МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

«Забайкальский государственный университет»

(ФГБОУ ВО «ЗабГУ»)

Факультет экономики и управления

Кафедра экономики и бухгалтерского учета

**УЧЕБНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

**для студентов ускоренной заочной формы обучения**

по Экономика недвижимости

для направления подготовки 38.03.01 Экономика

Общая трудоемкость дисциплины 3 з.е., 108 часов

|  |  |
| --- | --- |
| Виды занятий | Всего часов |
|
| 1 | 5 |
| Общая трудоемкость | 108 |
| Аудиторные занятия, в т.ч.: | 8 |
|  лекционные (ЛК) | 4 |
|  практические (семинарские) (ПЗ, СЗ) | 4 |
|  лабораторные (ЛР) |  |
| Самостоятельная работа студентов (СРС) | 96 |
| Форма промежуточного контроля в семестре | зачёт |
| Курсовая работа (курсовой проект) (КР, КП) |  |

**Краткое содержание курса**

6 семестр

Содержание курса

Введение

1Общие положения оценки стоимости недвижимого и движимого имущества

 1.1 Основные понятия и определения экономики недвижимости

 1.1.1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости

 1.2. Рынок недвижимости

 1.2.1. Основные характеристики рынка недвижимости

 1.2.2. Функции рынка недвижимости

 1.2.3. Управление рынком недвижимости

 1.2.4. Формы государственного регулирования рынка недвижимости

 1.3. Стоимостная оценка недвижимости

 1.3.1. Виды стоимости недвижимости

 1.3.2. Принципы оценки недвижимости

 1.3.3. Технология оценки недвижимости.

 1.3.4. Подходы к оценке недвижимости

 1.4. Кредитование недвижимости

 1.4.1. Основные этапы ипотечного кредитования

 1.4.2. Методы ипотечного кредитования недвижимости

 1.5. Оценка стоимости машин и оборудования

ТЕМА 2. Технология оценки стоимости имущества предприятия

 2.1 Технология оценки стоимости имущества предприятия. Определение проблемы

 2.2 Предварительный осмотр предприятия и заключение договора на оценку

 Сбор и анализ данных

 2.3 Понятие сложного и простого процента, аннуитета. Дисконтирование и его факторы

 2.4 Шесть функций сложного процента. Стоимость денег во времени

 2.4.2 Текущая стоимость единицы

 2.4.3 Текущая стоимость аннуитета

 2.4.4 Взнос на амортизацию единицы

 2.4.5. Накопление единицы за период

 2.4.6 Фактор фонда возмещения

ТЕМА 3. Подходы к оценке стоимости имущества предприятия

 3.1. Доходный подход. Его сущность

 3.1.1 Метод прямой капитализации. Его сущность и этапы

 3.2.Затратный (имущественный) подход. Его сущность, область применения и этапы

 3.3. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости предприятия

ТЕМА 4. Особенности оценки основных видов недвижимого имущества.

 4.1. Состав недвижимости предприятия. Сущность и особенности оценки стоимости земельного участка

 4.2. Методы оценивания земельных участков и факторы их ценности

 4.3. Оценка стоимости зданий и сооружений. Анализ исходных данных

 4.4. Особенности определения износа недвижимости предприятия в оценочной практике

ТЕМА 5. Оценка стоимости машин и оборудования

 5.1.Место оценки машин и оборудования в общей системе оценки имущества предприятия

 5.2. Методы классификации машин и оборудования

 5.3.Идентификация и локализация машин и оборудования

 5.4. Особенности машин и оборудования как объектов оценки

 5.5. Методы оценки машин и оборудования

 5.5.1 Затратный подход к оценке машин

 5.5.2 Сравнительный подход к оценке машин и оборудования

 5.5.3 Доходный подход к оценке машин и оборудования

ТЕМА 6. Общие положения оценки стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций

 6.1. Особенности акционерного капитала предприятия как объекта оценки. Право пользования, контроля и распоряжения

 6.2. Оценка стоимости неконтрольных пакетов

ТЕМА 7. Оценка оборотных активов

 7.1. Понятие оборотных активов. Оценка запасов

 7.2 Оценка малоценных и быстроизнашивающихся предметов, отгруженных товаров, затрат в незавершенное производство и расходов будущих периодов

