

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНЕЦКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»



УТВЕРЖДАЮ:

Первый проректор

(подпись)

А.А. Каракозов
(ФИО)

« 31 » 03 20 23 года

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.ДЭ.03.01 Экономическое оценивание

(наименование дисциплины согласно учебному плану)

Направление подготовки:

27.03.05 Инноватика

(код и наименование направления / специальности)

Направленность (профиль):

Управление инновационной деятельностью

(наименование профиля / магистерской программы / специализации)

Программа:

бакалавриат

(бакалавриат, магистратура, специалитет)

Форма обучения:

очная, заочная

(очная, заочная, очно-заочная)

Форма обучения:	очная	заочная
Семестр(ы)	4	5
Общая трудоёмкость в з.е./часах	4,5/162	4,5/162
Контактная работа (час.), в том числе:	53	12
лекции (час.)	34	4
лабораторные работы (час.)	-	-
практические (семинарские) занятия (час.)	17	2
Самостоятельная работа (час.), в том числе:	109	150
курсовой проект (работа) (семестр/час.)	-	-
Контроль (экзамен, час./зачёт)	зачет	зачет

Донецк, 2023 г.

Рабочая программа дисциплины «Экономическое оценивание» составлена в соответствии с учебным планом по направлению подготовки 27.03.05 Инноватика (направленность (профиль) «Управление инновационной деятельностью») для 2023 года приёма по очной и заочной форме обучения.

Составитель:

доцент кафедры «Экономика
предприятия и инноватика»,
к.э.н.



(подпись)

Л. В. Кравцова
(Ф.И.О.)

Рабочая программа рассмотрена и принята на заседании кафедры экономика предприятия и инноватики.

Протокол от «30» марта 2023 г. № 10

Заведующий кафедрой  А.В. Мешков
(подпись) (Ф.И.О.)

Рабочая программа одобрена учебно-методической комиссией ГОУ ВПО «ДОННТУ» по направлению подготовки 27.03.05 Инноватика

Протокол от «30» марта 2023 года № 3

Председатель  А.В. Мешков
(подпись) (Ф.И.О.)

Рабочая программа **продлена** для 20__года приёма на заседании кафедры «Экономика предприятия и инноватика».

Протокол от «__» _____ 20__ года № ____

Заведующий кафедрой _____

Рабочая программа **продлена** для 20__года приёма на заседании кафедры «Экономика предприятия и инноватика».

Протокол от «__» _____ 20__ года № ____

Заведующий кафедрой _____

Рабочая программа **продлена** для 20__года приёма на заседании кафедры «Экономика предприятия и инноватика».

Протокол от «__» _____ 20__ года № ____

Заведующий кафедрой _____

Рабочая программа **продлена** для 20__года приёма на заседании кафедры «Экономика предприятия и инноватика».

Протокол от «__» _____ 20__ года № ____

Заведующий кафедрой _____

Рабочая программа **продлена** для 20__года приёма на заседании кафедры «Экономика предприятия и инноватика».

Протокол от «__» _____ 20__ года № ____

Заведующий кафедрой _____

1. ОБЪЕКТ, ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина рассматривает основы организации профессиональной оценочной деятельности, виды стоимости при оценке и факторы, влияющие на нее, принципы оценки, методические подходы к оценке имущества и имущественных прав и специфику их использования.

Объектом изучения дисциплины является организационно–экономические и управленческие отношения, связанные с оценкой имущества и имущественных.

Предметом изучения являются закономерности, факторы и принципы оценки имущества и имущественных прав, методологический инструментарий оценочной деятельности.

Цель дисциплины - формирование системы теоретических знаний и прикладных умений и навыков по экономическому оцениванию имущества, имущественных прав и методов определения стоимостной оценки активов предприятия.

Основное внимание в преподавании дисциплины уделяется созданию системы знаний и представлений, что в дальнейшем позволит:

- овладеть теоретическими знаниями по основным положениям экономического оценивания;
- изучить порядок, принципы и методы организации оценочной деятельности;
- получить практические навыки оценки объектов и выполнения оценочных процедур.

