

АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

«Процессы и методы управления стоимостью недвижимого имущества»

Дисциплина «Процессы и методы управления стоимостью недвижимого имущества» 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 объектов недвижимости, являющихся частью имущественного комплекса предприятий. 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 1. Основы оценки недвижимого имущества.	6	0	0	30
Тема 1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости. Юридическое и экономическое понятие недвижимости; сегментация рынка недвижимости; классификация объектов жилой недвижимости; классификация объектов коммерческой недвижимости; критерии классификации объектов недвижимости. Тема 2. Особенности недвижимости как объекта оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки; влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения. Тема 3. Наиболее эффективное использование недвижимости. Принцип наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости; критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости; стоимость условно свободного (незастроенного) земельного участка с учетом наиболее эффективного использования недвижимости.				
Раздел 3. Оценка объекта недвижимого имущества и составление отчёта об оценке.	4	4	4	26
Тема 13. Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества; Сбор и анализ информации об объекте недвижимости и рынке недвижимости для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, в зависимости от условий и целей оценки; влияние состояния рынка недвижимости на результат оценки. Тема 14. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости. Сущность согласования результатов оценки; методы согласования результатов оценки применительно к объектам недвижимости; критерии, по которым сравниваются подходы и методы, применяемые для оценки недвижимости: полнота и достоверность используемой информации, соответствие используемого метода (подхода) целям				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
оценки и др. Тема 15. Составление отчёта об оценке недвижимого имущества. Принципы составления отчета: принцип существенности; принцип обоснованности; принцип однозначности; принцип проверяемости; принцип достаточности; требования к содержанию и структуре отчета, требования к описанию процедуры оценки.				
Раздел 2. Методы оценки недвижимого имущества.	6	4	6	16
Тема 4. Методы затратного подхода. Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода применительно к объектам недвижимости; Условия применения затратного подхода при оценке недвижимости; Понятия восстановительной стоимости и стоимости замещения; Стоимость объекта недвижимости с учетом износа и устаревания. Тема 5. Определение стоимости земельных участков. Рыночная и кадастровая стоимость земельных участков; Публичная кадастровая карта; Целевое назначение земель; Определение рыночной стоимости земельных участков; Определение кадастровой стоимости. Тема 6. Определение стоимости улучшений и нового строительства. Восстановительная стоимость, стоимость замещения, стоимость улучшений, стоимость нового строительства, прямые и косвенные затраты, а также прибыль предпринимателя в составе стоимости нового строительства, унифицированные показатели потребительской полезности оцениваемого здания, корректирующие коэффициенты. Тема 7. Износы и устаревания объектов недвижимости. Понятие износов и устареваний; виды износов и устареваний: физический износ, функциональный (моральный) износ, внешний (экономический) износ, совокупный или накопленный износ, методы определения накопленного износа: метод сравнения продаж, метод эффективного возраста и метод разбиения. Тема 8. Методы сравнительного подхода				

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 объектам недвижимости. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. Тема 9. Корректировка стоимости объектов аналогов. Понятие поправок расчета стоимости объекта недвижимости; последовательность внесения поправок в расчёт; технические, правовые и иные аспекты, влияющие на стоимость объекта недвижимости. Тема 10. Основы инвестирования в недвижимость. Объект недвижимости как инвестиционный актив, рынок недвижимости как составная часть рынка инвестиций; способы инвестирования в рынок недвижимости; способы возмещения инвестиционного капитала на рынке недвижимости; способность объекта недвижимости приносить денежный и неденежный доход. Тема 11. Методы доходного подхода. Методы доходного подхода применительно к объектам недвижимости, метод капитализации чистой земельной ренты; метод прямой капитализации; потенциальный валовой доход; потери от недоиспользования объекта недвижимости; действительный валовой доход; чистый операционный доход; эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объектом недвижимости; метод дисконтированных денежных потоков; дисконтирование денежных потоков, определение горизонта прогнозирования, определение стоимости объекта оценки на прогнозируемом периоде, определение стоимости объекта оценки на постпрогнозный период; модель Гордона. Тема 12. Методы определения ставки дисконтирования и капитализации; Ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения методов доходного подхода; кумулятивный метод определения ставок дисконтирования применительно к объектам недвижимости; база для определения безрисковой ставки; индекс доходности недвижимости; база для определения компенсации за риск вложения в</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
рынок недвижимости; база для определения компенсации за риск ликвидности; срок экспозиции объекта недвижимости на рынке продажи; компенсация за риск неэффективного управления; срок экспозиции объекта недвижимости на рынке аренды; ставки страхования недвижимости как база для определения компенсации за техногенные риски; методы определения нормы возврата капитала: метод Ринга, метод Хоскольда и метод Инвуда.				
ИТОГО по 3-му семестру	16	8	10	72
ИТОГО по дисциплине	16	8	10	72