 7.3.Оценка дебиторской задолженности и краткосрочных финансовых вложений

ТЕМА 8. Особенности оценки объектов промышленной и интеллектуальной собственности

 8.1 Понятия нематериальных активов и их содержание

 8.2 Порядок проведения оценки нематериальных активов

 8.3 Оценка нематериальных активов

 8.3.1 Затратный подход

 8.3.2 Сравнительный анализ продаж

 8.3.3 Доходный метод

 8.3.4 Основные подходы и методы оценки нематериальных активов

ТЕМА 9. Организационно-управленческие аспекты оценочной деятельности

 9.1. Реструктуризация государственной собственности

 9.2. Оценка арендованного и заложенного имущества

 9.3. Оценки и антикризисное управление

**Форма текущего контроля**

**Контрольная работа 1**

Тема контрольной работы выбирается по первой букве фамилии студента

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Первая буква фамилии | № вопроса | Первая буква фамилии | № вопроса | Первая буква фамилии | № вопроса |
| А | 1 | К | 1 | Ф | 1 |
| Б | 2 | Л | 2 | Х | 2 |
| В | 3 | М | 3 | Ц | 3 |
| Г | 4 | Н | 4 | Ч | 4 |
| Д | 5 | О | 5 | Ш | 5 |
| Е | 6 | П | 6 | Щ | 6 |
| Ё | 7 | Р | 7 | Э | 7 |
| Ж | 8 | С | 8 | Ю | 8 |
| З | 9 | Т | 9 | Я | 9 |
| И | 0 | У | 0 |  |  |

**Вариант 1**

 1. Понятие недвижимости, рынка недвижимости. Особенности рынка недвижимости в России.

 2.Структура рынка машин и оборудования и его особенности.

 3. Затратный подход к оценке недвижимости: понятие, этапы, сфера применения затратного подхода.

**Вариант 2**

 1. Классификация недвижимости согласно ОКОФ

 2. Классификация машин и оборудования

 3. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Методы оценки земельных участков сравнительным подходом.

 **Вариант 3**

 1. Правовые основы проведения оценки стоимости недвижимости.

 2. Определение износа объекта недвижимости. Методы расчета физического износа.

 3. Определение чистого дохода. Расходы по эксплуатации оцениваемого объекта.

**Вариант 4**

 1. Определение функционального и внешнего (экономического) износа

 2. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. Понятие, этапы, критерии при выборе аналогов.

 3. Виды износа. Устранимый, неустранимый износ.

**Вариант 5**

 1. Преимущества и недостатки затратного подхода к оценке недвижимости.

 2. Виды износа. Устранимый, неустранимый износ.

 3. Методы расчета и внесения поправок при сравнительном подходе. Процесс внесения поправок в цены продаж.

**Вариант 6**

 1. Преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке недвижимости.

 2. Метод капитализации доходов.

 3. Определение чистого дохода. Расходы по эксплуатации оцениваемого объекта.

**Вариант 7**

 1. Понятие доходного подхода к оценке недвижимости. Уровни доходов.

 2. Специфика земельных участков как объекта оценки. Категории земель, входящих в земельный фонд РФ.

 3. Расчет физического износа методом расчета срока жизни.

**Вариант 8**

 1. Методы расчета коэффициента капитализации в рамках доходного подхода..

 2. Затратный подход к оценке земельных участков. Методы оценки земельных участков.

 3. Методы определения износа.

**Вариант 9**

 1. Метод дисконтированных денежных потоков. Методы расчета ставки дисконтирования.

 2. Затратный подход к оценке земельных участков. Кадастровая единичная оценка городских земель.

 3. Понятие оценочной деятельности. ФЗ «Об оценочной деятельности».

**Вариант 0**

 1. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости: понятие, этапы. Критерии при выборе аналогов. Единицы и элементы сравнения.

 2. Ипотечно- инвестиционный анализ.