В результате освоения дисциплины студент должен:

знать: виды, методы и концепции критического анализа основ теории оценивания; базовые принципы функционирования оценочной деятельности, цели и нормативно-правовые акты, регламентирующие оценочную деятельность; методы сбора, накопления, обработки, анализа показателей, характеризующих методологические подходы к оценке стоимости имущества, имущественных прав и активов предприятия;

уметь: анализировать задачу экономического оценивания, выделяя ее базовые составляющие; применять методы экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных целей оценочной деятельности; анализировать внутренние и внешние факторы и условия, влияющие на оценочную деятельность предприятия; проводить оценку эффективности решения по выбранным критериям;

владеть: способностью выявлять естественнонаучную сущность проблем, возникающих в ходе экономического оценивания и привлечения для их решения соответствующий научно-методический аппарат; навыками использования финансовых инструментов для управления финансами, контролирования экономических и финансовых рисков, возникающих при оценке имущества; методиками оценки имущества, оценки ресурсного потенциала предприятия с точки зрения выбранных целевых показателей; информационными технологиями в объеме, необходимом для выполнения оценочной деятельности.

Перечисленные результаты обучения являются основой для формирования следующих компетенций:

УК-1. Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач;

УК-10. Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности ;

ПК-2. Способен выполнять оценку ресурсов, необходимых для реализации решений, и их эффективности использования (включая альтернативные варианты их использования);

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В ОСНОВНОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЕ

Элективная дисциплина (модуль) 2 относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 дисциплин (модулей) учебного плана.

Базируется на знаниях и умениях, которые студент приобрел при освоении предшествующих дисциплин: экономика предприятия.

Знания и умения, приобретенные при освоении данной дисциплины, реализуются, при изучении таких дисциплин как инвестирование, консалтинговая деятельность, экономические ресурсы предприятия.

3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

1.Распределение учебных часов по темам дисциплины и видам занятий

Наименование тем (содержательных модулей)	Количество часов (очная/заочная)				
	Всего	в том числе			
		лекции	лабор.	практ. (семин.)	СРС
Раздел 1. Общая характеристика процесса оценки имущества					
Тема 1.1. Характеристика процесса оценки имущества	16/18	2/2	-	2/-	12/16
Тема 1.2. Профессиональная оценочная деятельность	16/16	2/-	-	2/-	12/16
Тема 1.3. Математические основы оценочной деятельности	16/16	2/-	-	2/-	12/16
Раздел 2. Основы теории и методические подходы к экономическому оцениванию					
Тема 2.1. Затратный подход к оценке имущества	18/19	4/2	-	2/-	12/17
Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке имущества	18/17	4/-	-	2/-	12/17
Тема 2.3. Доходный подход к оценке имущества	18/17	4/-	-	2/-	12/17
Раздел 3. Оценка земельных участков, объектов в материальной форме и специфических активов					
Тема 3.1. Оценка рыночной стоимости земли	20/19	6/-	-	2/2	12/17

Тема 3.2. Оценка объектов в материальной форме	20/17	6/-	-	2/-	12/17
Тема 3.3. Оценка специфических активов	18/17	4/-	-	1/-	13/17
Контактная работа (дополнительная)	2/6	-	-	-	-
Курсовая работа (проект)	-	-	-	-	-
Итого по видам занятий	-	34/4	-	17/2	109/150
Контроль	-	-	-	-	-
Итого:	162/162	-	-	-	-

Компетенции	Темы дисциплины, нацеленные на выработку компетенции
УК-1	Тема 1.1, Тема 1.2, Тема 1.3, Тема 2.1, Тема 2.2, Тема 2.3, Тема 3.1, Тема 3.2, Тема 3.3
УК-10	Тема 1.1, Тема 1.2, Тема 1.3, Тема 2.1, Тема 2.2, Тема 2.3, Тема 3.1, Тема 3.2, Тема 3.3
ПК-2	Тема 1.1, Тема 1.2, Тема 1.3, Тема 2.1, Тема 2.2, Тема 2.3, Тема 3.1, Тема 3.2, Тема 3.3

3.2. Лекции

Раздел 1. Общая характеристика процесса оценки имущества

Тема 1.1. Характеристика процесса оценки имущества

Содержание темы 1.1:

Сущность оценивания. Особенности имущества и имущественных прав, как объектов оценки. Необходимость проведения оценки имущества и имущественных прав. Факторы, влияющие на величину стоимости.

