

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**Кафедра строительных конструкций и технологии строительства**

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по учебной работе

\_\_\_\_\_ Е.И. Луковникова

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ**

**Б1.В.09.05**

**НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ**

**08.03.01 Строительство**

**ПРОФИЛЬ ПОДГОТОВКИ**

**Экспертиза и управление недвижимостью**

Программа академического бакалавриата

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

<b>1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ</b>	<b>5</b>
3.1 Распределение объёма дисциплины по формам обучения.....	5
3.2 Распределение объёма дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости .....	5
<b>4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>6</b>
4.1 Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий .....	6
4.2 Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам .....	6
4.3 Лабораторные работы.....	23
4.4 Практические занятия.....	23
4.5 Контрольные мероприятия .....	23
<b>5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>25</b>
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ</b>	<b>26</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>26</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО – ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>28</b>
<b>9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>28</b>
9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических работ	29
Методические указания для обучающихся по выполнению курсового проекта..	38
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ .....</b>	<b>39</b>
<b>11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ .....</b>	<b>39</b>
<b>Приложение 1. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....</b>	<b>40</b>
	45
<b>Приложение 2. Аннотация рабочей программы дисциплины .....</b>	
<b>Приложение 3. Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе .....</b>	<b>46</b>
<b>Приложение 4. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости по дисциплине.....</b>	<b>47</b>

# 1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

## Вид деятельности выпускника

Дисциплина охватывает круг вопросов, относящихся к финансово-экономическому и управленческому виду профессиональной деятельности выпускника в соответствии с компетенциями и видами деятельности, указанными в учебном плане.

## Цель дисциплины:

- формирование у студентов личного, теоретического и практического опыта в оценке собственности, а также развитие способности у обучающихся анализировать рыночную ситуацию, факторы, влияющие на стоимость, разбираться в правовых вопросах оценки собственности, принимать правильные решения в профессиональной деятельности оценщика.

## Задачи дисциплины:

- изучение законодательных и нормативно-правовых актов в области оценки, а также по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации;
- формулирование понятийного аппарата, составляющего основу оценки собственности;
- раскрытие сущности принципов и процессов в оценке;
- раскрытие основного смысла назначения оценки, направления и специализации оценочной деятельности, области применения результатов оценки;
- формулирование понятия затрат, цены и стоимости; ценообразующие факторы, научить систематизировать и анализировать информацию об объекте оценки;
- изложение основных принципов, являющихся основой аналитической деятельности оценщика;
- изложение подходов и методов оценки объектов собственности, а также оформление результатов.

Код компетенции	Содержание компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
1	2	3
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<b>знать:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- стандарты оценки собственности;</li><li>- основные подходы и методы оценки различных видов собственности;</li></ul> <b>уметь:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- использовать нормативные правовые документы в профессиональной оценочной деятельности, регламентирующие операции на рынке недвижимости;</li><li>- выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей;</li></ul> <b>владеть:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- основами экономических знаний в сфере оценки собственности;</li><li>- критериями выбора наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.</li></ul>
ПК-13	знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности	<b>знать:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- основные способы анализа отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности;</li></ul> <b>уметь:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- использовать критический подход при анализе научно-технической информации;</li><li>- уметь формулировать конкретные задачи по</li></ul>

		теме исследований; <b>владеть:</b> - основными способами анализа и изучения литературных и патентных источников по теме исследований.
ПК-24*	способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне	<b>знать:</b> - экономические процессы и явления на микро- и макроуровне; <b>уметь:</b> - анализировать финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов; - анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, а также полученные результаты оценки; <b>владеть:</b> - специальной терминологией в области оценки; - навыками по работе с источниками информации для мониторинга факторов внешней и внутренней среды рынка недвижимости.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина Б1.В.09.05 Основы оценки собственности относится к обязательной дисциплине в вариативной части.

Дисциплина Основы оценки собственности базируется на знаниях, полученных при изучении таких учебных дисциплин, как:

- Экономика недвижимости;
- Информационные методы оценки недвижимости.

Основываясь на изучении перечисленных дисциплин, Основы оценки собственности представляют основу для изучения дисциплин:

- Оценка недвижимости;
- Оценка бизнеса.

Такое системное междисциплинарное изучение направлено на достижение требуемого ФГОС уровня подготовки по квалификации бакалавр.

### 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ

#### 3.1. Распределение объема дисциплины по формам обучения

Форма обучения	Курс	Семестр	Трудоемкость дисциплины в часах						Курсовой проект	Вид промежуточной аттестации
			Всего часов (с экз.)	Аудиторных часов	Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Самостоятельная работа		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Очная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Заочная	4	-	180	20	10	-	10	151	КП	экзамен
Заочная (ускоренное обучение)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Очно-заочная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 3.2. Распределение объема дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости

Вид учебных занятий	Трудоемкость (час.)	в т.ч. в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)	Распределение по курсам, час
			4
<b>I. Контактная работа обучающихся с преподавателем (всего)</b>	20	8	20
Лекции (Лк)	10	4	10
Практические занятия (ПЗ)	10	4	10
Курсовой проект	+	-	+
Групповые (индивидуальные) консультации	+	-	+
<b>II. Самостоятельная работа обучающихся (СР)</b>	151	-	151
Подготовка к практическим занятиям	31	-	31
Подготовка к экзамену в теч. семестра	60	-	60
Выполнение курсового проекта	60	-	60
<b>III. Промежуточная аттестация</b> экзамен	9	-	9
Общая трудоемкость дисциплины	час.	180	180
	зач. ед.	5	5

#### 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

##### 4.1. Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий

- для заочной формы обучения:

№ раз- дела и темы	Наименование раздела и тема дисциплины	Трудоем- кость, (час.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость; (час.)		
			учебные занятия		самостоятел ьная работа обучаю- щихся
			лекции	практи- ческие занятия	
1	2	3	4	5	6
<b>1.</b>	<b>Организационно- управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности</b>	<b>33</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>30</b>
1.1.	Основные понятия оценки. Цели и виды определяемой стоимости	11	1	-	10
1.2.	Регулирование оценочной деятельности	11	1	-	10
1.3.	Основные принципы и процесс оценки	11	1	-	10
<b>2.</b>	<b>Подходы и методы оценки собственности</b>	<b>138</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>121</b>
2.1.	Затратный подход к оценке	48	3	4	41
2.2.	Сравнительный подход к оценке	44	2	2	40
2.3.	Доходный подход к оценке	46	2	4	40
	<b>ИТОГО</b>	<b>171</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>151</b>

##### 4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам

Номер, наименование раздела и темы дисциплины	Содержание лекционных занятий	Вид занятия в интеракт ивной, активной, инновацио нной формах, (час.)
1	2	3
<b>1. Организационно- управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности</b>		
1.1. Основные понятия оценки. Цели и виды определяемой стоимости	Рассматриваются основные понятия оценки собственности. Факторы, влияющие на стоимость. Цели и виды определяемой собственности. Взаимосвязь между целью и видом стоимости. Обязательно дается определение «рыночной стоимости». Подготовка информации для оценки (внешняя и внутренняя).	-

<p>1.2. Регулирование оценочной деятельности</p>	<p>В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее Закон) оценочная деятельность - это деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.</p> <p>Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации является составной частью процесса реформирования экономики, формирования правового государства.</p> <p>В текущих условиях важным фактором развития оценочной деятельности является государственное регулирование. Это обусловлено отсутствием достаточных традиций оценки в Российской Федерации, возникающими в связи с этим многочисленными спорными ситуациями между заказчиками, оценщиками, а также третьими лицами, права которых затрагиваются в связи с использованием отчетов об оценке.</p> <p>Регулирование оценочной деятельности - система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно.</p> <p>Оценка собственности, принадлежащей федеральным или муниципальным государственным структурам, является необходимой в силу закона при любых сделках. Законом определен единый порядок установления цены на это имущество - оценка собственности может быть установлена исключительно через процедуру оценочной экспертизы, проведенной независимым оценщиком. Это требование содержится в законе от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в Статье 8, где сказано: проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>·при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;</li> <li>·при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;</li> <li>·при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;</li> <li>·при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;</li> </ul>	<p>-</p>
--	--	----------

	<p>·при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:</p> <p>·при национализации имущества;</p> <p>·при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;</p> <p>·при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;</p> <p>·при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;</p> <p>·при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.</p> <p>Регулирование развивается в рамках следующих процедур:</p> <p>. Определение методических требований к процедурам оценки, которые традиционно формулируются в стандартах оценки.</p> <p>. Определение требований к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью. Данные требования формулируются в кодексах профессиональной этики.</p> <p>. Определение требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика, которые отражаются в уровне профессиональных званий.</p> <p>Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (далее - уполномоченные федеральные органы).</p> <p>Основными инструментами регулирования деятельности по оценке являются:</p> <p>·система Стандартов;</p> <p>·система сертификации качества услуг;</p> <p>·унификация учебных программ по подготовке оценщиков;</p> <p>·создание условий для развития и становления саморегулируемых профессиональных объединений оценщиков;</p> <p>·организация процесса включения процедур и методов профессиональной оценки в общее законодательство;</p> <p>·контроль за исполнением законодательства в области</p>	
--	--	--

	<p>оценки.</p> <p>Необходимым базовым условием для создания эффективно функционирующего рынка услуг по оценке является разграничение соответствующих функций между ведомствами всех уровней государственного управления и четкая организация их исполнения.</p> <p>Раскроем основные (сущностные) черты данного процесса. Итак:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Оценка стоимости бизнеса (предприятия) - это процесс, то есть для получения результата эксперт-оценщик должен проделать ряд операций, очередность и содержание которых зависят от цели оценки, характеристик объекта и выбранных методов.</li><li>. Можно выделить общие для всех случаев этапы оценки, например, определение цели оценки, выбор вида стоимости, подлежащего расчету; сбор и обработка необходимой информации; обоснование методов оценки стоимости; расчет величины стоимости объекта, внесение поправок; выведение итоговой величины, проверка и согласование полученных результатов.</li></ul> <p>Ни один из этапов нельзя пропустить или "переставить" на другое место. Такие вольности приведут к искажению конечного результата. Отсюда вытекает сущностная характеристика оценки, а именно то, что этот процесс упорядоченный, то есть все действия совершаются в определенной последовательности.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Оценка стоимости - процесс целенаправленный. Эксперт-оценщик в своей деятельности всегда руководствуется конкретной целью.</li></ul> <p>Естественно, что он должен рассчитать величину стоимости объекта. Но вот какую стоимость определить, зависит как раз от цели оценки, а также от характеристик оцениваемого объекта. Например, если расчет стоимости бизнеса производится с целью заключения сделки купли-продажи, то рассчитывается рыночная стоимость, если же целью оценки является определение стоимости бизнеса в случае его ликвидации, то рассчитывается ликвидационная стоимость.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Оценщик всегда определяет величину стоимости как количество денежных единиц, следовательно, все стоимостные характеристики должны быть выражены количественно, независимо от того, насколько просто они поддаются точному измерению и денежному выражению.</li><li>. Рыночный характер оценки. Это означает, что оценщик не ограничивается учетом лишь одних затрат на создание или приобретение оцениваемого объекта, его техническими характеристиками, местоположением, генерируемым им доходом, составом и структурой активов и обязательств и т.п. оцениваемого объекта.</li></ul> <p>Он обязательно учитывает совокупность рыночных факторов: рыночную конъюнктуру, уровень и модель конкуренции, рыночное реноме оцениваемого бизнеса, его макро- и микроэкономическую среду обитания, риски,</p>	
--	---	--

