

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Исаков Ирлан Жангазыевич
Должность: Ректор
Дата подписания: 22.11.2023 16:20:38
Уникальный программный ключ:
a748d5b672796bd7b37612bb23a3449357804892a0d120774ea9def3ef7a2bc0

Автономная некоммерческая организация высшего образования
«Университет при Межпарламентской Ассамблее ЕвразЭС»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Управление и оценка активов организации

(наименование дисциплины)

Направление подготовки

38.04.02 Менеджмент

Квалификация выпускника

магистр

Направленность (профиль) Стратегическое управление организацией

2023 г.

1. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций

В процессе изучения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы следующие компетенции:

ОПК-3 - Способен самостоятельно принимать обоснованные организационно-управленческие решения, оценивать их операционную и организационную эффективность, социальную значимость, обеспечивать их реализацию в условиях сложной (в том числе кросс-культурной) и динамичной среды.

Индикаторы достижения компетенций	Планируемые результаты обучения
ИД-1 (ОПК-3). Обладает способностью анализировать проект как объект управления	<i>Знает</i>
	РО-1 ИД-1 (ОПК-3) правовые основы управления активами организации;
	РО-2 ИД-1 (ОПК-3) принципы оценки активов организации;
	<i>умеет</i>
	РО-3 ИД-1 (ОПК-3) анализировать процесс управления активами для определения варианта наилучшего и наиболее эффективного их использования;
ИД-2 (ОПК-3). Владеет способностью определять стоимостную оценку основных ресурсов и затрат по реализации проекта	<i>владеет</i>
	РО-4 ИД-1 (ОПК-3) инструментами управления процессами финансирования имущественного комплекса организации
	<i>знает</i>
	РО-1 ИД-2 (ОПК-3) основные подходы и методы оценки имущества организации;
	РО-2 ИД-2 (ОПК-3) структуру активов организации;
ИД-3 (ОПК-3). Способен вести базы данных и документацию по проекту	<i>умеет</i>
	РО-3 ИД-2 (ОПК-3) оценивать инвестиционную привлекательность имущества организации;
	<i>владеет</i>
	РО-4 ИД-2 (ОПК-3) основами финансовых вычислений для расчета рыночной стоимости имущества
	<i>знает</i>
	РО-1 ИД-3 (ОПК-3) организационно-правовые нормативные документы, регламентирующие оценочную деятельность;
	РО-2 ИД-3 (ОПК-3) показатели оценки эффективности инвестиционных проектов;
<i>умеет</i>	
РО-3 ИД-3 (ОПК-3) анализировать базы данных для формирования выборки объектов-аналогов при использовании метода сопоставимых продаж;	
РО-4 ИД-3 (ОПК-3) пользоваться современными технологиями сбора и анализа информации;	
<i>владеет</i>	
инструментами анализа баз данных по сделкам с имуществом организаций для оценки рыночной стоимости.	

2. Объем дисциплины в зачетных единицах

Объем дисциплины составляет 36 зачетных единиц.

3. Содержание дисциплины

(Прописываются дидактические единицы)

Правовые основы и принципы оценки активов. Основные принципы оценки активов. Сущность основных подходов к оценке активов. Структура активов. Важнейшие характеристики и отличительные черты движимого и недвижимого имущества. Недвижимость как товар и объект управления. Особенности товара недвижимости. Структура объекта недвижимости. Понятие недвижимой собственности. Рынок недвижимости: структура, субъекты. Правовые основы регулирования рынка недвижимости. Вещные и обязательственные правоотношения. Сервитуты и их виды. Понятие залога. Особенности рынка недвижимости как рынка несовершенной конкуренции. Активные и пассивные рынки недвижимости. Основные группы принципов оценки активов. Специфика основных подходов к оценке активов. Понятие и виды стоимости недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Рыночная, инвестиционная и ликвидационная стоимость недвижимости. Оценка недвижимости с точки зрения пользователя. Сущность принципов полезности, замещения и ожидания. Оценка, отражающая взаимоотношения компонентов недвижимости. Принципы добавочной продуктивности, вклада, возрастающей и уменьшающейся отдачи, баланса, экономического размера и экономического разделения. Оценка недвижимости с точки зрения рынка. Принципы зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции и изменения. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Применение функций сложного процента для расчета денежных потоков. Теория изменения стоимости денег во времени. Шесть функций сложного процента. Текущая и будущая стоимость объекта недвижимости. Понятие реверсии и аннуитета. Взаимосвязь между функциями.

