

АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

«Оценка недвижимости и имущественного комплекса предприятий»

Дисциплина «Оценка недвижимости и имущественного комплекса предприятий» является частью программы магистратуры «Технологии управления недвижимостью» по направлению «08.04.01 Строительство».

Цели и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины является развитие у обучающихся навыков анализа и оптимизации финансово-хозяйственной деятельности организаций в строительстве, строительной индустрии, жилищно-коммунальном хозяйстве и/или смежной отрасли за счет приобретения навыков оценки рыночной или иной стоимости частей имущественного комплекса предприятий или бизнеса в целом. Задачи: - изучение базовых положений, нормативных и законодательных требований к оценке рыночной или иной стоимости частей имущественного комплекса предприятий или бизнеса в целом, используемых при управлении недвижимостью; - формирование умений анализа и оптимизации финансово-хозяйственной деятельности организаций и знаний принципов оценки недвижимого имущества; - формирование представлений о целях и методах оценки рыночной или иной стоимости частей имущественного комплекса предприятий или бизнеса в целом при управлении недвижимостью на отдельных этапах ее жизненного цикла; - формирование навыков анализа и оптимизации финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций, а также оценки рыночной или иной стоимости частей имущественного комплекса предприятий или бизнеса в целом..

Изучаемые объекты дисциплины

Объекты капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства; земельные участки, городские и пригородные территории; Финансово-хозяйственная деятельность управляющих организаций.

Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах			
		Номер семестра			
		3			
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	36	36			
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:					
- лекции (Л)				16	16
- лабораторные работы (ЛР)				8	8
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)				10	10
- контроль самостоятельной работы (КСР)				2	2
- контрольная работа					
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	72	72			
2. Промежуточная аттестация					
Экзамен					
Дифференцированный зачет					
Зачет	9	9			
Курсовой проект (КП)					
Курсовая работа (КР)					
Общая трудоемкость дисциплины	108	108			