	<p>сопряженные с получением дохода от объекта оценки, среднерыночный уровень доходности, цены на аналогичные объекты, текущую ситуацию в отрасли и в экономике в целом.</p> <p>Субъектами оценочной деятельности являются физические и юридические лица, а также органы государственной власти и саморегулируемые организации оценщиков, т.е. все те, кто заказывает оценку, проводит ее, регулирует и контролирует, а также является потребителем оценочных услуг.</p> <p>К субъектам оценочной деятельности можно отнести:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Органы исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.</li> <li>. Оценщиков, являющихся индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами.</li> <li>. Профессиональные объединения оценщиков.</li> <li>. Заказчиков оценщиков - юридических и физических лиц, по инициативе которых на основании заключенного между ними и оценщиком в письменной форме договора проводится оценка того или иного объекта.</li> <li>. Потребителей оценочных услуг - юридических или физических лиц, а так же органов исполнительной власти, использующих информацию, содержащуюся в отчете об оценке.</li> </ul> <p>В соответствии с Законом к объектам оценки относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Отдельные материальные объекты (вещи).</li> <li>. Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в т.ч. предприятия).</li> <li>. Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.</li> <li>. Права требования, обязательства (долги).</li> <li>. Работа, услуги, информация.</li> <li>. Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</li> </ul> <p>Одним из ключевых моментов является определение роли законодательной, исполнительной и судебной власти при регулировании оценки в РФ.</p> <p>Государство на рынке, в том числе и на рынке услуг по оценке, выступает в двух ипостасях: как институт, устанавливающий "правила игры", и, с другой стороны, как один из участников рынка. Поэтому необходимо четко разделить две различных по сути сферы деятельности государства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· формирование правовой и административной системы регулирования деятельности по оценке;</li> </ul>	
--	--	--

	<p>· деятельность государства как оценщика.</p> <p>Государственная политика в области оценочной деятельности определяет основные требования к оценщикам и оценочной деятельности, устанавливает правовые основы деятельности негосударственных организаций.</p> <p>Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки. В дальнейшем функцию по разработке федеральных стандартов оценки в соответствии со ст. 24.10 Федерального закона "Об оценочной деятельности" будет осуществлять Национальный совет по оценочной деятельности.</p> <p>Национальным советом является некоммерческая организация, созданная саморегулируемыми организациями оценщиков, зарегистрированная уполномоченным федеральным органом, членами которой являются более чем пятьдесят процентов саморегулируемых организаций оценщиков, объединяющих более чем пятьдесят процентов всех оценщиков.</p> <p>Национальный совет по оценочной деятельности участвует в разработке государственной политики в сфере оценочной деятельности, разрабатывает федеральные стандарты оценки, рассматривает проекты нормативных правовых актов и дает рекомендации по их утверждению уполномоченным федеральным органом, разрабатывает кодекс этики оценщиков и т.д.</p> <p>Контроль осуществляется посредством создания саморегулируемой организации. Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.</p> <p>Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок.</p> <p>Предметом плановой проверки является соблюдение членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Плановая проверка проводится не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год.</p>	
1.3. Основные принципы и процесс оценки	<p>В мировой практике выработан унифицированный набор фундаментальных оценочных правил или принципов, которые объединяются в следующие четыре группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ принципы, основанные на представлениях собственника;</li> </ul>	лекция с текущим контролем (1 час)

	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> принципы, связанные с эксплуатацией собственности;</li> <li><input type="checkbox"/> принципы, обусловленные действием рыночной среды;</li> <li><input type="checkbox"/> принцип лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ).</li> </ul> <p>Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Процесс оценки обычно включает несколько этапов:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение задачи.</li> <li>2. Составление плана оценки.</li> <li>3. Сбор и проверка информации.</li> <li>4. Выбор уместных подходов к оценке.</li> <li>5. Согласование результатов и подготовка заключения.</li> <li>6. Отчет о результатах оценки стоимости.</li> <li>7. Представление и защита отчета.</li> </ol>	
<b>2. Подходы и методы оценки собственности</b>		
2.1. Затратный подход к оценке	<p>К основным характеристикам затратного подхода относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);</li> <li>• учет износа (обесценивания) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;</li> <li>• принцип «замещения».</li> </ul> <p>Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.</p> <p><b>Основные этапы</b> применения затратного подхода:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания;</li> <li>2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);</li> <li>3) расчет выявленных видов износа;</li> <li>4) оценка рыночной стоимости земельного участка;</li> <li>5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.</li> </ol> <p>Применение затратного подхода предпочтительно, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Когда оцениваются новые или недавно построенные объекты. В этом случае стоимость строительства таких объектов (с учетом прибыли инвестора), как правило, более близка к рыночной стоимости.</li> <li>2. Когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.</li> <li>3. Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства.</li> <li>4. Для оценки объектов незавершенного строительства.</li> <li>5. Для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок).</li> <li>6. Для оценки в целях страхования.</li> <li>7. Для переоценки основных фондов предприятий.</li> <li>8. Если ощущается недостаток информации для</li> </ol>	лекция с текущим контролем (1 час)

использования других подходов к оценке.

**Методы расчета восстановительной стоимости:**

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

**Расчет совокупного износа зданий.**

Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

**Методы расчета физического износа** зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостный;
- метод срока жизни.

**Функциональный износ.** Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

**Внешний (экономический) износ** – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым из-за неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализация потерь в арендной плате;
- сравнительные продажи (парные продажи);
- срок экономической жизни.

Для **определения стоимости земельных участков** следует использовать Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков.

**Затратный подход в оценке бизнеса** представлен двумя основными методами:

1. Метод стоимости чистых активов.
2. Метод ликвидационной стоимости.

**Метод чистых активов** применяется в следующих случаях: компания обладает значительными материальными активами; ожидается, что компания по-прежнему будет действующим предприятием.

Показатель стоимости чистых активов введен частью первой Гражданского кодекса РФ для оценки степени

ликвидности организаций.

Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

Проведение оценки с помощью методики чистых активов основывается на анализе финансовой отчетности. Она является индикатором финансового состояния предприятия на дату оценки, действительной величины чистой прибыли, финансового риска и рыночной стоимости материальных и нематериальных активов.

Этапы метода:

- 1) определяется обоснованная рыночная стоимость недвижимого имущества предприятия;
- 2) оценивается рыночная стоимость машин и оборудования;
- 3) рассчитывается стоимость нематериальных активов;
- 4) оценивается рыночная стоимость финансовых вложений (как долгосрочных, так и краткосрочных);
- 5) товарно-материальные запасы переводятся в текущую стоимость;
- 6) оцениваются расходы будущих периодов;
- 7) оценивается дебиторская задолженность;
- 8) обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость;
- 9) определяется стоимость собственного капитала путем вычитания из обоснованной рыночной стоимости суммы активов текущей стоимости всех обязательств.

**Оценка ликвидационной стоимости** осуществляется в следующих случаях: компания находится в состоянии банкротства, или есть серьезные сомнения относительно ее способности оставаться действующим предприятием; стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Ликвидационная стоимость представляет собой стоимость, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и отдельной продаже его активов.

Расчет ликвидационной стоимости предприятия включает в себя несколько основных этапов:

- 1) разрабатывается календарный график ликвидации активов, так как продажа различных видов активов предприятия (недвижимого имущества, машин и оборудования, товарно-материальных запасов) производится в течение различных временных периодов;
- 2) определяется валовая выручка от ликвидации активов;
- 3) оценочная стоимость активов уменьшается на величину прямых затрат (комиссионные вознаграждения юридическим и оценочным компаниям, налоги и сборы). С учетом календарного графика ликвидации активов скорректированные стоимости оцениваемых активов дисконтируются на дату оценки по ставке дисконта, учитывающей связанный с этой продажей риск;
- 4) ликвидационная стоимость активов уменьшается на расходы, связанные с владением активами до их продажи, включая затраты на сохранение запасов готовой продукции и незавершенного производства, сохранение оборудования, машин, механизмов, объектов недвижимости, а также управленческие расходы по поддержанию работы предприятия вплоть до завершения его ликвидации;

	<p>5) прибавляется (вычитается) операционная прибыль (убытки) ликвидационного периода;</p> <p>6) вычитаются преимущественные права на удовлетворение выходных пособий и выплат работникам, требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого предприятия, задолженностей по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды, расчетов с другими кредиторами.</p> <p>Таким образом, ликвидационная стоимость предприятия рассчитывается путем вычитания из скорректированной стоимости всех активов баланса суммы текущих затрат, связанных с ликвидацией предприятия, а также величины всех обязательств.</p>	
<p>2.2. Сравнительный подход к оценке</p>	<p>Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.</p> <p>Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным. Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.</p> <p><b>Единицы сравнения.</b> Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при сравнении проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например цена за 1 м<sup>2</sup>), либо экономическая.</p> <p>На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.</p> <p>Единицы сравнения земли:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• цена за 1 га;</li> <li>• цена за 1 сотку;</li> <li>• цена за 1 м<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Единицы сравнения застроенных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади;</li> <li>• цена за 1 фронтальный метр;</li> <li>• цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;</li> <li>• цена за 1 м<sup>3</sup>.</li> </ul> <p>В качестве экономической единицы сравнения при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор или общий коэффициент капитализации.</p> <p><b>Основные этапы</b> оценки недвижимости сравнительным подходом.</p> <p><b>1-й этап.</b> Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому</p>	<p>лекция с текущим контролем (1 час)</p>

принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

**2-й этап.** Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

**3-й этап.** В выделенные различия ценообразующих характеристик сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

**4-й этап.** Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбивка рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Сходные объекты по

- назначению использования;
- качеству;
- передаваемым правам;
- местоположению;
- физическим характеристикам.

Сходные субъекты по

- платежеспособности;
- возможностям финансирования;
- инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

- сроке окупаемости;
- независимости субъектов сделки;
- инвестиционной мотивации.

**Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):**

- 1) права собственности на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия и время продажи;
- 4) местоположение;
- 5) физические характеристики.

**Расчет и внесение поправок.** Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

**В оценке бизнеса** особое внимание уделяется :

- теоретическому обоснованию сравнительного подхода, сфере его применения, особенностям применяемых методов;

- критериям отбора сходных предприятий;

- характеристике важнейших ценовых мультипликаторов и специфике их использования в оценочной практике;

- основным этапам формирования итоговой величины стоимости;

- выбору величин мультипликаторов, взвешиванию промежуточных результатов, внесению поправок.

