Подписан: Шебзухова Татьяна Александровна
Дата: 2021-08-31 16:58:33
Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Шебзухова Татьяна Александровна
Должность: Директор Пятигорского института (филиал) Северо-Кавказского федерального университета
Дата подписания: 15.09.2023 10:46:42
Уникальный программный ключ:
d74ce93cd40e39275c3ba2f58486412a1c8ef96f

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Пятигорский институт (филиал) СКФУ

Методические указания

по выполнению практических работ
по дисциплине «Оценка стоимости имущества»
для студентов направления подготовки: 38.03.01 Экономика
Направленность (профиль): «Корпоративная экономика и финансы»

(ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТ)

Пятигорск
2021

СОДЕРЖАНИЕ

		С.
1	Введение	4
2	Методические рекомендации по организации практических занятий	5
3	Вопросы для собеседования	13
4	Список литературы	

ВВЕДЕНИЕ

Программа дисциплины «Оценка стоимости имущества» предназначена для бакалавров направления подготовки - 38.03.01 Экономика.

Основной целью дисциплины является достижение следующих образовательных результатов:

Студент должен:

знать:

- термины и понятия, используемые в профессиональной оценочной деятельности;
- цели оценки и соответствующие виды стоимости имущества;
- принципы и методы оценки стоимости различных видов имущества;
- действующую систему регулирования оценочной деятельности России и соответствующие нормативные правовые акты.

уметь:

- анализировать рынки недвижимости и других видов имущества и строить макроэкономические, отраслевые и региональные прогнозы их развития; о анализировать отчетность предприятия, делать соответствующие выводы и строить на этой основе прогнозы развития бизнеса;
- собирать информацию из разных источников, ее анализировать использовать для оценки стоимости недвижимости, земельных и лесных участков, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, машин и оборудования;
- рассчитывать ставку дисконтирования для оценки стоимости различных активов предприятия (видов имущества), выбирать аналогичные объекты оценки и строить мультипликатор, выводить итоговую величину стоимости имущества (отдельно по каждому его виду).

владеть:

- навыками анализа оцениваемого объекта недвижимости и других видов имущества;
- адекватными методами оценки (недвижимости, земельных и лесных участков, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, машин и оборудования);
- методами расчета стоимости имущества (доходным, затратным и сравнительным); о навыками расчета стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций;
- навыками управления стоимостью имущества (по видам имущества);
- навыками выстраивания отношений между заказчиком, оценщиком, экспертом и пользователем оценочных услуг.

Реализуемые компетенции: ПК-2 Способен осуществлять сбор и обработку информации бизнес-анализа для обоснования управленческих решений.

2. Методические рекомендации по организации практических занятий

Практическое занятие № 1,2,3,4. Тема 1. Оценка стоимости объектов недвижимости

Основные понятия оценки объектов недвижимости.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки стоимости объекта недвижимости.

Правовое и нормативное регулирование оценки стоимости объектов недвижимости в России и за рубежом.

Доходный подход к оценке недвижимости. Метод капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. Основы ипотечно-инвестиционного анализа.

Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод сравнения продаж. Метод валовой ренты.

Затратный подход к оценке недвижимости. Методы расчета затрат на восстановление (замещение) объекта как нового. Определение износа объекта недвижимости.

Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости. Составление отчета об оценке стоимости недвижимости. Управление недвижимостью.

В результате освоения темы обучающийся должен:

Знать: термины и понятия, используемые в профессиональной оценочной деятельности; цели оценки и соответствующие виды стоимости имущества; принципы и методы оценки стоимости различных видов имущества; действующую систему регулирования оценочной деятельности России и соответствующие нормативные правовые акты.

Уметь: анализировать рынки недвижимости и других видов имущества и строить макроэкономические, отраслевые и региональные прогнозы их развития; собирать информацию из разных источников, ее анализировать использовать для оценки стоимости недвижимости, земельных и лесных участков, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, машин и оборудования; рассчитывать ставку дисконтирования для оценки стоимости различных активов предприятия (видов имущества), выбирать аналогичные объекты оценки и строить мультипликатор, выводить итоговую величину стоимости имущества (отдельно по каждому его виду).

