

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"  
Центр магистратуры



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной деятельности КФУ

Проф. Таюрский Д.А.



\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

*подписано электронно-цифровой подписью*

**Программа дисциплины**  
Оценка в целях залога Б1.В.ДВ.5

Направление подготовки: 38.04.01 - Экономика

Профиль подготовки: Оценка собственности

Квалификация выпускника: магистр

Форма обучения: заочное

Язык обучения: русский

**Автор(ы):**

Сайфеева Е.Б.

**Рецензент(ы):**

Бурганова Р.А., Зиганшина М.Ф.

**СОГЛАСОВАНО:**

Заведующий(ая) кафедрой: Сафиуллин А. Р.

Протокол заседания кафедры No \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр магистратуры):

Протокол заседания УМК No \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Регистрационный No 957920117

Казань  
2017

## 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) ассистент, б/с Сайфеева Е.Б. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Институт управления, экономики и финансов, EBSajfeeva@kpfu.ru

### 1. Цели освоения дисциплины

Дисциплина 'Оценка в целях залога' нацелена на систематизацию теоретических знаний студентов об экономических процессах, связанных с оценкой и залоговой экспертизой имущества, закономерностях и факторах формирования залоговой стоимости различных объектов собственности, а также на приобретение методических и практических навыков у будущих экономистов-оценщиков в области определения установления залоговой стоимости различных объектов собственности.

Объектом изучения являются подходы и методы оценки объектов собственности.

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

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б1.В.ДВ.5 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 38.04.01 Экономика и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 2, 3 курсах, 4, 5 семестры.

Данная дисциплина относится к дисциплинам по выбору вариативной части программы подготовки магистрантов по направлению 'Оценка собственности'. Осваивается на 3 курсе (5 семестр).

Для успешного освоения данной дисциплины нужно освоение в качестве предшествующих следующих дисциплин: 'Экономика организаций', 'Общая теория оценки', 'Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности', 'Риски в оценочной деятельности', 'Основы строительных конструкций'.

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

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-1 (профессиональные компетенции)	способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов
ПК-2 (профессиональные компетенции)	способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов
ПК-4 (профессиональные компетенции)	способность на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты
ПК-6 (профессиональные компетенции)	способность анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей
ПК-8 (профессиональные компетенции)	способность и готовность к проектированию комплексных научно-исследовательских и научно-аналитических востоковедных исследований

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-9 (профессиональные компетенции)	способность свободно владеть и использовать в профессиональной сфере современные информационные технологии, способность использовать современные компьютерные сети, программные продукты и ресурсы Интернет для решения задач профессиональной деятельности, в том числе находящихся за пределами профильной подготовки

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

- законодательство Российской Федерации о залоге;
- понятийный аппарат, позволяющий характеризовать основные категории и процессы рынка отдельных объектов собственности целом;
- процедуру оценки залоговой стоимости и размера залогового дисконта, а также информационное обеспечение данного процесса;
- особенности, преимущества и недостатки, условия применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке залоговой стоимости различных видов объектов собственности.
- особенности установления права собственности или хозяйственного ведения, ограничений на залог имущества;
- особенности установления ликвидности залога и его рыночной стоимости.

2. должен уметь:

- соблюдать правовые основы и процедуру оценки залоговой стоимости и оценки ликвидности предмета залога
- использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной сфере
- применять методы определения спроса по предмету залога;
- руководствоваться фундаментальными принципами оценочной деятельности при определении залоговой стоимости объектов собственности;
- применять на практике методы оценки объектов собственности в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов;
- анализировать информацию для применения ее в целях оценки залоговой стоимости объектов недвижимости.

