые) единиц(ы) 108 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины: зачет в 6 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практи- ческие занятия	Лабора- торные работы	
1.	Тема 1. Основные понятия оценки						

СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

7

2

2

0

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практи- ческие занятия	Лабора- торные работы	
4.	Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации	7		2	2	0	
6.	Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ	8		2	2	0	
7.	Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом	8		2	2	0	
.	Тема . Итоговая форма контроля	6		0	0	0	Зачет
	Итого			8	8	0	

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости в отечественном и зарубежном законодательстве. Различия в понятии недвижимости как объекта оценки и в определении Гражданского кодекса РФ. Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым. Родовые признаки объектов недвижимости: стационарность, материальность, долговечность функциональные признаки. Система классификаций объектов недвижимости: в зависимости от происхождения, от масштаба, по готовности к использованию, для целей оценки, по целям владения.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Цели и принципы оценки недвижимости (основанные на представлениях пользователя, основанные на эксплуатационных характеристиках, связанные с рыночной средой, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования). Основные виды стоимости объектов недвижимости, определяемые в зависимости от целей оценки, зарубежные и отечественные стандарты стоимости.

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Общие характеристики доходной недвижимости. Типы договоров аренды, виды арендных платежей. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью. Потенциальный валовый доход. Действительный валовый доход. Состав операционных расходов. Постоянные и переменные расходы. Чистый операционный доход. Реконструированный отчет о доходах. Условия и ограничения применения метода капитализации доходов. Характеристика этапов процедуры оценки методом капитализации доходов. Метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям. Методы построения коэффициента капитализации: метод рыночной экстракции, метод связанных инвестиций, метод определения коэффициента капитализации с учетом изменения стоимости недвижимости в течение периода владения. Ставка дохода на инвестиции и норма возврата инвестиций.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Методы расчета требуемой ставки дохода на инвестиции: метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции. Анализ рисков при оценке недвижимости. Методы определения нормы возврата инвестиций: метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа. Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе. Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Анализ условий кредитного договора. Расчет затрат на обслуживание долга. Ипотечная постоянная, коэффициент ипотечной задолженности, коэффициент покрытия долга. Способы финансирования недвижимости, обремененной ипотечным кредитом, при ее перепродаже.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Ипотечно-инвестиционный анализ ? традиционная модель. Техника Эллвуда, особенности применения для недвижимости с постоянным и меняющимся доходом. Модель Эллвуда с применением коэффициента покрытия долга.

Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Экономическое содержание затратного подхода. Область применения и ограничения. Основные этапы применения затратного подхода. Понятие затрат на воспроизводство и замещение. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты. Методы расчета затрат на строительство здания. Сметный метод. Расчет затрат на воспроизводство зданий и сооружений с использованием Сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС) и укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ (УПВС ВР). Применение сборников Ко-Инвест.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Индексы цен в строительстве. Подходы к определению предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом. Понятия прибыли застройщика (предпринимателя) и строителя (подрядчика).

4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)

N	Раздел дисциплины	Се-местр	Неде-ля семе-стра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудо-емкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости	7		Реферат	14	Реферат
4.	Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации	7		Письменная работа	14	Пись-мен-ная работа
6.	Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ	6	инвестиционный	Устный опрос	30	Устный опрос
7.	Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом	8		Устный опрос	30	Устный опрос
	Итого				88	

5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Презентации, деловые игры.

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости

Реферат , примерные вопросы:

1. Роль, проблемы и перспективы развития оценочной деятельности в России. 2. Бизнес, предприятие, фирма, капитал, производственные фонды как объекты оценки. Их общие характеристики и различия. 3. Оценочные принципы как техническая база для осуществления оценки и их взаимосвязь. 4. Понятие, цели и принципы оценки недвижимости. 5. Стоимость недвижимости и ее основные виды. 6. Генезис развития оценочной деятельности в России. 7. Нормативно-правовая база, регулирующая оборот недвижимости в России. 8. Законодательное обеспечение прав собственности при ее оценке. 9. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее проведения. 10. Основные факторы, влияющие на оценку стоимости недвижимости (бизнеса).