Краткое содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
3-й семестр				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Раздел 3. Определение итоговой стоимости недвижимости	4	4	4	24
<p>Тема 13. Согласование результатов оценки недвижимости, полученных разными методами. Сущность согласования результатов оценки; методы согласования результатов оценки применительно к оценке бизнеса; критерии, по которым сравниваются подходы и методы, применяемые при оценке бизнеса: полнота и достоверность используемой информации, соответствие используемого метода (подхода) целям оценки, способность учитывать будущие доходы и др.</p> <p>Тема 14. Стоимость доли (складочного капитала) бизнеса с учетом премии за контроль и скидки за бесконтрольность. Акции; обыкновенные акции; привилегированные акции; складочный капитал; миноритарный пакет акций, контрольный пакет акций; премия за контроль; скидка за бесконтрольность; методы определения премии за контроль и скидки за бесконтрольность.</p> <p>Тема 15. Составление отчёта об оценке имущественного комплекса предприятия. Принципы составления отчёта: принцип существенности; принцип обоснованности; принцип однозначности; принцип проверяемости; принцип достаточности; требования к содержанию и структуре отчёта, требования к описанию процедуры оценки недвижимости.</p>				
Раздел 1. Особенности оценки недвижимостимого имущества	6	0	0	30
<p>Тема 1. Стоимость как целевая функция управления недвижимостью. Современная концепция управления стоимостью предприятия; смена парадигмы управления предприятием; цели собственников бизнеса; цели управляющего бизнесом; цели акционеров при акционерных обществах; критерии эффективности при управлении предприятием; функция стоимости как целевая функция управления бизнесом.</p> <p>Тема 2. Особенности оценки недвижимости. Применяемые методы и подходы</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>применительно к оценке недвижимости; отличия недвижимости как объекта оценки; необходимость корректировки стоимости, полученной в результате оценки, в зависимости от права собственности на долю имущественного комплекса предприятия; применяемые виды стоимости при оценке недвижимости.</p> <p>Тема 3. Особенности оценки нематериальных активов, как части имущественного комплекса предприятия.</p> <p>Отличие нематериальных активов как объекта оценки; особенности оценки нематериальных активов, как части имущественного комплекса предприятия; амортизация нематериальных активов; применяемые методы и подходы применительно к оценке нематериальных активов; определение рыночной или иной стоимости нематериальных активов, в зависимости от условий и целей оценки.</p> <p>Тема 4. Особенности оценки машин и оборудования, как части имущественного комплекса предприятия.</p> <p>Отличие машин и оборудования как объекта оценки; особенности оценки машин и оборудования, как части имущественного комплекса предприятия; амортизация машин и оборудования; износ и устаревание машин и оборудования; применяемые методы и подходы применительно к оценке машин и оборудования; определение рыночной или иной стоимости машин и оборудования, в зависимости от условий и целей оценки.</p>				
Раздел 2. Процессы и методы организации финансово-хозяйственной деятельности	6	4	6	18
<p>Тема 5. Методы качественного анализа предприятия по отношению к отрасли или рынку.</p> <p>Матрица Бостонской консалтинговой группы; позиция предприятия на рынке относительно конкурентов, возможные стратегические решения на основе анализа положения оцениваемого предприятия на рынке; PEST-анализ, PESTLE-анализ: учет политических факторов и рисков, технологических, экономических, социальных, правовых, экологических и других факторов; SWOT-анализ и TOWS-анализ: слабые и сильные</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>стороны предприятия, возможности и угрозы внешнего окружения предприятия; матрица Анцофа и др.</p> <p>Тема 6. Корректировка бухгалтерской отчетности предприятия для целей оценки недвижимости.</p> <p>Бухгалтерская отчетность предприятия; корректировка бухгалтерской отчетности предприятия для целей оценки недвижимости; инфляционная корректировка ретроспективной отчетности предприятия; нормализация и трансформация бухгалтерской отчетности предприятия; финансовый анализ предприятия на основе бухгалтерской отчетности;</p> <p>Тема 7. Выбор методов оценки, на основе результатов анализа финансовой отчетности. Финансовый анализ предприятия на основе бухгалтерской отчетности; показатели финансовой устойчивости предприятия; показатели деловой активности предприятия; иные финансовые показатели деятельности предприятия; выбор методов оценки, на основе результатов анализа финансовой отчетности; основания для отказа от использования различных методов оценки.</p> <p>Тема 8. Метод чистых активов.</p> <p>Метод книжной (балансовой) стоимости; причины искажения балансовой стоимости; активы и пассивы, учитываемые при определении стоимости чистых активов; метод откорректированных чистых активов; корректировка нематериальных активов; корректировка основных средств; корректировка доходных вложений в материальные ценности; корректировка долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений; корректировка прочих внеоборотных активов; корректировка запасов; корректировка НДС по приобретенным ценностям; корректировка дебиторской задолженности; корректировка прочих оборотных средств; корректировка долгосрочных обязательств по займам и кредитам; корректировка прочих долгосрочных обязательств; корректировка краткосрочных обязательств по займам и кредитам; корректировка кредиторской задолженности; корректировка</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>задолженности участникам по выплате доходов; корректировка резервов предстоящих расходов и платежей; корректировка прочих краткосрочных пассивов.</p> <p>Тема 9. Метод ликвидационной стоимости. Понятие ликвидационной стоимости предприятия; случаи, в которых используется ликвидационная стоимость предприятия; виды ликвидаций предприятия; упорядоченная ликвидация; принудительную ликвидация; ликвидацию с прекращением существования активов предприятия; связь ликвидационной и рыночной стоимостей; корректировка на вынужденность продажи; разработка календарного плана-графика по продаже всех активов предприятия; расчет текущей стоимости активов с учетом затрат по их ликвидации; определение величины обязательств; вычитание из суммы текущих стоимостей активов величину обязательств предприятия.</p> <p>Тема 10. Методы сравнительного подхода, применяющиеся при оценке недвижимости. Метод отраслевых коэффициентов. Метод сделок. Метод рынка капитала.</p> <p>Тема 11. Методы доходного подхода, применяющиеся при оценке недвижимости. Методы доходного подхода применительно к оценке бизнеса, метод прямой капитализации; чистая прибыль предприятия; метод дисконтированных денежных потоков; дисконтирование денежных потоков, определение горизонта прогнозирования, определение стоимости объекта оценки на прогнозируемом периоде, определение стоимости объекта оценки на постпрогнозном периоде; модель Гордона.</p> <p>Тема 12. Методы определения ставок дисконтирования и капитализации. Ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения методов доходного подхода; кумулятивный метод определения ставок дисконтирования применительно к недвижимости; база для определения безрисковой ставки; база для определения компенсации за инвестиционный риск; база для определения компенсации за риск ликвидности;</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
компенсация за риск неэффективного управления; база для определения компенсации за техногенные риски; методы определения нормы возврата капитала: метод Ринга, метод Хоскольда и метод Инвуда; метод средневзвешенной стоимости капитала; стоимость собственного капитала; рентабельность собственного капитала; доля собственного капитала; доля заемного капитала; стоимость заемного капитала; займы и кредиты краткосрочные; займы и кредиты долгосрочные; теорема Миллера-Мондильяни; метод ценообразования финансовых активов; бета коэффициент; определение бета коэффициента.				
ИТОГО по 3-му семестру	16	8	10	72
ИТОГО по дисциплине	16	8	10	72