	<p><b>Основные методы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- метод компании-аналога;</li> <li>- метод сделок;</li> <li>- метод отраслевых коэффициентов.</li> </ul> <p>Два типа мультипликаторов: интервальные и моментные.</p> <p><b>Интервальные:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- цена/прибыль;</li> <li>- цена/денежный поток;</li> <li>- цена/дивидендные выплаты;</li> <li>- цена/выручка от реализации.</li> </ul> <p><b>Моментные:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- цена/балансовая стоимость активов;</li> <li>- цена/чистая стоимость активов.</li> </ul>	
<p>2.3. Доходный подход к оценке</p>	<p>В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• прямая капитализация доходов;</li> <li>• дисконтированные денежные потоки.</li> </ul> <p>В основе данных методов лежит предположение, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.</p> <p>При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.</p> <p><b>Метод капитализации дохода</b></p> <p>Метод капитализации доходов используется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;</p> <p>потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:</p> $V = \frac{NOI}{R}$ <p>где V – стоимость оцениваемого объекта;  NOI – чистый операционный доход (ЧОД);  R – коэффициент капитализации.</p> <p><i>Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;</li> <li>2) расчет ставки капитализации;</li> <li>3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент</li> </ol>	<p>лекция с текущим контролем (1 час)</p>

	<p>капитализации.</p> <p>Существует несколько <b>методов определения коэффициента капитализации:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);</li> <li>• метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;</li> <li>• метод прямой капитализации.</li> </ul> <p><b>Метод дисконтирования денежных потоков.</b></p> <p>Применяется метод ДДП, когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих,</p> <p>имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости, потоки доходов и расходов носят сезонный характер, оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект, объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.</p> <p>Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.</p> <p>Для расчета ДДП необходимы следующие данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• длительность прогнозного периода;</li> <li>• прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;</li> <li>• ставка дисконтирования.</li> </ul> <p>Алгоритм расчета метода ДДП.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение прогнозного периода, который зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов.</li> <li>2. Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию.</li> <li>3. Определение ставки дисконтирования.</li> </ol> <p>В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) метод кумулятивного построения;</li> <li>2) метод сравнения альтернативных инвестиций;</li> <li>3) метод выделения;</li> <li>4) метод мониторинга.</li> </ol> <p>Основное преимущество доходного подхода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.</p> <p>Основным недостатком метода является то, что он в отличие от двух других методов оценки основан на прогнозных данных и может быть применен только к приносящим доход объектам недвижимости.</p> <p><b>Оценка предприятия</b> методом ДДП состоит из следующих этапов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выбор модели денежного потока.</li> <li>• Определение длительности прогнозного периода.</li> <li>• Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.</li> <li>• Прогноз и анализ расходов.</li> <li>• Прогноз и анализ инвестиций.</li> </ul>	
--	--	--

- Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
- Определение ставки дисконта.
- Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
- Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
- Внесение итоговых поправок.

Выбор модели денежного потока зависит от того, необходимо различать собственный и заемный капитал или нет. Разница состоит в том, что проценты на обслуживание заемного капитала могут выделяться как расходы (в модели денежного потока для собственного капитала) или учитываться в составе потока доходов (в модели для всего инвестированного капитала), соответственно меняется величина чистой прибыли.

Длительность прогнозного периода в странах с развитой рыночной экономикой обычно составляет 5 - 10 лет, а в странах с переходной экономикой, в условиях нестабильности, допустимо сокращение прогнозного периода до 3 - 5 лет. Как правило, в качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста предприятия не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период имеет место стабильный темп роста).

Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки требует рассмотрения и учета целого ряда факторов, основные среди которых - это объемы производства и цены на продукцию, спрос на продукцию, ретроспективные темпы роста, темпы инфляции, перспективы капиталовложений, ситуация в отрасли, доля предприятия на рынке и общая ситуация в экономике. Прогноз валовой выручки должен быть логически совместим с ретроспективными показателями бизнеса предприятия.

Прогноз и анализ расходов. На данном этапе оценщик должен изучить структуру расходов предприятия, в особенности соотношение постоянных и переменных издержек, оценить инфляционные ожидания, исключить единовременные статьи расходов, которые не встретятся в будущем, определить амортизационные отчисления, рассчитать затраты на выплату процентов по заемным средствам, сравнить прогнозируемые расходы с соответствующими показателями у конкурентов или среднеотраслевыми.

Прогноз и анализ инвестиций включает три основных компонента: собственные оборотные средства ("рабочий капитал"), капиталовложения, потребности в финансировании и осуществляется, соответственно, на основе прогноза отдельных компонентов собственных оборотных средств, на основе оцененного остающегося срока службы активов, на основе потребностей в финансировании существующих уровней задолженности и графиков погашения долгов.

Расчет денежного потока для каждого прогнозного года может производиться двумя методами - косвенным и прямым. Косвенный метод анализирует движение денежных средств по направлениям деятельности. Прямой метод основан на анализе движения денежных средств по статьям прихода и расхода, т.е. по

	<p>бухгалтерским счетам.</p> <p>Определение ставки дисконта (процентной ставки для пересчета будущих доходов в текущую стоимость) зависит от того, какой тип денежного потока используется в качестве базы. Для денежного потока для собственного капитала применяется ставка дисконта, равная требуемой собственником ставке отдачи на собственный капитал; для денежного потока для всего инвестированного капитала применяется ставка дисконта, равная сумме взвешенных ставок отдачи на собственный капитал и заемные средства, где в качестве весов выступают доли заемных и собственных средств в структуре капитала.</p> <p>Для денежного потока для собственного капитала наиболее распространенными методами определения ставки дисконта являются метод кумулятивного построения и модель оценки капитальных активов. Для денежного потока для всего инвестированного капитала обычно используют модель средневзвешенной стоимости капитала.</p> <p>При определении ставки дисконта кумулятивным методом за базу расчетов берется ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляется дополнительный доход, связанный с риском инвестирования в данный вид ценных бумаг. Затем вносятся поправки (в сторону увеличения или уменьшения) на действие количественных и качественных факторов риска, связанных со спецификой данной компании.</p> <p>В соответствии с моделью оценки капитальных активов (CAPM - Capital Assets Pricing Model) ставка дисконта определяется по формуле:</p> $R = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C$ <p>где:</p> <p>R - требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал;</p> <p>R<sub>f</sub> - безрисковая ставка дохода;</p> <p>R<sub>m</sub> - общая доходность рынка в целом (среднерыночного портфеля ценных бумаг);</p> <p>β - коэффициент бета (мера систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране);</p> <p>S<sub>1</sub> - премия для малых предприятий;</p> <p>S<sub>2</sub> - премия за риск, характерный для отдельной компании;</p> <p>C - страновой риск.</p> <p>Согласно модели средневзвешенной стоимости капитала, ставка дисконта (WACC - Weighted Average Cost of Capital) определяется следующим образом:</p> $WACC = k_d \times (1 - t_c) \times w_d + k_{rwp} + k_{sws},$ <p>где:</p> <p>k<sub>d</sub> - стоимость привлеченного заемного капитала;</p> <p>t<sub>c</sub> - ставка налога на прибыль;</p> <p>w<sub>d</sub> - доля заемного капитала в структуре капитала предприятия;</p> <p>k<sub>r</sub> - стоимость привлечения акционерного капитала (привилегированные акции);</p> <p>w<sub>r</sub> - доля привилегированных акций в структуре капитала предприятия;</p> <p>k<sub>s</sub> - стоимость привлечения акционерного</p>	
--	--	--

	<p>капитала(обыкновенные акции);  ws - доля обыкновенных акций в структуре капитала предприятия.  Расчет величины стоимости в постпрогнозный период производится в зависимости от перспектив развития бизнеса в постпрогнозный период, при этом используются следующие методы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• метод расчета по ликвидационной стоимости (если в постпрогнозный период ожидается банкротство компании с последующей продажей активов);</li> <li>• метод расчета по стоимости чистых активов (для стабильного бизнеса со значительными материальными активами);</li> <li>• метод предполагаемой продажи (пересчет прогнозируемого денежного потока от продажи в текущую стоимость);</li> <li>• метод Гордона (доход первого постпрогнозного года капитализируется в показатели стоимости с помощью коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста);</li> </ul> <p>Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период производится суммированием текущих стоимостей доходов, которые приносит объект в прогнозный период и текущей стоимости объекта в постпрогнозный период.  Внесение итоговых поправок - обычно, это поправки на нефункциональные активы (активы, которые не принимают участия в извлечении дохода) и на фактическую величину собственного оборотного капитала. Если оценивается неконтрольный пакет акций, то необходимо сделать скидку на отсутствие контроля.  Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков предприятия существенно отличаются от текущих, когда можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, и, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, этот метод более применим к приносящим доход предприятиям, имеющим определенную историю хозяйственной деятельности, с нестабильными потоками доходов и расходов.  Метод ДДП в меньшей степени применим к оценке бизнеса предприятий, терпящих систематические убытки (хотя и отрицательная величина стоимости бизнеса может быть аргументом для принятия того или иного решения). Следует также соблюдать определенную осторожность в применении этого метода при оценке бизнеса новых предприятий, т.к. отсутствие ретроспективы прибылей затрудняет объективное прогнозирование будущих денежных потоков.  Метод ДДП - весьма сложный и трудоемкий процесс, однако во всем мире он признан как наиболее теоретически обоснованный метод оценки бизнеса действующих предприятий. В странах с развитой</p>	
--	--	--

рыночной экономикой при оценке крупных и средних предприятий, этот метод применяется в 80 - 90% случаев. Главное достоинство метода заключается в том, что он единственный из известных методов оценки, который основан на перспективах развития рынка в целом и предприятия в частности, а это в наибольшей степени отвечает интересам инвесторов.

#### **Метод капитализации прибыли**

Метод капитализации прибыли является одним из методов доходного подхода. Суть метода заключается в том, что оцененную стоимость бизнеса действующего предприятия считают равной отношению чистой прибыли к выбранной ставке капитализации.

Рассмотрим практическое применение метода капитализации прибыли по этапам:

1. Анализ финансовой отчетности предприятия.
2. Определение величины прибыли, которая будет капитализирована.
3. Расчет ставки капитализации.
4. Определение предварительной величины стоимости бизнеса предприятия.
5. Внесение итоговых поправок.

Анализ финансовой отчетности предприятия проводится на основе баланса предприятия и отчета о финансовых результатах. Желательно наличие этих документов хотя бы за последние три года. При анализе финансовой документации предприятия, необходимо провести ее нормализацию, т.е. сделать поправки на единовременные и чрезвычайные статьи, как баланса, так и отчета о прибылях и убытках, которые не носили регулярного характера в прошлой деятельности предприятия и вряд ли будут повторяться в будущем. Кроме того, если возникает необходимость, можно трансформировать бухгалтерскую отчетность предприятия, т.е. представить ее в соответствии с общепринятыми стандартами бухгалтерского учета (GAAP -Generally Accepted Accounting Principles).