Цель и основные задачи оценивания. Виды стоимости имущества, которые определяются при оценке: рыночная, инвестиционная, страховая, ликвидационная и др.

Принципы оценки имущества.

Литература к теме 1.1: [1, 2, 3, 4]

Тема 1.2. Профессиональная оценочная деятельность

Содержание темы 1.2:

Правовое поле осуществления оценки имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности. Нормативно-правовое обеспечение процедуры оценки имущества органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Организация оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности. Оценщик. Правила проведения оценки имущества. Подходы и методы, используемые при оценке имущества.

Саморегулирование организации оценщиков. Права, обязанности и ответственность оценщиков и субъектов оценочной деятельности.

Литература к теме 1.2: [1, 2, 3, 4]

Тема 1.3. Математические основы оценочной деятельности

Содержание темы 1.3:

Функции денежной единицы. Накопление и дисконтирование.

Будущая стоимость денежной единицы (накопленная сумма денежной единицы), (fvf, i, n) .

Текущая стоимость единицы (текущая стоимость реверсии (перепродажи)), (pvf, i, n) .

Текущая стоимость аннуитета $(pvaf, i, n)$. Аннуитет. Обычный аннуитет. Авансовый аннуитет.

Накопление денежной единицы за период $(fvfa, i, n)$.

Взнос на амортизацию денежной единицы $(iaof, i, n)$.

Фактор фонда возмещения (sff, i, n) .

Литература к теме 1.3: [1, 2, 3, 4]

Раздел 2. Основы теории и методические подходы к экономическому оцениванию

Тема 2.1. Затратный подход к оценке имущества

Содержание темы 2.1:

Основные принципы и способы использования затратного подхода оценки имущества.

Методы затратного подхода.

Метод стоимости чистых активов: основные этапы и особенности оценки активов.

Порядок оценки имущества методом ликвидационной стоимости.

Использование затратного подхода для определения рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.

Литература к теме 2.1: [1, 2, 3, 4]

Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке имущества

Содержание темы 2.2:

Особенность сравнительного подхода оценки имущества. Теоретические основы сравнительного подхода. Основные преимущества сравнительного подхода оценки.

Условия применения сравнительного подхода. Методы сравнительного подхода оценивания имущества: метод компании-аналога; метод операции; метод отраслевых коэффициентов.

Основные принципы отбора предприятий-аналогов: отраслевое сходство; размер компании; перспективы экономического развития предприятия; финансовый риск; качество менеджмента.

Ценовой мультипликатор, как основа определения рыночной стоимости собственного капитала предприятия сравнительным методом. Типы мультипликаторов: интервальные и моментные.

Литература к теме 2.2: [1, 2, 3, 4]

Тема 2.3. Доходный подход к оценке имущества

Содержание темы 2.3:

Основные положения доходного подхода.

Метод капитализации дохода.

Метод дисконтирования денежных потоков. Сущность метода. Выбор модели денежного потока. Определение длительности прогнозного периода. Расчет денежных потоков. Выбор методов расчета ставок дисконтирования. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период. Модель Гордона. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков. Внесение заключительных поправок.

Методы определения ставок дисконтирования: кумулятивного построения, оценки капитальных активов, средневзвешенной стоимости капитала.

Особенности прогнозирования доходов при оценке имущества предприятия. Методы прогнозирования доходов.

Литература к теме 2.3 [1, 2, 3, 4]

Раздел 3. Оценка земельных участков, объектов в материальной форме и специфических активов

Содержание темы 3.1:

Тема 3.1. Оценка рыночной стоимости земли

Характеристика земли как недвижимого имущества. Право собственности на землю. Понятие права собственности на землю. Нормативная и экспертная оценки земли. Экономическая сущность земельной ренты на землю. Виды ренты, их основная характеристика. Основные задачи земельного законодательства.