Владеть: способностью осуществлять сбор, обработку, мониторинг и интерпретацию информации; обрабатывать информацию по итогам бизнес-анализа для обоснования управленческих решений

Вопросы для обсуждения на практических занятиях:

Деловая игра «Информация для оценки стоимости недвижимости», игровое проектирование: «Расчет стоимости объекта недвижимости».

Рекомендуемые источники информации (№ источника)			
Основная	Дополнительная	Методическая	Интернет-ресурсы
1,2	1	1,2	1-8

Практическое занятие №5,6,7,8. Тема 2. Оценка стоимости земельных участков

Теоретические основы оценки стоимости земли и природных ресурсов.

Основы земельных отношений.

Правовое и нормативное регулирование оценки стоимости земли и природных ресурсов в России и за рубежом. Кадастровая оценка земель.

Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земельных участков. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков. Оценка стоимости частичных имущественных прав на землю.

Методы оценки земельных участков. Метод сравнения продаж. Метод распределения. Метод выделения. Метод капитализации земельной ренты. Метод остатка. Метод предполагаемого использования.

Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В результате освоения темы обучающийся должен:

Знать: термины и понятия, используемые в профессиональной оценочной деятельности; цели оценки и соответствующие виды стоимости имущества; принципы и методы оценки стоимости различных видов имущества; действующую систему регулирования оценочной деятельности России и соответствующие нормативные правовые акты.

Уметь: анализировать рынки недвижимости и других видов имущества и строить макроэкономические, отраслевые и региональные прогнозы их развития; собирать информацию из разных источников, ее анализировать использовать для оценки стоимости недвижимости, земельных и лесных участков, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, машин и оборудования; рассчитывать ставку дисконтирования для оценки стоимости различных активов предприятия (видов имущества), выбирать аналогичные объекты оценки и строить мультипликатор, выводить итоговую величину стоимости имущества (отдельно по каждому его виду).

Владеть: способностью осуществлять сбор, обработку, мониторинг и интерпретацию информации; обрабатывать информацию по итогам бизнес-анализа для обоснования управленческих решений

Вопросы для обсуждения на практических занятиях:

Деловая игра «Оценка стоимости земельного участка сравнительным подходом».

Рекомендуемые источники информации (№ источника)			
Основная	Дополнительная	Методическая	Интернет-ресурсы
1,2	1	1,2	1-8

Практическое занятие № 9,10,11. Тема 3. Оценка стоимости лесных участков

Правовые основы лесного законодательства в Российской Федерации. Основные принципы и отношения, регулируемые лесным законодательством. Отличия от правового регулирования лесных отношений в ведущих зарубежных странах.

Освоение и районирование лесов.

Определение стоимости объекта оценки применительно к оценке лесных участков и оценке имущественных прав, возникающих при использовании лесов. Объекты оценки стоимости леса и показатели стоимости лесного участка.

Подходы и методы, используемые при оценке стоимости лесных участков.

В результате освоения темы обучающийся должен:

Знать: термины и понятия, используемые в профессиональной оценочной деятельности; цели оценки и соответствующие виды стоимости имущества; принципы и методы оценки стоимости различных видов имущества; действующую систему регулирования оценочной деятельности России и соответствующие нормативные правовые акты.

Уметь: анализировать рынки недвижимости и других видов имущества и строить макроэкономические, отраслевые и региональные прогнозы их развития; собирать информацию из разных источников, ее анализировать использовать для оценки стоимости недвижимости, земельных и лесных участков, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, машин и оборудования; рассчитывать ставку дисконтирования для оценки стоимости различных активов предприятия (видов имущества), выбирать аналогичные объекты оценки и строить мультипликатор, выводить итоговую величину стоимости имущества (отдельно по каждому его виду).