3. должен владеть:

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

4. должен демонстрировать способность и готовность:

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

#### 4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных(ые) единиц(ы) 72 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет с оценкой отсутствует в 4 семестре; в 5 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	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Роль и место залога в коммерческом кредитовании	4		2	0	0	Устный опрос
2.	Тема 2. Роль и место залога в коммерческом кредитовании	5		0	2	0	Контрольная работа
3.	Тема 3. Характеристика основных этапов процедуры оценки залоговой стоимости	5		2	2	0	Контрольная работа
4.	Тема 4. Определение залоговой стоимости имущества	5		2	4	0	Письменная работа
5.	Тема 5. Отчет об оценке стоимости имущества для целей залога.	5		0	2	0	Презентация
	Тема . Итоговая форма контроля	5		0	0	0	Зачет с оценкой
	Итого			6	10	0	

#### 4.2 Содержание дисциплины

##### Тема 1. Роль и место залога в коммерческом кредитовании

*лекционное занятие (2 часа(ов)):*

Правовые основы залога. Федеральный стандарт оценки ♦ 9 ?Оценка для целей залога?. Объект оценки. Общие требования к проведению оценки для целей залога. Функции залога. Залог как вторичный источник возврата задолженности. Залог как стимул возврата задолженности. Залог- как источник информации о состоянии бизнеса. Ограничительная функция залога.

## **Тема 2. Роль и место залога в коммерческом кредитовании**

### ***практическое занятие (2 часа(ов)):***

Дополнительные к ФСО 3 требования к отчету об оценке в целях залога. Дополнительные к ФСО ♦ 1 требования к содержанию задания на оценку. Допущения при оценке для целей залога. Залоговая стоимость ликвидного имущества, залоговый дисконт. Ликвидность имущества и способы ее определения.

## **Тема 3. Характеристика основных этапов процедуры оценки залоговой стоимости**

### ***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Оценка возможности рассмотрения имущества в качестве предмета залога (1 этап). Виды имущества, не рекомендуемые для принятия и оценки в целях залога. Ограничения по нормам действующего законодательства, ограничения, связанные с распоряжением имуществом, предоставляемым в залог, оценка фактического состояния имущества, проверка объема прав залогодателя, необходимых для передачи имущества в залог. Оценка условий содержания и возможности контроля со стороны банка за состоянием предмета залога. Издержки, обусловленные процедурой обращения взыскания на залоговое имущество. Общие издержки ? госпошлины, исполнительские сборы и т.п. Специфические издержки: на демонтаж, рекламу, на содержание и охрану имущества в период проведения исполнительного производства, транспортировку имущества и т.п. Сущность и содержание залоговой стоимости. Методология определения залоговой стоимости имущества.

### ***практическое занятие (2 часа(ов)):***

Определение текущей стоимости имущества (2 этап). Определение прогнозной величины стоимости предмета залога на момент погашения обязательств по кредитной сделке. (3 этап). Определение ликвидности имущества (4 этап). Факторы вынужденной продажи. Понятие ликвидности имущества. Количественная характеристика ликвидности. Показатели ликвидности. Ликвидационные скидки. Расчет коэффициента залогового дисконтирования и определения залоговой стоимости имущества (5 этап).

## **Тема 4. Определение залоговой стоимости имущества**

### ***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Характеристика отдельных видов имущества как объектов залога: недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств, недвижимости, материальных ценностей (товаров в обороте). Анализ правоустанавливающих документов ? документы, подтверждающие право собственности на объект залога, документы, на основании которых приобретена или оформлена собственность, документы на право пользования земельным участком, договоры аренды, справки и т.д. Анализ существенности роли имущества в бизнесе собственника. Анализ обременений.

### ***практическое занятие (4 часа(ов)):***

Осмотр объекта и определение его основных характеристик. Расчет рыночной стоимости имущества для целей залога. Особенности оценки имущества целью залога. Оценка ликвидности. Модель оценки залоговой стоимости имущества: определение рыночной стоимости на момент оценки, определение стоимости на момент окончания договора договора, стоимость на момент обращения взыскания, залоговая стоимость.

## **Тема 5. Отчет об оценке стоимости имущества для целей залога.**

### ***практическое занятие (2 часа(ов)):***

Структура и содержание отчета об оценке имущества для целей залога. Требования ФСО ♦3 и ФСО ♦ 9 к содержанию отчета об оценке залоговой стоимости. Формулировка задания на оценку стоимости для целей залога. Допущения и ограничения при оценке для целей залога.. Экспертиза отчета об оценке недвижимости.