Дифференциация земельных участков. Понятие земельного участка, ее размер. Принципы дифференциации земельных участков. Физическая и геодезическая площадь земельных участков. Основные направления развития и регулирования рынка земли.

Необходимость экономической оценки земель. Понятие экономической оценки земли. Денежная оценка земельных участков.

Нормативная денежная оценка земель различных категорий. Процедура денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения. Денежная оценка отдельного земельного участка. Денежная оценка земель населенных пунктов.

Факторы оценки земель. Нормативная база по оценке земель.

Литература к теме 3.1: [1, 2, 3, 4]

Тема 3.2. Оценка объектов в материальной форме

Содержание темы 3.2:

Сущность и общая характеристика оценки зданий и сооружений.

Понятие и признаки недвижимости. Необходимость использования классификаций недвижимости. Общая классификация недвижимости. Сущность процессов накопления и дисконтирования. Оценка доходной недвижимости. Анализ финансовых коэффициентов, используемых при оценке объектов недвижимого имущества. Оценка стоимости недвижимости: сущность и необходимость.

Основные критерии оценки машин и оборудования. Объекты оценки машин и оборудования. Основные подходы к определению экспертной стоимости машин и оборудования: затратный, доходный, сравнительный.

Оценка транспортных средств. Понятие транспортных средств. Принципы оценки автотранспортных средств. Характеристика различных подходов к оценке транспортных средств, их использование.

Литература к теме 3.2: [1, 2, 3, 4]

Тема 3.3. Оценка специфических активов

Содержание темы 3.3:

Сущность понятия нематериальных активов. Основные виды нематериальных активов их признаки. Классификация нематериальных активов.

Методика оценки нематериальных активов. Основные этапы и процедуры оценочной деятельности нематериальных активов. Формирование необходимой информационной базы для проведения оценки нематериальных активов. Требования к составлению отчета об оценке нематериальных активов.

Методические подходы к оценке нематериальных активов. Необходимость использования различных подходов к оценке. Характеристика подходов к оценке нематериальных активов: затратного; сравнительного; подхода, основанного на капитализации доходов. Сущность методов оценки нематериальных активов. Общая характеристика и принципы применения методов оценки нематериальных активов.

Оценка пакетов акций.

Оценка облигаций. Определение и классификация облигаций. Виды стоимости облигаций. Определение стоимости облигации. Соотношение между величинами купонной ставки, требуемой доходности и ценой.

Литература к теме 3.3: [1, 2, 3, 4]

3.3. Практические занятия

№ п/п	Тема занятия	Объем, час. (очная/заочная)	Литература
1	Характеристика процесса оценки имущества	2/-	[1, 2, 3, 4,]
2	Профессиональная оценочная деятельность	2/-	[1, 2, 3, 4]
3	Математические основы оценочной деятельности	2/-	[1, 2, 3, 4]
4	Затратный подход к оценке имущества	2/-	[1, 2, 3, 4]
5	Сравнительный подход к оценке имущества	2/-	[1, 2, 3, 4]
6	Доходный подход к оценке имущества	2/-	[1, 2, 3, 4]
7	Оценка рыночной стоимости земли	2/2	[1, 2, 3, 4]
8	Оценка объектов в материальной форме	2/2	[1, 2, 3, 4]
9	Оценка специфических активов	1/-	[1, 2, 3, 4]
Итого:		17/2	

3.4. Лабораторные работы - учебным планом не предусмотрены

3.5. Самостоятельная работа студента

№ п/п	Виды самостоятельной работы студента	Объем, час. (очная/заочная)
1	Изучение лекционного материала (не менее 50% от объема лекций)	54/70
2	Подготовка к практическим занятиям (не менее 50% от объема аудиторных практических занятий)	55/71
3	Подготовка к лабораторным работам (не менее 50% от объема аудиторных лабораторных занятий)	-
4	Выполнение курсового проекта (36 часов)	-
5	Выполнение курсовой работы (27 часов)	-
6	Выполнение индивидуального задания	-/9
Итого:		109/150

В самостоятельную работу студента заочной формы обучения включается выполнение индивидуального задания. Тематика индивидуального задания, выполняемого обучающимся, связано с решением заданий по вариантам для углубленного изучения тем дисциплины, которые рассматриваются на лекциях, практических занятиях и изучаются студентом самостоятельно.