Владеть: способностью осуществлять сбор, обработку, мониторинг и интерпретацию информации; обрабатывать информацию по итогам бизнес-анализа для обоснования управленческих решений

Вопросы для обсуждения на практических занятиях:

Игровое проектирование «Оценка стоимости лесного участка доходным подходом»

Рекомендуемые источники информации (№ источника)			
Основная	Дополнительная	Методическая	Интернет-ресурсы
1,2	1	1,2	1-8

Практическое занятие № 12,13,14,15. Тема 4. Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности

Нематериальные активы и интеллектуальная собственность как неотъемлемая часть экономической системы. Состав нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

Правовые аспекты оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Правовая охрана объектов интеллектуальной собственности в России и за рубежом.

Подходы и методы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Сравнительный подход и его методы. Затратный подход и его методы. Доходный подход и его методы. Определение итоговой величины стоимости объекта нематериальных активов и/или интеллектуальной собственности.

Особенности оценки отдельных объектов интеллектуальной собственности.

В результате освоения темы обучающийся должен:

Знать: термины и понятия, используемые в профессиональной оценочной деятельности; цели оценки и соответствующие виды стоимости имущества; принципы и методы оценки стоимости различных видов имущества; действующую систему регулирования оценочной деятельности России и соответствующие нормативные правовые акты.

Уметь: анализировать рынки недвижимости и других видов имущества и строить макроэкономические, отраслевые и региональные прогнозы их развития; собирать информацию из разных источников, ее анализировать использовать для оценки стоимости недвижимости, земельных и лесных участков, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, машин и оборудования; рассчитывать ставку дисконтирования для оценки стоимости различных активов предприятия (видов имущества), выбирать аналогичные объекты оценки и строить мультипликатор, выводить итоговую величину стоимости имущества (отдельно по каждому его виду).

Владеть: способностью осуществлять сбор, обработку, мониторинг и интерпретацию информации; обрабатывать информацию по итогам бизнес-анализа для обоснования управленческих решений

Вопросы для обсуждения на практических занятиях:

Кейс-анализ «Преимущества и недостатки различных подходов к оценке интеллектуальной собственности», игровое проектирование «Составление отчета об оценке нематериального актива предприятия».

Рекомендуемые источники информации (№ источника)			
Основная	Дополнительная	Методическая	Интернет-ресурсы
1,2	1	1,2	1-8

Практическое занятие № 16,17,18. Тема 5. Оценка стоимости машин и оборудования

Рынок машин и оборудования, особенности его функционирования и регулирования. Классификация машин и оборудования в целях их оценки.

Сбор и анализ информации в целях оценки стоимости машин и оборудования.

Виды стоимости машин и оборудования. Принципы оценки машин и оборудования.

Подходы, применяемые к оценке стоимости машин и оборудования. Затратный подход и его методы. Сравнительный подход и его методы. Доходный подход и его методы. Итоговая величина стоимости машин и оборудования

Особенности определения различных видов и форм износа в оценке машин и оборудования.

Минимальные требования, предъявляемые к отчету об оценке стоимости машин и оборудования.

В результате освоения темы обучающийся должен:

Знать:

- сущность финансов и финансовой системы; государственного бюджета и фискальной политики.

Знать: термины и понятия, используемые в профессиональной оценочной деятельности; цели оценки и соответствующие виды стоимости имущества; принципы и методы оценки стоимости различных видов имущества; действующую систему регулирования оценочной деятельности России и соответствующие нормативные правовые акты.

Уметь: анализировать рынки недвижимости и других видов имущества и строить макроэкономические, отраслевые и региональные прогнозы их развития; собирать информацию из разных источников, ее анализировать использовать для оценки стоимости недвижимости, земельных и лесных участков, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, машин и оборудования; рассчитывать ставку дисконтирования для оценки стоимости различных активов предприятия (видов имущества), выбирать аналогичные объекты оценки и строить мультипликатор, выводить итоговую величину стоимости имущества (отдельно по каждому его виду).