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации

Письменная работа, примерные вопросы:

1. Дайте общую характеристику затратного подхода к оценке недвижимости. 2. Назовите основные этапы-оценки затратным подходом. 3. В каких ситуациях применение затратного подхода при оценке недвижимости является предпочтительным? 4. Какими методами может проводиться оценка восстановительной стоимости? Дайте им характеристику. 5. Дайте широкое понятие износу и его видам. 6. Какими методами можно определить физический износ? 7. Что такое функциональность? 8. Назовите методы расчета внешнего износа. 9. Срок экономической жизни у земельных участков, использующихся в сельскохозяйственных целях, с высоким уровнем урожайности. 10. Внешний износ. Примеры расчета и использования на практике.

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ

Устный опрос, примерные вопросы:

1. Что оценивается доходным подходом? 2. Когда при оценке недвижимости используется доходный подход? 3. Чем отличаются метод капитализации доходов и дисконтированных денежных потоков? 4. Какие ограничивающие условия учитываются при оценке методом капитализации доходов? 5. Что такое потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход, денежные поступления до уплаты налогов? 6. Дайте определения коэффициенту недоиспользования и коэффициенту загрузки. 7. Какими методами можно определить коэффициент капитализации? 8. Дайте понятие безрисковой ставки доходности. 9. В чем заключается сущность методов Инвуда, Хоскольда, Ринга? 10. В чем заключаются особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП? 11. Дайте определение ставки дисконтирования. 12. Дайте определение ипотечному кредиту

Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

Устный опрос, примерные вопросы:

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки. Особенности функционирования российского рынка недвижимости 2. Рынок недвижимости как информационная основа трех подходов к оценке объектов недвижимости различного назначения 3. Правовая база оценки объектов недвижимости 4. Информационная база оценки объектов недвижимости 5. Система внутренней и внешней информации для оценки объектов недвижимости 6. Компьютеризация процесса оценки объектов недвижимости 7. Примеры практического применения принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (ПННЭИ) в процессе оценки объектов недвижимости 8. Затратный подход к оценке зданий и сооружений. Методы определения полной восстановительной стоимости зданий и сооружений 9. Понятие износа. Расчет общего накопленного износа. Информационная база для определения всех видов износа 10. Физический износ объектов недвижимости. Его виды и методы оценки

Итоговая форма контроля

зачет (в 6 семестре)

Примерные вопросы к зачету:

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки. Особенности функционирования российского рынка недвижимости
2. Рынок недвижимости как информационная основа трех подходов к оценке объектов недвижимости различного назначения
3. Правовая база оценки объектов недвижимости
4. Информационная база оценки объектов недвижимости
5. Система внутренней и внешней информации для оценки объектов недвижимости
6. Компьютеризация процесса оценки объектов недвижимости
7. Примеры практического применения принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (ПННЭИ) в процессе оценки объектов недвижимости
8. Затратный подход к оценке зданий и сооружений. Методы определения полной восстановительной стоимости зданий и сооружений
9. Понятие износа. Расчет общего накопленного износа. Информационная база для определения всех видов износа
10. Физический износ объектов недвижимости. Его виды и методы оценки
11. Внешний (экономический) износ и методы его расчета. Примеры расчета и использования на практике
12. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков
13. Расчет ставки капитализации для оценки земельных участков
14. Практические аспекты применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости различных сегментов рынка
15. Проведение оценки объектов недвижимости методом дисконтированных денежных потоков
16. Сравнительная характеристика денежных потоков в процессе оценки бизнеса и объектов недвижимости
17. Прогноз доходов от объекта недвижимости и нормализующие корректировки
18. Источники информации, используемые при расчете чистого операционного дохода
19. Прогнозирование и расчет чистого операционного дохода
20. Коэффициент капитализации. Методы его расчета и необходимые условия для применения методов
21. Коэффициент капитализации. Российская практика расчета для оценки различных объектов недвижимости
22. Расчет ставки капитализации и дисконтирования в процессе оценки объектов недвижимости
23. Сравнительная характеристика ставки дисконтирования и коэффициента капитализации при оценке недвижимости
24. Практика применения доходного подхода к оценке объектов коммерческой недвижимости