Объем учебной нагрузки при выполнении индивидуального задания – 9 часов.

Рекомендуемый объем пояснительной записки по индивидуальному заданию до 15 страниц формата А4 (210×297мм) без учета приложений.

3.6. Курсовая работа - учебным планом не запланирована.

3.7 Экзамен - учебным планом не запланирован

4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Критерии и шкалы для интегрированной оценки уровня сформированности компетенций

Составляющая компетенции – полнота знаний

- нулевой уровень: неверные, не аргументированные, с множеством грубых ошибок ответы на вопросы / ответы на два вопроса из трех полностью отсутствуют. Уровень знаний ниже минимальных требований;

- минимальный уровень: даны не полные, не точные и аргументированные ответы на вопросы. Уровень знаний ниже минимальных требований. Допущено много грубых ошибок;

- пороговый уровень: даны недостаточно полные, точные и аргументированные ответы на вопросы. Плохо знает термины, определения и понятия; основные закономерности, соотношения, принципы. Допущено много негрубых ошибок;

- средний уровень: Даны достаточно полные, точные и аргументированные ответы на вопросы. В целом знает термины, определения и понятия; основные закономерности, соотношения, принципы. Допущено несколько негрубых ошибок;

- продвинутый уровень: даны полные, точные и аргументированные ответы на вопросы. Знает термины, определения и понятия; основные закономерности, соотношения, принципы. Допущено несколько негрубых ошибок;

- высокий уровень: даны полные, точные и аргументированные ответы на вопросы. Знает термины, определения и понятия; основные закономерности, соотношения, принципы. Допущено несколько неточностей.

Составляющая компетенции – умения

- нулевой уровень: полное отсутствие понимания сути методики решения задачи, допущено множество грубейших ошибок / задания не выполнены вообще;

- минимальный уровень: слабое понимание сути методики решения задачи, допущены грубые ошибки. Решения не обоснованы. Не умеет использовать нормативно-техническую литературу. Не ориентируется в специальной научной литературе, нормативно-правовых актах;

- пороговый уровень: достаточное понимание сути методики решения задачи, допущены ошибки. Решения не всегда обоснованы. Умеет использовать нормативно-техническую литературу. Слабо ориентируется в специальной научной литературе, нормативно-правовых актах;

- средний уровень: в целом понимает суть методики решения задачи, допущены ошибки. Решения не всегда обоснованы. Умеет использовать нормативно-техническую и специальную научную литературу, нормативно-правовые акты;

- продвинутый уровень: в целом понимает суть методики решения задачи, допущены неточности. Способен обосновать решения. Умеет использовать нормативно-техническую и специальную научную литературу, нормативно-правовые акты;

- высокий уровень: понимает суть методики решения задачи. Способен обосновать решения. Умеет использовать нормативно-техническую и специальную научную литературу, передовой зарубежный опыт, нормативно-правовые акты.

Составляющая компетенции – владение навыками

- нулевой уровень: не продемонстрировал навыки выполнения профессиональных задач. Испытывает существенные трудности при выполнении отдельных заданий;

- минимальный уровень: не продемонстрировал навыки выполнения профессиональных задач. Испытывает существенные трудности при выполнении отдельных заданий;

- пороговый уровень: владеет опытом готовности к профессиональной деятельности и профессиональному самосовершенствованию на пороговом уровне. Трудовые действия выполняет медленно и некачественно;

- средний уровень: владеет средним опытом готовности к профессиональной деятельности и профессиональному самосовершенствованию. Трудовые действия выполняет на среднем уровне по скорости и качеству;

- продвинутый уровень: владеет опытом и достаточно выраженной личностной готовности к профессиональной деятельности и профессиональному самосовершенствованию. Быстро и качественно выполняет трудовые действия;

- высокий уровень: владеет опытом и выраженностью личностной готовности к профессиональной деятельности и профессиональному самосовершенствованию. Быстро и качественно выполняет трудовые действия.