Рыночный подход к оценке активов. Метод сопоставимых продаж, особенности его применения, его недостатки и преимущества. Определение единиц сравнения при анализе продаж земли и застроенных участков. Валовой рентный мультипликатор как единица сравнения для доходных активов. Выбор элементов сравнения. Девять групп элементов сравнения. Последовательность внесения корректировок. Количественные и качественные методы внесения корректировок.

Затратный подход к оценке активов. Сфера применения и особенности затратного подхода. Оценка стоимости земельного участка. Расчет стоимости воспроизводства и стоимости замещения. Состав затрат и методы их определения. Структура стоимости нового строительства: прямые, косвенные затраты и прибыль предпринимателя. Понятие и оценка износа. Методы определения износа: рыночный, метод срока жизни и метод разбивки. Хронологический, эффективный возраст и срок экономической жизни. Три вида износа: физический износ, функциональное устаревание, экономическое (внешнее) устаревание. Устранимый и неустрашимый износ.

Доходный подход к оценке активов. Оценка и прогнозирование дохода. Виды денежных доходов от объектов недвижимости: потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход. Структура операционных расходов. Возврат инвестиций. Определение норм дохода и норм отдачи. Уравнение

Гордона. Основные методы капитализации дохода: метод прямой капитализации и метод капитализации по норме отдачи. Определение коэффициента капитализации методом кумулятивного построения, методом рыночной выжимки, методом инвестиционной группы и методом коэффициента покрытия долга. Прямая капитализация с применением техники остатка. Сущность и сфера применения метода дисконтированных денежных потоков. Структура коэффициента капитализации и основные методы его расчета при капитализации по норме отдачи. Методы расчета нормы возврата капитала: метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда.

Оценка рыночной стоимости земли. Факторы, определяющие стоимость земли. Методы оценки рыночной стоимости земли. Метод сравнения продаж. Метод распределения. Метод выделения. Метод разбивки на участки. Применение техники остатка для оценки земли.

Введение в ипотечно-инвестиционный анализ. Анализ инструментов финансирования недвижимости. Понятие ипотеки. Преимущества ипотечного кредитования. Эффект финансового леведреджа. Расчетные характеристики ипотечных кредитов. Кредитные дисконты. Виды ипотечных кредитов. Самоамортизирующиеся кредиты. Кредиты с “шаровым” платежом.

Анализ эффективности инвестиционных проектов. Основные критерии эффективности инвестиционных проектов. Понятие чистой настоящей стоимости и периода окупаемости. Определение внутренней ставки дохода. Преимущества и недостатки показателей модифицированной внутренней ставки дохода и ставки дохода финансового менеджмента.

Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Особенности машин и оборудования как объектов оценки. Виды оборудования для целей оценки: основное технологическое, вспомогательное, подъемно-транспортное, офисное. Затратный метод оценки: определение стоимости воспроизводства (стоимости восстановления или стоимости замещения). Методы определения физического износа: метод срока жизни, метод укрупненной оценки технического состояния. Оценка функционального износа (морального, технологического) экспертным методом. Оценка внешнего (экономического) износа методом связанных пар продаж. При рыночном подходе использование метода прямого сравнения продаж. При доходном подходе оценка стоимости машин и оборудования методом DCF или методом прямой капитализации.

4. Методические рекомендации по организации изучения учебной дисциплины, включая самостоятельную работу обучающихся

Изучение дисциплины включает контактную работу обучающихся с педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях в форме занятий различных типов в соответствии со спецификой дисциплины и самостоятельную работу обучающихся в объемах соответственно учебному плану. Контактная работа может проводиться с применением электронного обучения, дистанционных образовательных технологий.

Вопросы для самоконтроля/Задания для самоконтроля/Вопросы и задания для самоконтроля

ТЕСТ

Описание технологии проведения тестирования:

- форма проведения - тест,
- время, отводимое на выполнение – 60 мин.,
- количество заданий в каждом варианте – 10.

Фонд тестовых заданий

1. В затратном подходе износ измеряется:
 - а) В текущих ценах в сопоставлении со стоимостью воспроизводства.
 - б) В текущих ценах в сопоставлении с ценой покупки.
 - в) Как разница между ретроспективной ценой покупки и ценой последующей перепродажи.

2. Что из нижеперечисленного не является недвижимым имуществом по законодательству России:
 - а) Пруды, озера и другие обособленные водные объекты.
 - б) Зарегистрированные права собственности на здания, сооружения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
 - в) Векселя, обеспеченные ипотекой.
 - г) Земельные участки.
 - д) Сервитуты.
 - е) Участки недр.
 - ж) а, б, е.
 - з) б, в, д.