Владеть: способностью осуществлять сбор, обработку, мониторинг и интерпретацию информации; обрабатывать информацию по итогам бизнес-анализа для обоснования управленческих решений

Вопросы для обсуждения на практических занятиях:

Деловая игра «Оценка отраслевой конкуренции».

Рекомендуемые источники информации (№ источника)			
Основная	Дополнительная	Методическая	Интернет-ресурсы
1,2	1	1,2	1-8

3 Вопросы для собеседования

1. Основные понятия оценки объектов недвижимости.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки стоимости объекта недвижимости.
3. Правовое и нормативное регулирование оценки стоимости объектов недвижимости в России и за рубежом.
4. Доходный подход к оценке недвижимости.
5. Метод капитализации.
6. Метод дисконтирования денежных потоков.
7. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
8. Метод сравнения продаж.
9. Метод валовой ренты.
10. Затратный подход к оценке недвижимости.
11. Методы расчета затрат на восстановление (замещение) объекта как нового.
12. Определение износа объекта недвижимости.
13. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости.
14. Составление отчета об оценке стоимости недвижимости.
15. Кадастровая оценка земель.
16. Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земельных участков.
17. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков.

18. Методы оценки земельных участков.
19. Метод распределения.
20. Метод выделения.
21. Метод капитализации земельной ренты.
22. Метод остатка.
23. Метод предполагаемого использования.
24. Освоение и районирование лесов.
25. Объекты оценки стоимости леса и показатели стоимости лесного участка.
26. Подходы и методы, используемые при оценке стоимости лесных участков.
27. Подходы и методы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.
28. Определение итоговой величины стоимости объекта нематериальных активов и/или интеллектуальной собственности.
29. Сбор и анализ информации в целях оценки стоимости машин и оборудования.
30. Виды стоимости машин и оборудования. Принципы оценки машин и оборудования.
31. Подходы, применяемые к оценке стоимости машин и оборудования.
32. Расчет итоговой величины стоимости машин и оборудования
33. Особенности определения различных видов и форм износа в оценке машин и оборудования.
34. Минимальные требования, предъявляемые к отчету об оценке стоимости машин и оборудования.

4. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

4.1 Основная литература:

1. Оценка недвижимости : учебное пособие / А.Ю. Бочаров [и др.].. — Самара : Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. — 280 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: http://www.iprbookshop.ru/105046.html

Коланьков С.В. Оценка недвижимости : учебник / Коланьков С.В.. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: http://www.iprbookshop.ru/78734.html

4.2 Дополнительная литература:

Падерин А.В. Оценка и управление стоимостью предприятия (краткий курс лекций) / Падерин А.В.. — Симферополь : Университет экономики и управления, 2019. — 189 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: http://www.iprbookshop.ru/89489.html

4.3 Методическая литература:

1. Методические указания по выполнению практических работ по дисциплине «Оценка стоимости имущества» для бакалавров направления 38.03.01 Экономика.
2. Методические рекомендации для студентов по организации самостоятельной работы по дисциплине «Оценка стоимости имущества» для бакалавров направления 38.03.01 Экономика.

4.4 Интернет-ресурсы:

1. https://www.gks.ru/ - официальный сайт Федеральной службы государственной статистики.
2. https://stavstat.gks.ru/ - Управление Федеральной службы государственной статистики по Северо-Кавказскому федеральному округу.
3. https://www.minfin.ru/ru/- официальный сайт Министерства финансов РФ
4. ЭБС «Университетская библиотека онлайн» - http://biblioclub.ru
5. Научная электронная библиотека e-library – www.elibrary.ru
6. Международная реферативная база данных - www.scopus.com

7. http://www.consultant.ru/cons/cgi/online. - некоммерческая интернет-версия (СПС) КонсультантПлюс.
8. https://www.garant.ru/ - информационно-правовой портал Гарант.ру.