 3. Метод дисконтированных денежных потоков;

**Форма промежуточного контроля**

Зачет - 6 Семестр

Перечень примерных вопросов для подготовки к зачету

Основные понятия и определения экономики недвижимости

Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости

Рынок недвижимости

Основные характеристики рынка недвижимости

Функции рынка недвижимости

Управление рынком недвижимости

Формы государственного регулирования рынка недвижимости

Стоимостная оценка недвижимости

Виды стоимости недвижимости

Принципы оценки недвижимости

Технология оценки недвижимости.

Подходы к оценке недвижимости

Кредитование недвижимости

Основные этапы ипотечного кредитования

Методы ипотечного кредитования недвижимости

Оценка стоимости машин и оборудования

Технология оценки стоимости имущества предприятия. Определение проблемы

Понятие сложного и простого процента, аннуитета. Дисконтирование и его факторы

Шесть функций сложного процента. Стоимость денег во времени

Подходы к оценке стоимости имущества предприятия

Доходный подход. Его сущность

Метод прямой капитализации. Его сущность и этапы

Затратный (имущественный) подход. Его сущность, область применения и этапы

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости предприятия

Особенности оценки основных видов недвижимого имущества.

Состав недвижимости предприятия. Сущность и особенности оценки стоимости земельного участка

Методы оценивания земельных участков и факторы их ценности

Оценка стоимости зданий и сооружений. Анализ исходных данных

Особенности определения износа недвижимости предприятия в оценочной практике

Общие положения оценки стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций

Особенности акционерного капитала предприятия как объекта оценки. Право пользования, контроля и распоряжения

Оценка стоимости неконтрольных пакетов

Понятие оборотных активов. Оценка запасов

Оценка малоценных и быстроизнашивающихся предметов, отгруженных товаров, затрат в незавершенное производство и расходов будущих периодов

Оценка дебиторской задолженности и краткосрочных финансовых вложений

Особенности оценки объектов промышленной и интеллектуальной собственности

Понятия нематериальных активов и их содержание

Порядок проведения оценки нематериальных активов

Оценка нематериальных активов

Основные подходы и методы оценки нематериальных активов

Организационно-управленческие аспекты оценочной деятельности

Реструктуризация государственной собственности

Оценка арендованного и заложенного имущества

Оценки и антикризисное управление

**Оформление письменной работы согласно МИ 4.2-5/47-01-2013**

 Общие требования к построению и оформлению учебной текстовой документации

**Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

**Основная литература**

**Рекомендуемая литература**

 1. Попова Л.В. Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятия: методы и практика: уч.метод.пособие. / Л.В. Попова, И.А. Дрожжина, Б.Г. Маслова.- М.: Дело и Сервис, 2009. – 512 с.

 2. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова - М.:ОМЕГА-Л, 2007.-285с.

 3.  Основы оценки стоимости машин и оборудования : учебник / А.П. Ковалев [и др.] ; под ред. М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2007. - 288с.

 4. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса./ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, С.А. Ленская - М.: Финансы и статистика, 2007. – 735 с.

 5. Оценка бизнеса. Учебное пособие / под.ред. В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова – 3-е изд.- СПб.: Питер, 2010. – 512 с.

**Дополнительная литература**

 1.Попков В.П. Оценка бизнеса: Учеб. пособие / В.П. Попков, Е.В. Евстафьева – СПб.: Питер, 2007.-240с.

 2. Практика оценки стоимости машин и оборудования : учебник / А.П. Ковалев [и др.] ; под ред. М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2007. - 272с.

 3. Вахдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. / С.В. Вахдайцев. – М.: ТК Велби, изд-во «Проспект», 2008.-576 с.

 4. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика: Учеб. пособие - М.: Инфра-М, 2005.

 5. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса):Учебник/Под ред. В.И.Кошкина- М.: ИКФ «ЭКСМО»,2004.- 944 с..

 6. Оценка бизнеса. Полное практическое руководство/ В.Е. Есипов Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов, – изд-во «ЭКСМО»,2008. – 352 с.

 7. Козырь Ю.В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения.-М.: Альфа-пресс, 2004.-325с.

**Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы**

Ведущий преподаватель: профессор В.Н. Гонин

Заведующий кафедрой: профессор В.Н. Гонин