Определение величины прибыли, которая будет капитализирована - это фактически выбор периода времени, за который подсчитывается прибыль:

- прибыль последнего отчетного года;
- прибыль первого прогнозного года;
- средняя величина прибыли за 3 -5 последних лет.

В большинстве случаев используется прибыль последнего отчетного года.

Расчет ставки капитализации обычно производится исходя из ставки дисконта путем вычета ожидаемых среднегодовых темпов роста прибыли. Для определения же ставки дисконта чаще всего используют следующие методики:

- модель оценки капитальных активов;
- модель кумулятивного построения;
- модель средневзвешенной стоимости капитала.

Эти методики уже были описаны при рассмотрении метода дисконтированных денежных потоков.

Определение предварительной величины стоимости бизнеса предприятия производится по простой формуле:

$$V = I / R,$$

где:

V - стоимость;

	<p>I - величина прибыли; R - ставка капитализации.</p> <p>Внесение итоговых поправок (при необходимости) производится на нефункциональные активы (те активы, которые не принимают участия в извлечении дохода), на недостаток ликвидности, на контрольный или неконтрольный пакет оцениваемых акций или долей.</p> <p>Метод капитализации прибыли при оценке бизнеса предприятия обычно используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к предприятиям, приносящим стабильную прибыль, величина которой из года в год меняется незначительно (или темпы роста прибыли постоянны). В отличие от оценки недвижимости, в оценке бизнеса предприятий данный метод применяется довольно редко и в основном для мелких предприятий, из-за значительных колебаний величин прибылей или денежных потоков по годам, что характерно для большинства крупных и средних предприятий.</p>	
--	---	--

#### 4.3. Лабораторные работы

Учебным планом не предусмотрено.

#### 4.4. Практические занятия

<i>№ п/п</i>	<i>Номер раздела дисциплины</i>	<i>Наименование тем практических занятий</i>	<i>Объем (час.)</i>	<i>Вид занятия в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)</i>
1	2.	Оценка рыночной стоимости затратным подходом.	4	образовательный квест (2 часа)
2	2.	Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.	2	образовательный квест (1 час)
3	2.	Оценка рыночной стоимости доходным подходом.	4	образовательный квест (1 час)
<b>ИТОГО</b>			<b>10</b>	<b>4</b>

#### 4.5. Контрольные мероприятия: курсовой проект

**Цель:** определить рыночную стоимость объекта недвижимости по трем подходам: затратным, доходным и сравнительным; произвести анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

**Структура:** проект должен содержать: титульный лист, задание на курсовой проект, введение, сведения об объекте и его описание, анализ местоположения и среды местоположения объекта, анализ наилучшего эффективного использования объекта, оценка объекта по трем подходам, согласование результатов, основные факты и выводы, список использованных источников, приложения.

**Основная тематика:** оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

**Рекомендуемый объем:** курсовой проект выполняется в виде пояснительной записки объемом 30-35 страниц формата А4.

Выдача задания, прием и защита КП проводится в соответствии с календарным учебным планом.

Оценка	Критерии оценки курсового проекта
отлично	Ставится обучающемуся, который в срок, в полном объеме и на высоком уровне выполнил КП; обучающийся умеет применять теоретические знания основной и дополнительной литературы; тема, заявленная в работе раскрыта полностью; все выводы подтверждены материалами исследования и расчетами; отчет подготовлен в соответствии с предъявляемыми требованиями; при защите обучающийся успешно отвечает более чем на 80% заданных вопросов; даются ссылки на источники информации, способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, способен анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.
хорошо	в КП допущены незначительные ошибки; обучающийся был менее самостоятелен и инициативен; тема работы раскрыта, но выводы носят поверхностный характер; при защите студент успешно отвечает более чем на 60% заданных вопросов, демонстрируя при ответе знание основной литературы по курсу.
удовлетворительно	Обучающийся на защите показывает знания только основного материала, испытывает затруднения при объяснении специальных терминов и ответе на вопросы; обучающийся допускал просчеты и ошибки в работе; не полностью раскрыл заявленную тему, делал поверхностные выводы, слабо продемонстрировал аналитические способности и навыки работы с теоретическими источниками; при защите студент успешно отвечает более чем на 50% заданных вопросов, демонстрируя при ответе знание основной литературы по курсу при наводящих вопросах.
неудовлетворительно	Допущены существенные недостатки в оформлении КП: опущен или не написан какой-либо раздел, или имеются отступления от плана написания КП; использовано менее трех литературных источников; не раскрыта тема; изложение материала поверхностно, отсутствуют выводы; общая безграмотность текста, неумение пользоваться профессиональной терминологией, отсутствие ссылок на источники, не способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, не способен анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.

**5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

<i>Компетенции</i>  <i>№, наименование разделов дисциплины</i>	<i>Кол- во часов</i>	<i>Компетенции</i>			<i>Σ комп.</i>	<i>тср, час</i>	<i>Вид учебных занятий</i>	<i>Оценка результатов</i>
		<i>ОК- 3</i>	<i>ПК- 13</i>	<i>ПК- 24*</i>				
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>1.</b> Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	33	+	+	-	2	16,5	Лк, СРС	КП, экзамен
<b>2.</b> Подходы и методы оценки собственности	138	+	+	+	3	46	Лк, ПЗ, СРС	КП, экзамен
<i>всего часов</i>	<b>171</b>	<b>62,5</b>	<b>62,5</b>	<b>46</b>	<b>3</b>	<b>57</b>	–	–

## 6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Дудина, И. В. Шесть функций сложного процента : методические указания по самостоятельной работе / И. В. Дудина, Е. А. Видищева. - Братск : БрГУ, 2014. - 37 с. Рекомендации для самостоятельной работы – стр. 4-37.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

№	<i>Наименование издания</i>	<i>Вид занятия (Лк, ПЗ, КП, СР)</i>	<i>Количество экземпляров в библиотеке, шт.</i>	<i>Обеспеченность, экз./чел.</i>
1	2	3	4	5
<b>Основная литература</b>				
1.	Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебник / Н.Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2018. - 253 с. : ил. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-394-02368-2 ; То же [Электронный ресурс]. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=496100">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=496100</a>	Лк, ПЗ, СР	ЭР	1
2.	Оценка стоимости имущества: учебник / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Университет «Синергия», 2017. - 760 с.: ил. - (Университетская серия). - Библиогр.: с. 732 - 749 - ISBN 978-5-4257-0251-7 ; То же [Электронный ресурс]. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=490815">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=490815</a>	Лк, ПЗ, СР	ЭР	1
3.	Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с.: ил. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=447147">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=447147</a>	Лк, ПЗ, КП, СР	ЭР	1
4.	Бусов, В. И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, О. А. Землянский. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юрайт, 2015. - 382 с.	Лк, ПЗ, СР	13	1
5.	Жигалова, В.Н. Оценка стоимости бизнеса : учебное пособие / В.Н. Жигалова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Томский Государственный Университет Систем Управления и Радиоэлектроники (ТУСУР). - 2-е изд., доп. - Томск : Эль Контент, 2015. - 216 с. : схем., табл. - Библиогр.: с. 190-191 - ISBN 978-5-4332-0242-9; То же [Электронный ресурс]. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480934">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480934</a>	Лк, ПЗ, СР	ЭР	1
6.	Асаул, А. Н. Оценка организации (предприятия, бизнеса) [Электронный ресурс] : учебник / А. Н. Асаул. - Санкт-Петербург : ИПЭВ, 2014. - 476 с. <a href="http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асаул%20А.Н.%20Оценка%20организации(предприятия,%20бизне">http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асаул%20А.Н.%20Оценка%20организации(предприятия,%20бизне</a>	Лк, ПЗ, СР	ЭР	1

	<a href="#">са).Учебник.2014.pdf</a>			
7.	Старикова, Л.Н. Технологии оценки собственности : учебное пособие / Л.Н. Старикова ; Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 252 с. : ил. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-8353-1691-5 ; То же [Электронный ресурс]. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=278522">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=278522</a>	Лк, ПЗ, КП, СР	ЭР	1
8.	Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие / А.В. Пылаева; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». - Нижний Новгород : ННГАСУ, 2014. - 141 с. : табл., граф., схемы - Библиогр. в кн. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=427484">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=427484</a>	Лк, ПЗ, СР	ЭР	1
9.	Саталкина, Н.И. Оценка недвижимости: практический курс: учебное пособие / Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова ; учред. Министерство образования и науки Российской Федерации; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Тамбовский государственный технический университет». - Тамбов : Издательство ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. - 80 с. : табл. - Библиогр.: с. 72 - ISBN 978-5-8265-1299-9 ; То же [Электронный ресурс]. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997</a>	ПЗ, СР	ЭР	1
10.	Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник / А. Н. Асаул [и др.]. - Санкт-Петербург : ИПЭВ, 2012. - 472 с. <a href="http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асаул%20А.Н.%20Оценка%20объектов%20недвижимост.и.Учебник.2012.pdf">http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асаул%20А.Н.%20Оценка%20объектов%20недвижимост.и.Учебник.2012.pdf</a>	Лк, ПЗ, КП, СР	ЭР	1
11.	Оценка собственности. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности : учебник / А. Н. Асаул [и др.]. - Санкт-Петербург : ИПЭВ, 2011. - 298 с. <a href="http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асаул%20А.Н.Оценка%20нематериальных%20активов%20и%20интеллектуальной%20собственности.Учебник.2011.pdf">http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асаул%20А.Н.Оценка%20нематериальных%20активов%20и%20интеллектуальной%20собственности.Учебник.2011.pdf</a>	Лк, СР	ЭР	1
12.	Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств : учебник / А. Н. Асаул [и др.]. - Санкт-Петербург : ИПЭВ, 2011. - 287 с. <a href="http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асаул%20А.Н.%20Оценка%20машин,%20оборудования%20и%20транспортных%20средств.Учебник.2011.pdf">http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асаул%20А.Н.%20Оценка%20машин,%20оборудования%20и%20транспортных%20средств.Учебник.2011.pdf</a>	Лк, СР	ЭР	1
<b>Дополнительная литература</b>				
13.	Дудина, И. В. Шесть функций сложного процента :	ПЗ,	49	1

	методические указания по самостоятельной работе / И. В. Дудина, Е. А. Видищева. - Братск : БрГУ, 2014. - 37с.	СР		
14.	Найденов, Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости : учебное пособие / Л.И. Найденов ; Институт экономики, управления и права (г. Казань). - Казань : Познание, 2009. - 208 с. : табл., схем. - ISBN 978-5-8399-0323-4 ; То же [Электронный ресурс]. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=257492">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=257492</a>	Лк, ПЗ, КП, СР	ЭР	1
15.	Васляев, М.А. Оценка бизнеса и оценочная деятельность. Конспект лекций : учебное пособие / М.А. Васляев. - Москва : А-Приор, 2008. - 221 с. - ISBN 978-5-9512-0791-3 ; То же [Электронный ресурс]. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=56362">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=56362</a>	Лк, СР	ЭР	1
16.	Оценка недвижимости : учебник для вузов / Под ред. А. Г. Грязновой. - Москва : Финансы и статистика, 2007. - 496 с.	Лк, ПЗ, КП, СР	30	1

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Электронный каталог библиотеки БрГУ  
[http://irbis.brstu.ru/CGI/irbis64r\\_15/cgiirbis\\_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=](http://irbis.brstu.ru/CGI/irbis64r_15/cgiirbis_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=).
2. Электронная библиотека БрГУ  
<http://ecat.brstu.ru/catalog>.
3. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online»  
<http://biblioclub.ru>.
4. Электронно-библиотечная система «Издательство «Лань»  
<http://e.lanbook.com>.
5. Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"  
<http://window.edu.ru>.
6. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru>.
7. Университетская информационная система РОССИЯ (УИС РОССИЯ)  
<https://uisrussia.msu.ru/>.
8. Национальная электронная библиотека НЭБ  
<http://xn--90ax2c.xn--p1ai/how-to-search/>.