Обобщенная оценка сформированности компетенций

- нулевой уровень: компетенции не сформированы;
- минимальный уровень: значительное количество компетенций не сформировано;
- пороговый уровень: все компетенции сформированы, но большинство на пороговом уровне;
- средний уровень: все компетенции сформированы на среднем уровне;
- продвинутый уровень: все компетенции сформированы на среднем или высоком уровне;
- высокий уровень: все компетенции сформированы на высоком уровне.

4.2. Критерии оценивания

Оценивание уровня освоения студентом учебного материала дисциплины «Экономическое оценивание» производится в ходе текущего контроля и промежуточной аттестации (семестрового контроля).

Текущий контроль знаний студента очной формы обучения осуществляется по результатам практических занятий. Выполнение заданий на практических занятиях, выполнение индивидуального задания, предусмотренных рабочей программой дисциплины, является необходимым условием выставления итоговой оценки (зачет).

Диагностика знаний студента предусматривает расчет итоговой за семестр оценки успеваемости студента по учебной дисциплине по 100 балльной шкале с последующим ее переводом в оценку по национальной шкалы и шкалы ECTS.

Итоговая оценка успеваемости студента по учебной дисциплине включает оценки успеваемости студента по каждому из следующих видов работ студента: текущая аудиторная работа и текущая самостоятельная работа, выполнение курсовой работы (табл. 1)

Таблица 1 – Оценивание знаний студентов при промежуточной аттестации

Вид работ студента	Максимальная оценка, баллов	
	очная	заочная
Текущая аудиторная работа	50	15
Текущая самостоятельная работа	50	35
Индивидуальное задание	0	50
Промежуточная аттестация	100	100

Текущая аудиторная работа включает результативность работы студентов очной формы обучения на практических занятиях (максимум – 20 баллов); результативность текущих аудиторных опросов (максимум – 20 баллов); активность на лекционных занятиях (максимум – 5 баллов); посещаемость аудиторных занятий (максимум – 5 баллов). студентов заочной формы обучения на практических занятиях (максимум – 5 баллов); активность на лекционных

занятиях (максимум – 5 баллов); посещаемость аудиторных занятий (максимум – 5 баллов).

Общее количество баллов за текущую аудиторную работу определяется совместно лектором и ассистентом на последнем аудиторном занятии по результатам, зафиксированным ими в журнале успеваемости группы в течение семестра.

Текущая самостоятельная работа предусматривает углубленное изучение отдельных вопросов дисциплины в соответствии с методическими рекомендациями по выполнению самостоятельной работы студентов по соответствующей дисциплине. Выполнение самостоятельной работы студентами очной формы обучения контролируется на лекционных и практических занятиях. Самостоятельная работа студентов заочной формы обучения оценивается лектором на основании сданной индивидуальной работы без защиты.

Выполнение всех практических занятий, предусмотренных учебно-методической картой дисциплины, является обязательным.

Полученная оценка по 100-балльной шкале определяет оценку по государственной шкале и шкале ECTS:

Сумма баллов по 100-балльной шкале	Оценка по шкале ECTS	Оценка по государственной шкале
90-100	A	Отлично / зачтено
80-89	B	
75-79	C	
70-74	D	Удовлетворительно / зачтено
60-69	E	
35-59	FX	
0-34	F*	Неудовлетворительно / не зачтено

* – с обязательным повторным изучением дисциплины

4.3. Пример текущего опроса на практических занятиях

Практическое занятие на тему: *«Сравнительный подход оценки имущества»*

Фронтальный опрос:

1. Раскройте содержание и сферу применения сравнительного подхода оценки недвижимости. Назовите преимущества и недостатки подхода.
2. Каким критериям должна отвечать информация, что применяется для проведения оценки недвижимости за сравнительным подходом?
3. Раскройте последовательность проведения оценки недвижимости методом сравнения продаж. Приведите формулу определения стоимости объекта.
6. Какие единицы сравнения применяются для проведения оценки недвижимости?
7. Какие элементы сравнения применяются для проведения оценки недвижимости? Охарактеризуйте их.