3. Какие объекты подлежат обязательной государственной регистрации?
 - а) Вещные и обязательственные права на недвижимое имущество и сделки с недвижимым имуществом.
 - б) Право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество.
 - в) Все виды сделок с недвижимым имуществом.
 - г) Любые объекты движимого и недвижимого имущества.

4. Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли?
 - а) Потенциал местоположения.
 - б) Рыночный спрос.
 - в) Ресурсное качество участка.
 - г) Условия возврата капитала.

- д) Правовая обоснованность застройки.
- е) Технологическая обоснованность застройки.
- ж) Финансовая обоснованность застройки.
- з) Все вышеприведенные.
- и) а,б,в,д.
- к) а,б,в,д,е,ж.
- л) е,ж.

5. Как называется доход, остающийся после вычета из валового дохода всех операционных издержек (расходов) и платежей по обслуживанию долга?

- а) Чистый операционный доход.
- б) Эффективный валовой доход.
- в) Чистые доходы.
- г) Доход на собственный капитал.

6. Что из нижеперечисленного не является фактором, влияющим на стоимость?

- а) Полезность.
- б) Возраст.
- в) Дефицитность.
- г) Передаваемость прав.

7. Ликвидационная стоимость объектов недвижимости — это:

- а) Стоимость материалов, из которых сделаны объекты недвижимости.
- б) Рыночная стоимость объектов при их вынужденной продаже.
- в) Стоимость замещения оцениваемого объекта аналогом.

8. Что из нижеследующего не является одним из подходов к оценке активов?

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) затратный;
- г) с учетом износа.

9. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земли?

- а) рыночный;
- б) затратный;
- в) доходный;
- г) все вышеперечисленные.

10. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение часто отдается:

- а) Рыночному методу.

б) Затратному методу.

в) Доходному методу.

КЕЙС

Описание технологии применения кейса:

- *период выполнения кейса* – 90 мин.,

- *формы работы над кейсом* – обсуждение в мини-группах, подготовка презентаций с результатами,

- *форма представления результатов* – устная, с использованием цифровых и визуальных элементов представления.

Задание для решения кейса:

В кейсе рассматривается возможность оценки стоимости активов предложенной компании, предлагается сформулировать рекомендации по совершенствованию ее управленческих решений на основе полученной оценки стоимости активов.

По представленной в кейсе информации о финансовой деятельности, организационной структуре и доле рынка компании предлагается подготовить ответы на следующие вопросы:

Вопрос 1. Какой метод оценки стоимости активов целесообразно выбрать для оценки стоимости активов данной компании.

Вопрос 2. Какими дополнительными источниками информации можно воспользоваться для проведения оценки стоимости активов компании.

Вопрос 3. Какие из методов подготовки информации необходимо использовать для ее верной интерпретации.

Вопрос 4. Какие трудности могут возникнуть при проведении оценки стоимости активов компании.

Вопрос 5. Определите итоговую стоимость активов компании.

Вопрос 6. Сделайте выводы. Прокомментируйте полученные результаты. Сформулируйте комплекс рекомендаций для организационной и финансовой политики компании.

Задачи

Задача 1. Владельцы дома планируют через 4 года заменить кровлю. Сегодня это обойдется в \$ 9 000. Стоимость ремонта дорожает на 10% в год (от уровня предыдущего года). Хватит ли им средств на ремонт, если они будут откладывать по \$ 2 500 в конце каждого года на счет в банк, под 11% годовых?

Задача 2. Определить стоимость объекта недвижимости на основе следующих данных: расчетный объем здания - 1500 куб.м; прямые затраты на строительство здания (на дату оценки) - \$ 800 в расчете на 1 куб.м; косвенные затраты - 8% от прямых затрат; прибыль предпринимателя – 17% от прямых затрат; накопленный износ – 28%; стоимость прав аренды земельного участка – \$ 650 000.

Задача 3. Стоимость земли, купленной за \$ 30 000, ежегодно повышается на 15% (по сложному проценту при ежегодном накоплении). Какова будет ее стоимость через 5 лет?

Задача 4. Определить стоимость объекта недвижимости на основе следующих данных: расчетный объем здания - 1500 куб.м; прямые затраты на строительство здания (на дату оценки) - \$ 800 в расчете на 1 куб.м; косвенные затраты - 8% от прямых затрат; прибыль предпринимателя – 17% от прямых затрат; накопленный износ – 28%; стоимость прав аренды земельного участка – \$ 650 000.