## **4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)**

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Роль и место залога в коммерческом кредитовании	4		подготовка к устному опросу	34	устный опрос
2.	Тема 2. Роль и место залога в коммерческом кредитовании	5		подготовка к контрольной работе	4	контрольная работа
3.	Тема 3. Характеристика основных этапов процедуры оценки залоговой стоимости	5		подготовка к контрольной работе	4	контрольная работа
4.	Тема 4. Определение залоговой стоимости имущества	5		подготовка к письменной работе	6	письменная работа
5.	Тема 5. Отчет об оценке стоимости имущества для целей залога.	5		подготовка к презентации	4	презентация
	Итого				52	

## 5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

На лекциях:

- информационная лекция;
- проблемная лекция.

На семинарах:

- решение задач и разбор ситуаций;
- выступления обучающихся с докладами по заданному материалу;
- проблемная дискуссия;
- коллективное выполнение заданий в подгруппах с последующим представлением результатов и дискуссией.

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

### Тема 1. Роль и место залога в коммерческом кредитовании

устный опрос , примерные вопросы:

Законодательство Российской Федерации о залоге. ФСО ♦ 9 ?Оценка для целей залога?.  
Функции залога. Модель определения залоговой стоимости ликвидного имущества.

### Тема 2. Роль и место залога в коммерческом кредитовании

контрольная работа , примерные вопросы:



1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своих обязательств, он имеет право получить удовлетворение: А) из стоимости заложенного имущества (предмета залога); Б) из всей стоимости имущества должника. 2. Залогодержатель не имеет преимущественного права перед другими кредиторами залогодателя получать удовлетворение обеспеченного залогом требования: А) да; Б) нет. 3. При недостаточности суммы, вырученной в результате обращения взыскания на заложенное имущество, для погашения требования залогодержатель вправе удовлетворить свое требование в непогашенной части: А) за счет иного имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге; б) за счет страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества, если оно было застраховано в пользу залогодержателя; в) за счет иного имущества должника, пользуясь преимуществом, основанным на залоге; г) за счет страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно было застраховано; 4. В случае, если вырученная в результате обращения взыскания на заложенное имущество сумма, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница: А) возвращается залогодателю. Б) не возвращается залогодателю. 5. Залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании: А) договора. Б) закона; В) претензий третьих лиц. 6. Залогодателем может быть: А) сам должник, Б) страхователь; В) третье лицо. 7. Залогодателем может быть: А) директор предприятия; Б) акционер; В) гл. бухгалтер. 8. Право передачи вещи в залог принадлежит: А) собственнику вещи; б) пользователю вещи. 9. В случае, если имущество залогодателя, являющееся предметом залога, перешло в порядке правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников (приобретателей имущества): А) несет вытекающие из договора о залоге последствия; Б) не несет вытекающие из договора о залоге последствия; 10. Если предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей собственности правопреемников залогодателя: А) договор о залоге становится ничтожным; б) правопреемники становятся солидарными созалогодателями.

### **Тема 3. Характеристика основных этапов процедуры оценки залоговой стоимости**

контрольная работа , примерные вопросы:

Оценка возможности рассмотрения имущества в качестве предмета залога. Определение текущей и прогнозной величины стоимости предмета залога на момент погашения обязательств по кредитной сделке. Определение ликвидности имущества. Показатели ликвидности. Расчет коэффициента залогового дисконтирования и определения залоговой стоимости имущества.

### **Тема 4. Определение залоговой стоимости имущества**

письменная работа , примерные вопросы:

1. Рыночная стоимость объекта собственности составляет 4000 т. руб. Величина дисконта 35%. Затраты, связанные с обращением взыскания на объект залога и его реализацией ? 12%.. Определить залоговую стоимость объекта собственности. 2. Предметом договора о залоге явилось имущество, подлежащее передаче залогодателю в соответствии с договором поставки, заключенным им с конкретным поставщиком. К моменту заключения договора о залоге обязательства поставщиком исполнены не были. Оценить и обосновать риски сторон договора залога. 3. При рассмотрении спора между коммерческим банком и ОАО ?Зенит? об обращении взыскания на заложенное в обеспечение кредитного договора объекта недвижимости ответчиком был поставлен вопрос о недействительности заключенного сторонами договора о залоге в связи с несоблюдением процедуры его государственной регистрации в установленном порядке. Обоснуйте наиболее вероятное, на ваш взгляд, решение суда.