8. Охарактеризуйте последовательность определения стоимости объектов недвижимости методом восстановительной стоимости по аналогам.

9. Каким образом определяется стоимость объектов недвижимости при использовании метода инвестиций?

10. Назовите методы оценки недвижимости, применяемые при сравнительном подходе.

Решение типовых задач.

Особенностью сравнительного подхода к оценке собственности является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций, принадлежащих сходным компаниям; с другой стороны, на фактически достигнутые финансовые результаты.

При сравнительном подходе используются три основных метода:

- 1) метод компании-аналога (или метод рынка капитала);
- 2) метод сделок (или метод продаж), при котором используются мультипликаторы – соотношение между ценой и финансовыми показателями;
- 3) метод отраслевых коэффициентов.

Задача 1. Оцените предприятие по методу компании- аналога, если получившее в последнем финансовом году чистую прибыль в размере 100 тыс. руб. Аналитик располагает достоверной информацией о том, что недавно была продана сходная компания за 3000 тыс. руб., ее чистая прибыль за аналогичный период составила 300 тыс. руб.

Решение:

1) рассчитаем по компании-аналогу соотношение рыночной цены и чистой прибыли: $3\ 000 / 300 = 10$ тыс. руб.

2) определим стоимость оцениваемой компании: $100 \times 10 = 1000$ тыс. руб.

Тестовые задания:

1. Сравнительным подходом стоимость недвижимости определяется исходя из:

- а) ожидаемого дохода от использования объекта;
- б) суммы расходов на строительство объекта аналогичной полезности;
- в) стоимости аналогичных объектов, проданных на рынке;
- г) все перечисленное.

2. Источниками информации для применения сравнительного подхода могут быть:

- а) периодические издания по недвижимости;
- б) данные страховых компаний;
- в) электронные базы данных брокеров;
- г) все перечисленное.

3. Расположите в логической последовательности этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж:

- а) определение единиц и элементов сравнения, анализ по каждой единице;
- б) проведение корректировки стоимости сравниваемых объектов;
- в) выявление недавних продаж;

г) анализ рыночной информации и ее проверка;

д) обобщение результатов оценки.

4. В единиц сравнения относятся:

а) цена за единицу площади;

б) цена за единицу объема;

в) цена за квартиру;

г) все перечисленное.

5. К элементам сравнения по условиям купли-продажи относятся:

а) дата продажи;

б) местоположение;

в) условия финансирования;

г) характер использования.

6. Элементы сравнения, касающиеся непосредственно объекта:

а) состояние рынка;

б) физические характеристики;

в) экономические характеристики;

г) права собственности, передаются.

7. Корректировка цен продажи происходит в такой последовательности:

а) в любой последовательности;

б) условия купли-продажи и состояния рынка путем применения каждого последующего корректировки к предыдущему, а затем на элементы, касающиеся объекта;

в) сначала на элементы, касающиеся непосредственно объекта, а затем - на условиях купли-продажи;

г) условия купли-продажи в сумме, а потом на характеристики объекта на базе корректируемой цены предыдущего корректировки.

8. Поправки (корректировка) объектов-аналогов принимаются в виде:

а) денежной суммы, добавляется или отнимается;

б) коэффициента к цене продажи;

в) процента к цене продажи;

г) любой из вариантов или их комбинирования.

9. Установите последовательно элементы сравнения по условиям продажи:

а) состояние рынка;

б) дата продажи;

в) права собственности, передаются;

г) условия продажи;

д) условия финансирования.

10. Наиболее весомым фактором для отбора объектов-аналогов являются:

а) дата продажи;

б) физические характеристики объекта;

в) характер использования;

г) месторасположение.

4.5 Курсовая работа - учебным планом не запланирована.

5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Литература:

Основная:

1. Масленкова О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебное пособие / О.Ф. Масленкова. — Москва : КНОРУС, 2011. — 288 с. Режим доступа : <http://ed.donntu.org/books/19/cd9238.pdf>.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский. — Москва : Маросейка, 2038. — 288 с. Режим доступа : <http://ed.donntu.org/books/19/cd9210.pdf>.