Задача 5. Здание, приносящее доход по ставке 15% годовых, будет продано через 5 лет за 50% его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии прямолинейного возврата инвестиций (по методу Ринга).

Задача 6. Определите величину ежегодных выплат по кредиту. Кредит под залог недвижимости в размере \$ 300 000 предоставлен на следующий условиях: срок предоставления кредита - 12 лет, под 15%, с ежегодными платежами.

Задача 7. Определить сумму полного накопленного износа по зданию. Полная стоимость воспроизводства здания \$ 550 000, эффективный возраст здания - 7 лет, полный срок экономической жизни - 70 лет.

Задача 8. По условиям банка ежегодные платежи по ипотечному кредиту составляют \$ 1 200. Кредит выдан на 5 лет под 15%. Собственные средства инвестора по данному проекту составляют \$ 20 000. Определить рыночную стоимость данного объекта недвижимости.

Задача 9. Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере \$ 5 000. Приемлемая годовая ставка дисконта - 15%. Какова текущая стоимость платежей за 8 месяцев?

Задача 10. Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 15%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 80%. Кредит предоставлен в размере \$ 200 000 на 10 лет под 21%. Рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода.

5. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

Основная:

1. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 539 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-16679-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/531479>

2. Бондалетова, Н. Ф. Экономика недвижимости : учебное пособие / Н. Ф. Бондалетова, Н. В. Булей, О. Е. Панкратов. — Москва : РТУ МИРЭА, 2019. — 381 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/171487>

Дополнительная:

1. Экономика и управление недвижимостью : учебник / под редакцией Н. В. Капустиной. — Москва : РУТ (МИИТ), 2019. — 459 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/175721>

2. Коланьков, С. В. Недвижимость: оценка и управление : учебное пособие / С. В. Коланьков, С. П. Воронова, К. В. Наумкова. — Санкт-Петербург : ПГУПС, 2017. — 41 с. — ISBN 978-5-7641-1065-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/111747>

3. Городнова, Н. В. Экономические аспекты управления рынком недвижимости : учебное пособие / Н. В. Городнова, И. Н. Маврина. — 2-е изд. — Москва : ФЛИНТА, 2022. — 104 с. — ISBN 978-5-9765-4993-7. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/231638>

6. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", информационных справочных систем и профессиональных баз данных, необходимых для освоения дисциплины

1. <http://biblioclub.ru/> – электронная библиотечная система «Университетская библиотека Онлайн»
2. <http://www.iprbookshop.ru/> – электронная библиотечная система IPR BOOKS
3. <http://www.yurist.ru>
4. <http://www.garant.ru> – ГАРАНТ: [Информационно-правовой портал]
5. Справочная правовая система Консультант Бизнес: Версия Проф

7. Лицензионное программное обеспечение

- Dr.Web Desktop Security Suite (Комплексная защита)
- Project Expert 7 for Windows
- MS Windows 7 Профессиональная
- MS Windows 10 Pro
- MS Office 2016
- Moodle 3.8.2.

8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

В зависимости от вида проводимых учебных занятий и форм осуществления образовательной деятельности по соответствующей образовательной программе используется следующее материально-техническое обеспечение дисциплины:

- учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа (укомплектованные специализированной мебелью и оборудованные техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории, а также имеющие наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающих тематические иллюстрации, соответствующие рабочим программам дисциплин);

- учебные аудитории для проведения занятий семинарского типа (с типовым оборудованием, обеспечивающим применение современных информационных технологий, и наглядными пособиями);
- компьютерные классы с демонстрационно-обучающими и обучающе-контролирующими возможностями, доступом к базам данных и Интернет;
- учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций;
- учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации;
- помещения для самостоятельной работы обучающихся (оснащенные компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации);
- библиотека (имеющая читальные залы и рабочие места для обучающихся, оснащенные компьютерами с доступом к базам данных и Интернет).

Для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья форма проведения занятий по дисциплине устанавливается образовательной организацией с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья. При определении формы проведения занятий с обучающимся-инвалидом образовательная организация должна учитывать рекомендации, данные по результатам медико-социальной экспертизы, содержащиеся в индивидуальной программе реабилитации инвалида, относительно рекомендованных условий и видов труда. При необходимости для обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья создаются специальные рабочие места с учетом нарушенных функций и ограничений жизнедеятельности. При необходимости обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечиваются печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.