25. Коэффициент капитализации: методы его расчета и необходимые условия для применения методов
26. Российская практика расчета коэффициента капитализации для оценки различных объектов недвижимости
27. Прогноз доходов от объекта недвижимости и нормализующие корректировки
28. Сравнительная характеристика ставок капитализации при оценке объектов недвижимости и бизнеса
29. Особенности оценки объекта недвижимости для целей залога
30. Особенности оценки объектов производственной недвижимости
31. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Способы расчета и внесения поправок в цену объекта - аналога
32. Методы подбора объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода
33. Примеры применения корреляционно-регрессионного анализа в практике оценки недвижимости
34. Практические аспекты применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Способы расчета и внесения поправок в цену объекта - аналога
35. Выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости: теоретические подходы и практика
36. Сравнительная характеристика денежных потоков в процессе оценки бизнеса и объектов недвижимости
37. Сравнительная характеристика приемов оценки приносящей доход недвижимости и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса
38. Особенности расчета ликвидационной стоимости объекта недвижимости
39. Ликвидность недвижимости, определяющие ее факторы. Методы расчета поправки на уровень ликвидности объектов недвижимости

7.1. Основная литература:

1. Баронин С. А. Ипотечно-инвестиционный анализ: Учебное пособие / С.А.Баронин, В.С.Казейкин, И.В.Попова.; Под общ. ред. С.А.Баронина. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 176с. - ISBN 978-5-16-006283-9 - <http://znanium.com/bookread2.php?book=369697>
2. Баронин С. А. Управление в развитии недвижимости: Учебное пособие / С.А. Баронин, С. Бижанов, В.В. Бочкарев и др.; Под ред. С.А.Баронина - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 182 с. - <http://znanium.com/bookread2.php?book=437954>
3. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с.: 60x90 1/16. (переплет) ISBN 978-5-9558-0291-6 - <http://znanium.com/bookread2.php?book=374963>

7.2. Дополнительная литература:

- 1) Федеральный закон от 29.11.2001 (ред. от 30.12.2015) N 156-ФЗ 'Об инвестиционных фондах' (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.02.2016)
- 2) Федеральный закон от 16.07.1998г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.10.2015) \blacklozenge 102-ФЗ 'Об ипотеке (залоге недвижимости)'
- 3) Федеральный закон от 13.07.2015 (ред. от 30.12.2015) \blacklozenge 218-ФЗ 'О государственной регистрации недвижимости'
- 4) Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 203 с. - <http://znanium.com/bookread2.php?book=447222>

7.3. Интернет-ресурсы:

Бюро оценки labrate.ru - <http://www.labrate.ru>

Вестник оценщика appraiser.ru - <http://www.appraiser.ru>

Министерство экономики РТ - mert.tatarstan.ru

Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" -

<http://www.sroroo.ru>

ФСГС - www.gks.ru

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Оценка капитала и бизнеса" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Компьютерный класс, представляющий собой рабочее место преподавателя и не менее 15 рабочих мест студентов, включающих компьютерный стол, стул, персональный компьютер, лицензионное программное обеспечение. Каждый компьютер имеет широкополосный доступ в сеть Интернет. Все компьютеры подключены к корпоративной компьютерной сети КФУ и находятся в едином домене.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

ноутбук

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 38.03.01 "Экономика" и профилю подготовки Региональная экономика .

Автор(ы):

Исмагилова Г.Н. _____

Зиганшина Миляуша Фоатовна _____

"__" _____ 201__ г.

Рецензент(ы):

Саубанов К.Р. _____

"__" _____ 201__ г.