## 9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Для освоения обучающимися дисциплины и достижения запланированных результатов обучения, учебным планом предусмотрены практические занятия, самостоятельная работа, подготовка и защита курсового проекта.

В условиях рейтинговой системы контроля результаты текущего оценивания студента используются как показатель его текущего рейтинга.

Текущий контроль успеваемости осуществляется в течение семестра, в ходе повседневной учебной работы. Данный вид контроля стимулирует у обучающихся стремление к систематической самостоятельной работе по изучению дисциплины. Внутренняя установка обучающегося на самостоятельную работу делает его учебную деятельность целеустремленным, активным и творческим процессом, насыщенным личностным смыслом обязательных достижений. Обучающийся, пользуясь рабочей программой, основной и дополнительной литературой, сам организует процесс познания. В этой ситуации преподаватель лишь опосредованно управляет его деятельностью.

Самостоятельная работа способствует сознательному усвоению, углублению и расширению теоретических знаний; формируются необходимые профессиональные умения и навыки и совершенствуются имеющиеся; происходит более глубокое осмысление методов научного познания конкретной науки, овладение необходимыми умениями творческого познания.

Основными формами такой работы являются:

- конспектирование лекций и прочитанного источника;
- проработка материалов прослушанной лекции;
- самостоятельное изучение программных вопросов, указанных преподавателем на лекциях и выполнение домашних заданий;
- формулирование тезисов;
- обзор и обобщение литературы по интересующему вопросу;
- подготовка к практическим занятиям, экзамену;
- подготовка и защита курсового проекта.

## **9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических работ**

**Практическое занятие №1** – Оценка рыночной стоимости затратным подходом.

### Задание 1:

Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

- площадь дома – 110 квадратных метров;
- затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;
- площадь гаража – 50 квадратных метров;
- затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;
- стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;
- устранимый физический износ дома – 3 500 дол.;
- неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.;
- устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;
- рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

### Порядок выполнения:

Стоимость дома =  $(110 \times 250) - 3500 - 2000 - 1500 = 20500$  (дол.)

Стоимость гаража =  $50 \times 80 = 4000$  (дол.)

Стоимость единого объекта =  $20500 + 4000 + 2500 + 6000 = 33000$  (дол.)

### Задание 2:

Балансовая стоимость активов предприятия составляет \$12 млн. Рыночная стоимость превышает балансовую на 25%. Долг компании представлен облигациями стоимостью 7000. Затраты на ликвидацию составляют 15 % от рыночной стоимости. Определите стоимость бизнеса по методу ликвидационной стоимости активов.

### Порядок выполнения:

Метод ликвидационной стоимости основан на рыночных ценах с точки зрения быстрой реализации активов. Данный метод позволяет оценить нижний уровень стоимости предприятия. Для расчета ликвидационной стоимости предприятия необходимо определить и суммировать ликвидационную стоимость его накопленных активов (срочная продажа), вычитая из полученной суммы балансовую стоимость подлежащих срочному погашению

обязательств и затраты на его ликвидацию. Таким образом, стоимость бизнеса по методу ликвидационной стоимости активов рассчитывается по формуле:

$$СБ=РСА-О-ЗЛ,$$

где РСА – рыночная стоимость активов (в данном случае рыночная стоимость превышает балансовую стоимость, которая составляет 12 млн. долл.) на 25%);

О – балансовая стоимость подлежащих срочному погашению обязательств (по условию 7000 долл.);

ЗЛ – затраты на ликвидацию бизнеса (15% от рыночной стоимости).

$$РСА=12000000*(1+25/100)=15000000 \text{ долл.}$$

$$О=7000 \text{ долл.}$$

$$ЗЛ=15000000*15/100=2250000 \text{ долл.}$$

Осуществляем расчет:

$$СБ=15000000-7000-2250000=12743000 \text{ долл.}$$

Таким образом, стоимость бизнеса по методу ликвидационной стоимости активов составляет 12 млн. 743 тыс. долл.

### Задание 3:

Оценивается предприятие со следующими данными по балансу:

- основные средства – 500000 руб.;
- запасы сырья и материалов – 40000 руб.;
- нематериальные активы – 30000 руб.;
- дебиторская задолженность – 20000 руб.;
- денежные средства – 10000 руб.;
- долговые обязательства – 80000 руб.

Согласно заключению оценщика основные средства стоят на 10% дороже; 30% запасов устарело и может быть продано за 60% балансовой стоимости; нематериальные активы стоят на 20% дешевле; 40% дебиторской задолженности не будет собрано. По денежным средствам и долговым обязательствам корректировка не проводится. Определить стоимость предприятия по методу чистых активов.

#### Порядок выполнения:

$$\text{Рыночная стоимость активов} = 500000 \times 1,1 + 40000 \times 0,3 \times 0,6 + 40000 \times 0,7 + 30000 \times (1-0,2) + 20000 \times (1-0,4) + 10000 = 631200 \text{ руб.}$$

$$\text{Рыночная стоимость предприятия} = 631200 - 80000 = 551200 \text{ руб.}$$

Форма отчетности: решение задачи в ученической тетради.

### Задания для самостоятельной работы:

Задача 1. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

Задача 2. Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв. м, стоимость замещения (затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 у.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%.

### Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию:

Проработка лекционного материала, специальной литературы, Интернет-сайтов.

## Основная литература:

№ 1-10 согласно раздела 7

## Дополнительная литература:

№ 14, 16 согласно раздела 7

## Контрольные вопросы для самопроверки:

1. В чем экономическое содержание затратного подхода к оценке стоимости недвижимости?
2. Какие существуют методы расчета полной стоимости замещения (полной стоимости воспроизводства)?
3. В чем заключается функциональный износ здания?
4. В чем заключается физический износ здания? Приведите примеры.
5. В чем заключается функциональный износ здания? Приведите примеры.
6. Какие существуют методы определения износа зданий и строений, в чем их суть?
7. Какая базовая формула лежит в основе метода стоимости чистых активов?
8. Назовите основные этапы оценки методом стоимости чистых активов.
9. Назовите основные этапы оценки методом ликвидационной стоимости.
10. Что общего и различного в оценке стоимости предприятия методом стоимости чистых активов и ликвидационной стоимости?

## **Практическое занятие №2** – Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.

### Задача 1.

Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

### Порядок выполнения:

а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят:  
 $+50\ 000 - 70\ 000 - 40\ 000 - 20\ 000 + 100\ 000 = +20\ 000$  руб. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.

б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить:  $1,05 \cdot 0,93 \cdot 0,96 \cdot 0,98 \cdot 1,10 = 1,0106$ . Следовательно, общая корректировка составит +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.

### Задача 2.

Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный

гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет большой по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Порядок выполнения:

Корректировка на размер участка составляет 250 000 руб. ( $+ 1\ 000\ 000 \cdot 0,25 = 250\ 000$ ).

Корректировка на гараж составляет - 100 000 руб.

Корректировка на площадь - 400 000 руб. ( $- 8\ 000 \cdot 50 = - 400\ 000$ ).

Суммарная корректировка составляет - 250 000 руб.

Следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 руб.

Задача 3.

Рассчитать все мультипликаторы "Цена \ Валовая Прибыль", "Цена \ Прибыль", "Цена \ Чистая Прибыль", "Цена \ Денежный Поток"

Рыночная цена одной акции = 50 рублей.

Количество акций в обращении = 10 000 штук.

Денежная выручка от реализации продукции = 200 000 рублей.

Затраты на производство и реализацию продукции (в том числе амортизационные отчисления = 40 000 рублей) = 120 000 рублей

Выплаты процентов за кредит = 20 000 рублей.

Ставка налога на прибыль = 20%

Порядок выполнения:

$$\text{Ц/ВП} = 500/80 = 6,25$$

$$\text{Ц/П} = 500/60 = 8,33$$

$$\text{Ц/ЧП} = 500 / 60 - 12 = 10,42$$

$$\text{Ц/ДП} = 500 / 48 + 40 = 5,68$$

Задача 4.

Определить рыночную стоимость акционерного общества "Юпитер", для которого акционерное общество "Сатурн", недавно проданное за 120 000 долларов является аналогом. Имеются следующие данные:

Показатели	Юпитер	Сатурн
Денежная выручка от реализации продукции	125К	90К
Затраты на производство и реализацию (без амортизационных)	80К	50К
Амортизационные отчисления	25К	13К
Проценты за кредит	5К	6К
Уплаченные налоги	8К	9К

Порядок выполнения:

При расчете рыночной стоимости юпитера удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору "Цена \ Чистая Прибыль" - 0,75, а удельный вес стоимости по мультипликатору "Цена \ Денежный поток" - 0,25.

Чистая прибыль<sub>1</sub> = 125-80-25-5-8=15-8=7К

Чистая прибыль<sub>2</sub> = 12К

"Цена \ Чистая Прибыль" = 10

"Цена \ Денежный Поток" = 4,8

Первое значение стоимости: 10 \* 7 = 70К

Второй вариант стоимости: 32 \* 4,8 = 153,600

Средневзвешенное значение стоимости = 70\*0,75 + 153,6\*0,25 = 90,9К

Форма отчетности: решение задач в ученической тетради.

Задания для самостоятельной работы:

Задача 1. По данным рынка недвижимости был выявлен среднегодовой прирост цен в размере 4% год в сегменте офисных помещений до 100 метров. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки поправки внесены кроме поправки на время продажи. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (дата проведения оценки – 10 апреля 2005) площадью 95 кв.м.

Аналог 1 : Скорр. цена 550 долл за 1 кв.м., время продажи – апрель 2004

Аналог 2 : Скорр.цена 560 долл за 1 кв.м., время продажи – октябрь 2004

Аналог 3 : Скорр.цена 570 долл за 1 кв.м., время продажи – апрель 2005.

Задача 2. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки корректировки внесены, кроме поправки на состояние объектов недвижимости. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (состояние удовлетворительное) площадью 205 кв.м.