Дополнительная:

3. Оценка стоимости бизнеса: краткий курс лекций для студентов IV курса направления подготовки 38.03.01 «Экономика» / И.В. Павленко // ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ». — Саратов, 2016. — 37 с. Режим доступа: <http://ed.donntu.org/books/17/cd6375.pdf>
4. Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / В. Н. Жигалова. — Томск: Эль Контент, 2012. — 164 с : <http://ed.donntu.org/books/19/cd9211.pdf>. - Загл. с экрана.
5. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие для вузов / Е.Н. Иванова ; под ред. М.А. Федотовой ; Фин. акад. при Правительстве РФ. - 4-е изд., стер. - Москва : КНОРУС, 2010.

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Методические указания, изданные в ДонНТУ:

6. Методические рекомендации к самостоятельной работе студентов по дисциплине «Экономическое оценивание» : для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», 38.03.02 Менеджмент, 09.03.01 Информатика и вычислительная техника, 27.03.05 Инноватика всех форм обучения / ГОУВПО «ДОННТУ», Каф. экономики предприятия и инноватики ; сост.: Л. В. Кравцова, А. В. Ярошенко. — Донецк : ДОННТУ, 2022. — Систем. требования: Acrobat Reader. — Загл. с титул. экрана. Доступ через личный кабинет студента.

7. Методические рекомендации для проведения практических (семинарских) занятий по дисциплине «Экономическое оценивание» : для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», 38.03.02 Менеджмент, 09.03.01 Информатика и вычислительная техника, 27.03.05 Инноватика всех форм обучения / ГОУВПО «ДОННТУ», Каф. экономики предприятия и инноватики ; сост.: Л. В. Кравцова, А. В. Ярошенко. — Донецк : ДОННТУ, 2022. — Систем. требования: Acrobat Reader. — Загл. с титул. экрана. Доступ через личный кабинет студента

8. Методические рекомендации по выполнению индивидуальных заданий по дисциплине «Экономическое оценивание» : для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», 38.03.02 Менеджмент, 09.03.01 Информатика и вычислительная техника, 27.03.05 Инноватика всех форм обучения / ГОУВПО «ДОННТУ», Каф. экономики предприятия и инноватики ; сост.: Л. В. Кравцова, А. В. Ярошенко. — Донецк : ДОННТУ, 2022. — Систем.

требования: Acrobat Reader. – Загл. с титул. экрана. Доступ через личный кабинет студента

7. ЭЛЕКТРОННО-ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

ЭБС ДОННТУ – <http://library.donntu.ru>

ЭБС IPR SMART – <http://www.iprbookshop.ru>

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Учебная аудитория №3.419 учебный корпус 3 для проведения занятий лекционного и практического типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля. Специализированная мебель: доска аудиторная, парты, стенды, плакаты. Мультимедийное оборудование: проектор, экран, ноутбук, операционная система Windows 7 максимальная (академическая подписка DreamSparkPremium), LibreOffice 4.3.2.2 (лицензия G NULGPLv3+ и MPL2.0).

2. Учебная аудитория №3.417 учебный корпус 3 для проведения практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля. Специализированная мебель: доска аудиторная, парты, стенды, плакаты. Мультимедийное оборудование: проектор, экран, ноутбук, операционная система Windows 7 максимальная (академическая подписка DreamSparkPremium), LibreOffice 4.3.2.2 (лицензия G NULGPLv3+ и MPL2.0).

3. Помещения для самостоятельной работы с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации: читальные залы, учебные корпуса 2,3 (Компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду (ЭИОС ДОННТУ) и электронно-библиотечную систему (ЭБС IPRbooks), а также возможностью индивидуального неограниченного доступа обучающихся в ЭБС и ЭИОС посредством Wi-Fi с персональных мобильных устройств. ОС- Microsoft Windows 7, OpenOffice 2.0.3 – общественная лицензия MPL 2.0/ Grub loader for ALT Linux - лицензия GNU LGPL v3/ Mozilla Firefox - лицензия MPL2.0, Moodle (Modular Object-Oriented Dynamic Learning Environment) - лицензия GNU GPL