### **Тема 5. Отчет об оценке стоимости имущества для целей залога.**

презентация , примерные вопросы:

Форма проведения ? презентация и защита отчета об оценке имущества в целях залога. Цель настоящей работы заключается в получении студентами целостного представления о комплексе работ по такому виду оценки, как оценка различных видов имущества для целей залога, получении практических навыков по выполнению оценочных работ и подготовке отчета об оценке, приобретении студентами опыта работы в команде и стимулировании ответственности за достижение высокого общего результата.

### **Тема . Итоговая форма контроля**



Примерные вопросы к :

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки для целей залога.
2. Характеристика машин и оборудования как объекта оценки для целей залога.
3. Характеристика транспортных средств как объекта оценки для целей залога.
4. Характеристика товарно материальных ценностей (товаров в обороте) как объекта оценки для целей залога.
5. Законодательство Российской Федерации о залоге.
6. Структура и содержание ФСО  $\diamond$  9 "Оценка для целей залога".
7. Функции залога.
8. Модель определения залоговой стоимости ликвидного имущества..
9. Оценка возможности рассмотрения имущества в качестве предмета залога.
10. Определение текущей величины стоимости предмета залога.
11. Определение прогнозной величины стоимости предмета залога на момент погашения обязательств по кредитной сделке.
12. Оценка возможности рассмотрения недвижимости в качестве предмета залога.
13. Оценка возможности рассмотрения машин и оборудования в качестве предмета залога.
14. Оценка возможности рассмотрения транспортных средств в качестве предмета залога.
15. Оценка возможности рассмотрения товарно - материальных ценностей в качестве предмета залога.
16. Особенности расчета рыночной стоимости имущества для целей залога.
17. Оценка ликвидности и залогового дисконта.
18. Особенности расчета рыночной стоимости машин и оборудования для целей залога.
19. Оценка ликвидности и залоговой стоимости машин и оборудования.
20. Особенности расчета рыночной стоимости материальных ценностей (товаров в обороте) для целей залога.
21. Оценка ликвидности и залоговой стоимости материальных ценностей (товаров в обороте)
22. Информационное обеспечение оценки недвижимости для целей залога.
23. Информационное обеспечение оценки машин и оборудования для целей залога.
24. Информационное обеспечение оценки материальных ценностей (товаров в обороте) для целей залога
25. Информационное обеспечение оценки транспортных средств для целей залога.
26. Обследование и идентификация объектов собственности для оценки их в целях залога.
27. Спрос и предложение на рынке как факторы оценки ликвидности.
28. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости в целях залога.
29. Требования стандартов к содержанию отчета об оценке для целей залога .
30. Формулировка задания, допущений и ограничений при оценке имущества для целей залога.

### **7.1. Основная литература:**

- Оценка стоимости земельных участков, Петров, Владимир Иванович; Федотова, М.А., 2010г.  
Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач, Иванова, Елена Николаевна; Федотова, М.А., 2009г.  
Оценка стоимости недвижимости, Иванова, Е.Н.; Федотова, М.А., 2009г.  
Оценка недвижимости, Касьяненко, Татьяна Геннадьевна, 2010г.

### **7.2. Дополнительная литература:**

- Основы оценки стоимости имущества, Федотова, Марина Алексеевна; Тазихина, Татьяна Викторовна; Якубова, Д. Н., 2011г.

Федеральный Закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)", , 2005г.

### **7.3. Интернет-ресурсы:**

Бюро оценки labrate.ru - [http://www. labrate.ru](http://www.labrate.ru)

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

Информационная база ?Гарант? - <http://www.garant.ru/>

Информационная база ?КонсультантПлюс? - <http://www.consultant.ru/>

Некоммерческое партнерство ?Сообщество специалистов-оценщиков ?СМАО? - <http://www.smao.ru/>

Общероссийская общественная организация ?Российское общество оценщиков? - <http://www.sroroo.ru>

### **8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)**

Освоение дисциплины "Оценка в целях залога" 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.

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.

Принтер и ксерокс для создания раздаточных материалов.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 38.04.01 "Экономика" и магистерской программе Оценка собственности .

Автор(ы):

Сайфеева Е.Б. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Рецензент(ы):

Бурганова Р.А. \_\_\_\_\_

Зиганшина М.Ф. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.