Аналог 1 : скор. цена 450 долл за 1 кв.м., состояние удовлетворительное

Аналог 2 : скор. цена 520 долл за 1 кв.м., состояние хорошее

Аналог 3 : скор.цена 460 долл за 1 кв.м., состояние удовлетворительное

Выявлены парные продажи: два идентичных объекта недвижимости, хорошее состояние – цена 670 долл/кв.м., удовлетворительное – цена 580 долл/кв.м.

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию  
Проработка лекционного материала, специальной литературы, Интернет-сайтов.

Основная литература:

№ 1-7, 9, 10 согласно раздела 7

Дополнительная литература:

№ 14, 16 согласно раздела 7

Контрольные вопросы для самопроверки:

1. Каков алгоритм метода сравнения продаж?
2. В чем экономическое содержание сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости?

3. Какие единицы сравнения используют в методе сравнения продаж? Как это используется в оценке недвижимости?
4. Какие методы включает сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости?
5. Какие элементы сравнения используются в методе сравнения продаж?
6. Дайте характеристику положительных и отрицательных сторон сравнительного подхода к оценке бизнеса.
7. В каких условиях возможно применение сравнительного подхода и его основных методов?
8. Что такое ценовый мультипликатор? Какие виды мультипликаторов используются в процессе оценки?

### **Практическое занятие №3** – Оценка рыночной стоимости доходным подходом.

#### Задача 1.

Требуется оценить чистый операционный доход собственника при наличии следующих исходных данных: общая площадь здания 552 м<sup>2</sup>; площадь, занятая собственником, 50 м<sup>2</sup>; арендная площадь 427 м<sup>2</sup>; из этой площади 277 м<sup>2</sup> сданы в аренду на 10 лет по ставке 195 д.е. за 1 м<sup>2</sup>; рыночная арендная ставка 215 д.е. за 1 м<sup>2</sup>; платежи по договору страхования 1850 д.е.; доля в ДВД расходов на управление 5%; коммунальные платежи 8400 д.е.; расходы на уборку помещений 4200 д.е.; затраты на техническое обслуживание 2300 д.е.; стоимость очередного ремонта оборудования, который состоится через 5 лет, 9000 д.е.; депозитная ставка надежного банка 12%; норма потерь от недозагрузки 21%; норма потерь от неплатежей 7%; налоговые платежи 2800 д.е. Объект приобретен с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму 190 000 д.е. под 12% годовых на 10 лет. Затраты на расторжение договора аренды 34 000 д.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

#### Порядок выполнения:

##### 1. Оценка ПВД.

В соответствии с условием задачи существует два источника потенциального дохода: рыночные платежи и контрактные. Контрактная арендная ставка, равная 195 д.е. за 1 м<sup>2</sup>, на 20 д.е. меньше рыночной арендной ставки. Для того чтобы сделать вывод о целесообразности учета существующего договора аренды, необходимо сопоставить выгоды от расторжения договора с затратами на его расторжение. Выгоды  $\Delta V_p$  от расторжения договора определим как текущую стоимость разности платежей по рыночной и контрактной арендным ставкам в течение срока аренды:

$$\Delta V_p = a(10\text{лет}, 15\%) \times 20 \times 277 \times (1 - 0,07) = 25\,857 \text{ д.е.}$$

Так как выгоды от расторжения меньше затрат на расторжение (34 000 д.е.), существующий договор аренды необходимо учесть при оценке ПВД.

$$\text{ПВД}_1 (\text{контрактный}) = 277 \times 195 = 54\,015 \text{ д.е.}$$

$$\text{ПВД}_2 (\text{рыночный}) = (427 - 277) \times 215 = 32\,250 \text{ д.е.}$$

##### 2. Оценка потерь от недозагрузки и потерь от неплатежей.

Базой для оценки потерь от недозагрузки  $\text{Пндз}$  является рыночный ПВД. Отсюда  $\text{Пндз} = \text{ПВД}_2 \times \text{Кндз} = 32\,250 \times 0,21 = 6773,5 \text{ д.е.}$

Базой для оценки потерь от неплатежей  $\text{Пнпл}$  является сумма  $\text{ПВД}_1 + \text{ПВД}_2 - \text{Пндз}$ .

Следовательно,

$$\text{Пнпл} = (\text{ПВД}_1 + \text{ПВД}_2 - \text{Пндз}) \times \text{Кнпл} = (54\,015 + 32\,250 - 6773,5) \times 0,07 = 5564,4 \text{ д.е.}$$

##### 3. Оценка ДВД:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД}_1 + \text{ПВД}_2 - \text{Пндз} - \text{Пнпл} = 54\,015 + 32\,250 - 6773,5 - 5564,4 = 73\,927,1 \text{ д.е.}$$

#### 4. Оценка операционных расходов.

Операционные расходы (ОР) включают платежи по следующим обозначенным в условии задачи статьям: платежи по договору страхования; коммунальные платежи; расходы на уборку помещений; затраты на техническое обслуживание; налоговые платежи; расходы на управление; ремонт оборудования (расходы капитального характера). В соответствии с условиями задачи расходы по всем статьям, за исключением двух последних, даны в явном виде. Выполним оценку расходов на управление и ремонт оборудования:

расходы на управление = ДВД  $\times$  5% = 73 927,1  $\times$  5% = 3696,4 д.е.,

расходы на ремонт = 9000  $\times$  SFF(12%; 5 лет) = 1416,7 д.е.

В целом ОР = 1850 + 8400 + 4200 + 2300 + 3696,4 + 1416,7 + 2800 = 24 663,1 (д.е.).

#### 5. Оценка чистого операционного дохода (ЧОД) на связанные инвестиции (собственные и заемные).

ЧОД = ДВД – ОР = 73927,1 – 24663,1 = 49264 (д.е.).

#### 6. Оценка чистого операционного дохода собственника (ЧОДе):

ЧОДе = ЧОД – ЧОДм.

Здесь ЧОДм — чистый операционный доход кредитора или расходы собственника по обслуживанию долга — определяется суммой  $V_m$ , сроком кредита  $n_m$  и ставкой ссудного процента  $Y_m$  кредитного договора и рассчитывается по формуле

ЧОДм =  $V_m \times [Y_m + SFF(n_m, Y_m)] = 190\,000 \times [0,12 + SFF(10 \text{ лет}; 12\%)] = 33\,627$  (д.е.).

Отсюда искомое значение чистого операционного дохода собственника будет равно:

ЧОДе = 49 264 – 33 627 = 15 637 (д.е.).

#### Задача 2.

Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Ринга.

#### Порядок выполнения:

$V = \text{ЧОД} / R$ ,

где  $V$  - стоимость объекта,

ЧОД - чистый операционный доход,

$R$  – ставка капитализации

ЧОД = 1 500 000 рублей в год

Определим  $R$  методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат по формуле:

$R = r_e + \text{dep} * r_1$ ,

где  $r_e$  - ставка доходности на собственный капитал,

dep – норма снижения стоимости недвижимости через  $n$  лет,

$r_1$  - норма возврата капитала

Из условия задачи dep = 20%,

Определим норму возврата капитала  $r_1$  по методу Ринга:  $r_1 = 1/20 \text{ лет} = 0,05$

Определим ставку доходности капитала  $r_e$

$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3$ ,

где  $r_f$  – безрисковая ставка дохода,

$p_1$  – премия за риск вложения в недвижимость,

$r_2$  – премия за низкую ликвидность,  
 $r_3$  – премия за инвестиционный менеджмент  
 $r_c = 7\% + 2,5\% + 1,2\% + 1\% = 11,7\%$

$$R = 0,117 + 0,2 * 0,05 = 0,127$$

$$V = 1\,500\,000 / 0,127 = 11\,811\,024 \text{ рублей}$$

Задача 3.

Оценить складскую недвижимость методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина денежного потока, возникающего в начале года: 1 год – 12000 д.е., 2-й год – 22000 д.е., 3-й год – 28000 д.е. Расчетная остаточная стоимость 60000 д.е. Ставка дисконтирования 12%

Порядок выполнения:

Стоимость недвижимости = Текущая стоимость доходов + Текущая остаточная стоимость

Так как возникают неодинаковые денежные потоки, то текущую стоимость денежных потоков для каждого года в отдельности определим по формуле:

$$PV = FV * 1 / (1+i)^n$$

где: PV – текущая стоимость денежного потока

FV – будущая стоимость денежного потока

R - ставка дисконтирования

n – период дисконтирования

$$PV \text{ 1 года} = 12000 * 1 / (1+0,12)^1 = 12000 * 0,8929 = 10714$$

$$PV \text{ 2 года} = 22000 * 1 / (1+0,12)^2 = 22000 * 0,7972 = 17538$$

$$PV \text{ 3 года} = 28000 * 1 / (1+0,12)^3 = 28000 * 0,7118 = 19930$$

$$\text{Итого текущая стоимость денежных потоков} = 10714 + 17538 + 19930 = 48182$$

Текущая остаточная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PV = FV * 1 / (1+i)^n = 60000 * 1 / (1+0,12)^3 = 60000 * 0,7118 = 42708$$

где: PV – текущая остаточная стоимость

FV – расчетная остаточная стоимость

R - ставка дисконтирования

n – период дисконтирования

$$\text{Стоимость недвижимости} = 48182 + 42708 = 90890$$

Ответ: стоимость складской недвижимости составила 90890 у.е.

Задача 4.

Рассчитать фактическое соотношение D/E по балансовым данным предприятия: Активы: внеоборотные активы – 450 руб., оборотные активы – 100 руб., Пассивы: капитал и резервы – 330 руб., долгосрочные обязательства – 70 руб., краткосрочные обязательства – 150 руб. (в том числе краткосрочные кредиты и займы – 50 руб.)

Порядок выполнения:

D/E – это отношение стоимости заемного капитала к стоимости собственного капитала предприятия.

1. Собственный капитал (чистые активы) предприятия в данном случае равен сумме по разделу «Капитал и резервы» пассива баланса, то есть составляет 330 руб.

$E = 330$  руб.

2. Заемный капитал равен сумме долгосрочных обязательств и и краткосрочных кредитов и займов:

$D = 70$  руб.+ $50$  руб. =  $120$  руб.

Тогда  $D/E = 120/330 = 36,4\%$  или с округлением  $36\%$ .

Задача 5.

Рассчитать требуемый собственный оборотный капитал (СОК) в первый год прогнозного периода через показатели оборачиваемости.

Средняя оборачиваемость в ретроспективные периоды: по запасам – 40 дней, по дебиторской задолженности – 36 дней, по кредиторской задолженности – 18 дней.

Прогноз показателей первого года прогнозного периода: выручка –1000 руб., себестоимость –800 руб.

Продолжительность года принимается равной 360 дням.

Порядок выполнения:

1. Выручка / С дебит. ср. = 10 , так как известен период оборачиваемости по дебиторской задолженности 36 дней.

$360 \text{ дней} / 36 \text{ дней} = 10$

2. Выручка / С кредит. ср. = 20, так как  $360/18 = 20$

3. Себестоимость / С запасов ср. = 9, так как период оборачиваемости по запасам равен 40 дней.

$360/40 = 9$

4. Подставив данные, получим:

$1000/\text{С дебит. ср.} = 10$ ;  $\text{С дебит. ср.} = 100$  руб.

$1000/\text{С кредит. ср.} = 20$ ;  $\text{С кредит ср.} = 50$  руб.

$800/\text{С запасов ср.} = 9$ ;  $\text{С запасов ср.} = 89$  руб.

5. Тогда  $\text{СОК} = \text{С дебит. ср.} + \text{С запасов ср.} - \text{С кредит ср.} = 100 + 89 - 50 = 139$  руб.

Форма отчетности: решение задач в ученической тетради.

Задания для самостоятельной работы:

Задача 1. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем ожидается увеличение стоимости объекта, прирост цены по истечении 20 лет составит 40%. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Инвуда.

Задача 2. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, что ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных ресурсов не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около трех месяцев. Срок предполагаемого возврата капитала 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации методом суммирования.

Задача 3. Рассчитать коэффициент капитализации. Срок жизни здания 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1950 г., дата оценки октябрь 2010 г. Возврат инвестиций по методу Хоскольда. Требуемая ставка дохода – 12%, в том числе ставка дохода – 6%.

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию  
Проработка лекционного материала, специальной литературы, Интернет-сайтов.

Основная литература:

№ 1-7, 9, 10 согласно раздела 7

Дополнительная литература:

№ 13, 14, 16 согласно раздела 7

Контрольные вопросы для самопроверки:

1. В чем экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости недвижимости?
2. Каким образом определяют ставку капитализации методом рыночной экстракции (выжимки)? Как часто возможно применять данный метод в оценочной практике, для каких объектов?
3. Какие существуют методы расчета ставки дисконтирования в оценке недвижимости?
4. Почему не любой объект недвижимости на практике оценивают в рамках доходного подхода методом капитализации?
5. Почему на практике оценщики используют чаще метод Хоскальда для расчета нормы возврата капитала?
6. Какие существуют методы расчета ставки капитализации в оценке недвижимости? В чем их суть?
7. Какие методы включает доходный подход к оценке стоимости недвижимости? В чем их суть?
8. Какие существуют методы для оценки нормы возврата капитала в составе ставки капитализации? В чем их суть?
9. Какие риски и почему учитываются при определении ставки дисконтирования методом кумулятивного построения?

## **9.2. Методические указания по выполнению курсового проекта**

Курсовой проект (КП) – это самостоятельное исследование студента. Выполняя КП, студент совершенствует знания и умения, полученные в процессе изучения дисциплины, а именно: определять цель, выделять задачи, формулировать проблемы и находить способы их решения. Работая над КП, студент получает умения и навыки, которые будут полезными в будущем – при выполнении более сложных задач (дипломная работа, диссертация, научное исследование).

Целью написания КП является:

- систематизация, закрепление и расширение теоретических знаний и практических умений студента;
- приобретение опыта работы с литературой и другими источниками информации, умение обобщать и анализировать научную информацию, вырабатывать собственное отношение к проблеме;
- проведение глубокого анализа результатов собственных исследований и формирование содержательных выводов относительно качества полученных результатов.

Курсовой проект выполняется в два этапа.

Первый этап КП включает следующее:

- определение актуальности и цели работы,
- подбор литературы и источников информации согласно заданной теме,
- сбор данных, необходимых для раскрытия темы,
- систематизацию и структурирование данных,
- оформление результата выполнения первого этапа в текстовом редакторе.

Второй этап КП включает следующее:

- выбор метода обработки информации,

- обоснование и описание избранного метода,
- обработку информации,
- получение результатов,
- интерпретацию результатов,
- формулирование выводов,
- оформление отчета,
- подготовка к публичной защите выполненной работы.

Отчет о выполнении КП оформляется в печатном виде. К отчету прилагаются таблицы, чертежи и т.д.

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. ОС Windows 7 Professional.
2. Microsoft Imagine Premium.
3. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Security.
4. Microsoft Office 2007 Russian Academic OPEN No Level.
5. Консультант Плюс. Правовая информационная система.
6. Дудина, И. В. Оценка собственности [Электронный ресурс]: электронный информационно-тестовый комплекс / И. В. Дудина, И. В. Никишин, О. В. Карнаухова. - М. : Роспатент, 2005. - 1 эл. опт. диск (CD-ROM). Свидетельство об официальной регистрации программ для ЭВМ №2005612301.

## 11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

<i>Вид занятия (Лк, ПЗ, КП, СР)</i>	<i>Наименование аудитории</i>	<i>Перечень основного оборудования</i>	<i>№ Лк, ПЗ</i>
Лк	лекционная аудитория (мультимедийный класс)	Маркерная доска Интерактивная доска SMART Board X885ix со встроенным проектором UX 60 ПК: Intel(R) Core(TM) i5-2500CPU @ 3.30GHz, 4ГБ	-
ПЗ	лекционная аудитория (мультимедийный класс)	Маркерная доска Интерактивная доска SMART Board X885ix со встроенным проектором UX 60 ПК: Intel(R) Core(TM) i5-2500CPU @ 3.30GHz, 4ГБ	ПЗ № 1-3
КП	Ч31	Оборудование 10-ПК i5-2500/Н67/4Gb(монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	-
СР	Ч31	Оборудование 10-ПК i5-2500/Н67/4Gb(монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	-

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ  
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)**

№ компетенции	Элемент компетенции	Раздел	Тема	ФОС
1	2	3	4	5
ОК-3  ПК-13	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности  знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности	<b>1.</b> Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.	<b>1.1</b> Основные понятия оценки. Цели и виды определяемой стоимости. <b>1.2</b> Регулирование оценочной деятельности. <b>1.3</b> Основные принципы и процесс оценки.	экзаменационные вопросы 1.1-1.6
ОК-3 ПК-13 ПК-24*	способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне	<b>2.</b> Подходы и методы оценки собственности.	<b>2.1</b> Затратный подход к оценке. <b>2.2</b> Сравнительный подход к оценке. <b>2.3</b> Доходный подход к оценке.	экзаменационные вопросы 2.1-2.14

**2. Экзаменационные вопросы**

№ п/п	Компетенции		ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ	№ и наименование раздела
	Код	Определение		
1	2	3	4	5
1.	ОК-3  ПК-13	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности  знание научно-технической	<b>1.1</b> Закон об оценочной деятельности в РФ. <b>1.2</b> Стандарты оценки. <b>1.3</b> Регулирование оценочной деятельности. <b>1.4</b> Понятие и основные цели оценки стоимости недвижимости. Виды стоимости. <b>1.5</b> Основные принципы оценки. <b>1.6</b> Этапы процесса оценки.	<b>1.</b> Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.

		информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности		
2.	ОК-3  ПК-13  ПК-24*	способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне	<p><b>2.1</b> Основы ценообразования в строительстве.</p> <p><b>2.2</b> Шесть функций сложного процента.</p> <p><b>2.3</b> Оценка земли.</p> <p><b>2.4</b> Расчет совокупного износа зданий.</p> <p><b>2.5</b> Определение восстановительной стоимости зданий.</p> <p><b>2.6</b> Метод дисконтирования денежных потоков.</p> <p><b>2.7</b> Метод капитализации дохода (прибыли).</p> <p><b>2.8</b> Сравнительный подход: единицы и элементы сравнения, методы оценки.</p> <p><b>2.9</b> Сущность подходов к оценке. Ситуации применения. Необходимая информация. Источники информации.</p> <p><b>2.10</b> Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.</p> <p><b>2.11</b> Оценка стоимости нематериальных активов.</p> <p><b>2.12</b> Метод стоимости чистых активов.</p> <p><b>2.13</b> Характеристика ценовых мультипликаторов.</p> <p><b>2.14</b> Основные принципы отбора предприятий-аналогов.</p>	2. Подходы и методы оценки собственности.

### 3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
<p><b>Знать</b> <i>ОК-3:</i> - стандарты оценки собственности; - основные подходы и методы оценки стоимости собственности;</p> <p><i>ПК-13:</i> - основные способы анализа отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности;</p> <p><i>ПК-24*:</i> - экономические процессы и явления на микро- и макроуровне;</p>	отлично	выставляется обучающемуся, глубоко и прочно усвоившему программный, в том числе лекционный, материал, последовательно, четко и самостоятельно (без наводящих вопросов) отвечающему на вопрос билета; обучающийся усвоил взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии, проявил творческие способности в понимании, изложении и использовании учебно-программного материала.

<p><b>Уметь</b> <i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать нормативные правовые документы в профессиональной оценочной деятельности, регламентирующие операции на рынке недвижимости;</li> <li>- выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей;</li> </ul> <p><i>ПК-13:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать критический подход при анализе научно-технической информации;</li> <li>- уметь формулировать конкретные задачи по теме исследований;</li> </ul> <p><i>ПК-24*:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализировать финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов;</li> <li>- анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, а также полученные результаты оценки;</li> </ul> <p><b>Владеть</b> <i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основами экономических знаний в сфере оценки собственности;</li> <li>- критериями выбора наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;</li> </ul> <p><i>ПК-13:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основными способами анализа и изучения литературных и патентных источников по теме исследований;</li> </ul> <p><i>ПК-24*:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- специальной терминологией в области оценки собственности;</li> <li>- навыками по работе с источниками информации для мониторинга факторов внешней и внутренней среды рынка недвижимости.</li> </ul>	хорошо	выставляется обучающемуся, твердо знающему программный, в том числе лекционный, материал, грамотно и по существу отвечающему на вопрос билета и не допускающему при этом существенных неточностей (неточностей, которые не могут быть исправлены наводящими вопросами или не имеют важного практического значения); обучающийся показал систематический характер знаний по дисциплине и способен к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.
	удовлетворительно	выставляется обучающемуся, который обнаруживает знание основного материала, но не знает его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, излагает материал с нарушением последовательности, отвечает на практически важные вопросы с помощью или поправками экзаменатора.
	неудовлетворительно	выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного, в том числе лекционного, материала, допускает существенные ошибки в решении практически важных вопросов с точки зрения оценщиков, оценка «неудовлетворительно» выставляется также при незнании одного из основных разделов курса даже в том случае, если ответы на остальные вопросы экзаменационных билетов могут быть оценены положительно.

#### 4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности

Дисциплина Б1.В.09.05 Основы оценки собственности направлена на ознакомление обучающихся с основными подходами и методами оценки собственности.

Изучение дисциплины Б1.В.09.05 Основы оценки собственности предусматривает:

- лекции,
- практические занятия;

- курсовой проект;
- самостоятельная работа;
- экзамен.

В ходе освоения:

- раздела 1 Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности - обучающиеся должны уяснить принципы и процесс оценки, такие понятия, как оценка, рыночная стоимость и другие виды стоимости, информационную и правовую базу оценки;

- раздела 2 Подходы и методы оценки собственности - обучающиеся должны уяснить технологию каждого из трех традиционных подходов по оценке и такие понятия, как капитализация, дисконтирование, совокупный износ, ценовые мультипликаторы.

В процессе изучения дисциплины рекомендуется на первом этапе обратить внимание на знания, полученные при изучении таких дисциплин как Экономика недвижимости, Информационные методы оценки недвижимости, Оценка машин и оборудования.

Овладение ключевыми понятиями является неотъемлемой частью освоения данной дисциплины.

При подготовке к экзамену рекомендуется особое внимание уделить вопросам к экзамену и вопросам для самоконтроля.

Умения и навыки формируются на практических занятиях, где также развиваются мышление и творческие способности обучающихся. Особое значение для достижения прочности знаний имеет закрепление и текущее повторение.

Курсовое проектирование является завершающим этапом изучения курса «Основы оценки собственности», в ходе которого осуществляется обучение применению полученных знаний и умений при решении комплексных задач, связанных с профессиональной деятельностью будущих бакалавров. Самостоятельная разработка курсового проекта подготавливает студента к успешному выполнению дипломного проекта и является важным этапом в формировании конкурентоспособного специалиста.

Выполнение студентом курсового проекта проводится с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний и практических умений по общепрофессиональным и специальным дисциплинам специальности “Экспертиза и управление недвижимостью”;

- углубления теоретических знаний в соответствии с заданной темой;

- формирования умений применять теоретические знания при решении поставленных вопросов;

- формирования умений использовать справочную, нормативную и правовую документацию;

- развития творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности.

Анализ результатов курсового проектирования проводится по следующим критериям:

1. Навыки самостоятельной работы с материалами, по их обработке, анализу и структурированию.

2. Умение правильно применять методы исследования.

3. Умение грамотно интерпретировать полученные результаты.

4. Способность осуществлять необходимые расчеты, получать результаты и грамотно излагать их в отчетной документации.

5. Умение выявить проблему, предложить способы ее разрешения, умение делать выводы.

6. Умение оформить итоговый отчет в соответствии со стандартными требованиями.

Пункты с 1 по 6 дают до 50% вклада в итоговую оценку студента.

7. Умение защищать результаты своей работы, грамотное построение речи, использование при выступлении специальных терминов.

8. Способность кратко и наглядно изложить результаты работы.

Пункты 7,8 дают до 35% вклада в итоговую оценку обучающегося.

9. Уровень самостоятельности, творческой активности при выполнении КП.

Пункты 7,8,9 дают также до 50% вклада в итоговую оценку обучающегося.

Самостоятельную работу необходимо начинать с конспекта лекций, просмотра рекомендуемой литературы и выполнения практических занятий. Производить проверку терминов, понятий с помощью справочной литературы с выписыванием основных моментов в тетрадь.

В процессе консультации с преподавателем обучающийся должен обозначить вопросы, термины, материалы, которые вызывают у него трудности.

Работа с литературой является важнейшим элементом в получении знаний по дисциплине. Прежде всего, необходимо воспользоваться списком рекомендуемой литературы по данной дисциплине. Дополнительные сведения по изучаемым темам можно найти в периодической печати и глобальной сети Интернет.

По данной дисциплине предусмотрено проведение аудиторных занятий (в виде лекций и практических занятий) в сочетании с внеаудиторной работой.

В период подготовки к экзамену обучающиеся обращаются к пройденному учебному материалу. При этом они не только скрепляют полученные знания, но и получают новые. Подготовка к экзамену включает в себя три этапа:

- самостоятельная работа в течение семестра;
- непосредственная подготовка в дни, предшествующие экзамену по темам курса;
- подготовка к ответу на вопросы.

Литература для подготовки к экзамену рекомендуется преподавателем, либо указана в учебно-методическом комплексе. Для полноты учебной информации и ее сравнения лучше использовать не менее двух учебников.

Основным источником подготовки к экзамену является конспект лекций, где учебный материал дается в систематизированном виде, основные положения его детализируются, подкрепляются современными фактами и информацией, которые в силу новизны не вошли в опубликованные печатные источники. В ходе подготовки к экзамену студентам необходимо обращать внимание не только на уровень запоминания, но и на степень понимания излагаемых проблем.

Экзамен проводится по вопросам, охватывающим весь пройденный материал. По окончании ответа экзаменатор может задать студенту дополнительные и уточняющие вопросы. На ответ по вопросам студенту дается 30 минут. Положительным также будет стремление студента изложить различные точки зрения на рассматриваемую проблему. Результаты экзамена объявляются обучающемуся после окончания ответа в день сдачи.

## **АННОТАЦИЯ**

### **рабочей программы дисциплины**

### **Основы оценки собственности**

#### **1. Цель и задачи дисциплины**

Целью изучения дисциплины является: формирование у студентов личного, теоретического и практического опыта в оценке собственности, а также развитие способности у обучающихся анализировать рыночную ситуацию, факторы, влияющие на стоимость, разбираться в правовых вопросах оценки собственности, принимать правильные решения в профессиональной деятельности оценщика.

Задачами изучения дисциплины являются:

- изучение законодательных и нормативно-правовых актов в области оценки, а также по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации;
- формулирование понятийного аппарата, составляющего основу оценки собственности;
- раскрытие сущности принципов и процессов в оценке;
- раскрытие основного смысла назначения оценки, направления и специализации оценочной деятельности, области применения результатов оценки;
- формулирование понятия затрат, цены и стоимости; ценообразующие факторы, научить систематизировать и анализировать информацию об объекте оценки;
- изложение основных принципов, являющихся основой аналитической деятельности оценщика;
- изложение подходов и методов оценки объектов собственности, а также оформление результатов.

#### **2. Структура дисциплины**

2.1 Распределение трудоемкости по отдельным видам учебных занятий, включая самостоятельную работу: Лк – 10 час.; ПЗ – 10 час.; СР – 151 час.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 180 часов, 5 зачетных единиц

2.2 Основные разделы дисциплины:

1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.
2. Подходы и методы оценки собственности.

#### **3. Планируемые результаты обучения (перечень компетенций)**

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

ОК-3 - способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности;

ПК-13 - знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности;

ПК-24\* - способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.

#### **4. Вид промежуточной аттестации: курсовой проект, экзамен**

*Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе  
на 20\_\_-20\_\_ учебный год*

1. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие дополнения:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие изменения:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Протокол заседания кафедры № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.,  
(разработчик)

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО  
КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)**

№ компетенции	Элемент компетенции	Раздел	Тема	ФОС
1	2	3	4	5
ОК-3  ПК-13	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности  знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности	<b>1.</b> Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.	<b>1.1</b> Основные понятия оценки. Цели и виды определяемой стоимости. <b>1.2</b> Регулирование оценочной деятельности. <b>1.3</b> Основные принципы и процесс оценки.	КП
ОК-3 ПК-13 ПК-24*	способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне	<b>2.</b> Подходы и методы оценки собственности.	<b>2.1</b> Затратный подход к оценке. <b>2.2</b> Сравнительный подход к оценке. <b>2.3</b> Доходный подход к оценке.	КП

**2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций**

Показатели	Оценка	Критерии
<p><b>Знать</b> <i>ОК-3:</i> - стандарты оценки собственности; - основные подходы и методы оценки стоимости собственности;</p> <p><i>ПК-13:</i> - основные способы анализа отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности;</p> <p><i>ПК-24*:</i> - экономические процессы и явления на микро- и макроуровне;</p>	отлично	<p>ставится обучающемуся, который в срок, в полном объеме и на высоком уровне выполнил КП; обучающийся умеет применять теоретические знания основной и дополнительной литературы; тема, заявленная в работе раскрыта полностью; все выводы подтверждены материалами исследования и расчетами; отчет подготовлен в соответствии с предъявляемыми требованиями; при защите обучающийся успешно отвечает более чем на 80% заданных вопросов; даются ссылки на источники информации;</p>

<p><b>Уметь</b> <i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать нормативные правовые документы в профессиональной оценочной деятельности, регламентирующие операции на рынке недвижимости;</li> <li>- выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей;</li> </ul> <p><i>ПК-13:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать критический подход при анализе научно-технической информации;</li> <li>- уметь формулировать конкретные задачи по теме исследований;</li> </ul> <p><i>ПК-24*:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализировать финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов;</li> <li>- анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, а также полученные результаты оценки;</li> </ul> <p><b>Владеть</b> <i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основами экономических знаний в сфере оценки собственности;</li> <li>- критериями выбора наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;</li> </ul> <p><i>ПК-13:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основными способами анализа и изучения литературных и патентных источников по теме исследований;</li> </ul> <p><i>ПК-24*:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- специальной терминологией в области оценки собственности;</li> <li>- навыками по работе с источниками информации для мониторинга факторов внешней и внутренней среды рынка недвижимости.</li> </ul>		способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, способен анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.
	хорошо	в КП допущены незначительные ошибки; обучающийся был менее самостоятелен и инициативен; тема работы раскрыта, но выводы носят поверхностный характер; при защите студент успешно отвечает более чем на 60% заданных вопросов, демонстрируя при ответе знание основной литературы по курсу.
	удовлетворительно	обучающийся на защите показывает знания только основного материала, испытывает затруднения при объяснении специальных терминов и ответе на вопросы ; обучающийся допускал просчеты и ошибки в работе; не полностью раскрыл заявленную тему, делал поверхностные выводы, слабо продемонстрировал аналитические способности и навыки работы с теоретическими источниками; при защите студент успешно отвечает более чем на 50% заданных вопросов, демонстрируя при ответе знание основной литературы по курсу при наводящих вопросах.
	неудовлетворительно	допущены существенные недостатки в оформлении КП: опущен или не написан какой-либо раздел, или имеются отступления от плана написания КП; использовано менее трех литературных источников; не раскрыты тема; изложение материала поверхностно, отсутствуют выводы; общая безграмотность текста, неумение пользоваться профессиональной терминологией, отсутствие ссылок на источники, не способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, не способен анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.

Программа составлена в соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство от «12» марта 2015 г. № 201

для набора 2015 года: и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «01» октября 2015 г. № 587

для набора 2016 года: и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «06» июня 2016 г. № 429

для набора 2017 года: и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «06» марта 2017 г. № 125

для набора 2018 года и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «12» марта 2018 г. № 130

**Программу составил:**

Дудина Ирина Васильевна к.т.н., доцент \_\_\_\_\_

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры СКИТС от «17» декабря 2018 г., протокол № 6 .

Заведующий кафедрой СКИТС \_\_\_\_\_ Коваленко Г.В.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий выпускающей кафедрой СКИТС \_\_\_\_\_ Коваленко Г.В.

Директор библиотеки \_\_\_\_\_ Сотник Т.Ф.

Рабочая программа одобрена методической комиссией ИСФ от «20» декабря 2018 г., протокол № 4.

Председатель методической комиссии факультета \_\_\_\_\_ Перетолчина Л.В.

СОГЛАСОВАНО:

Начальник учебно-методического управления \_\_\_\_\_ Нежевец Г.П.

Регистрационный № \_\_\_\_\_