


Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Алтайский государственный аграрный университет»


СОГЛАСОВАНО

Декан экономического факультета


«29» *августа* 2017 г. В.Е.Левичев

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе


«30» *августа* 2017 г. С.И.Завалишин

Кафедра экономики АПК

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ
«Анализ и оценка приносящей доход недвижимости»

Направление подготовки
38.04.02 "Менеджмент"

Образовательная программа
"Предпринимательская деятельность"

Уровень высшего образования -
магистратура

Барнаул 2017

Рабочая программа учебной дисциплины «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» составлена на основе требований федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению подготовки 38.04.02 «Менеджмент», в соответствии с учебным планом, утвержденным ученым советом университета в:

-2015 г. по образовательной программе "Предпринимательская деятельность" для очной и заочной формы обучения

Рассмотрена на заседании кафедры, протокол № 1 от «28» августа 2017 г.

Зав. кафедрой,
д.э.н., профессор



В.А. Кундиус

Одобрена на заседании методической комиссии экономического факультета,
протокол № 8 от «29» августа 2017 г.»

Председатель методической комиссии,
к.п.н., доцент



Н.В. Тумбаева

Составитель:
к.с.-х..н., доцент



Т.В. Стрельцова

**Лист внесения дополнений и изменений в рабочую программу учебной дисциплины
«Анализ и оценка приносящей доход недвижимости»**

на 201__ - 201__ учебный год

Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры, протокол № ___ от _____ 201__ г.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

Составители изменений и дополнений:

_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
Зав. кафедрой		
_____	_____	_____
ученая степень, ученое звание	подпись	И.О. Фамилия
« ___ » _____ 201__ г.»		

на 201__ - 201__ учебный год

Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры, протокол № ___ от _____ 201__ г.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

Составители изменений и дополнений:

_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
Зав. кафедрой		
_____	_____	_____
ученая степень, ученое звание	подпись	И.О. Фамилия
« ___ » _____ 201__ г.»		

на 201__ - 201__ учебный год

Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры, протокол № ___ от _____ 201__ г.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

Составители изменений и дополнений:

_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
Зав. кафедрой		
_____	_____	_____
ученая степень, ученое звание	подпись	И.О. Фамилия
« ___ » _____ 201__ г.»		

на 201__ - 201__ учебный год

Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры, протокол № ___ от _____ 201__ г.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

Составители изменений и дополнений:

_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
_____	_____	_____
ученая степень, должность	подпись	И.О. Фамилия
Зав. кафедрой		
_____	_____	_____
ученая степень, ученое звание	подпись	И.О. Фамилия
« ___ » _____ 201__ г.»		

1. Цель и задачи освоения дисциплины	5
2. Место дисциплины в структуре ОПОП ВО	5
3. Требования к результатам освоения содержания дисциплины	6
4. Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий	8
5. Тематический план освоения дисциплины	9
6. Образовательные технологии	11
7. Характеристика фондов оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации	12
7.1 Характеристика фондов оценочных средств для текущего контроля успеваемости	12
7.2 Характеристика фондов оценочных средств для промежуточной аттестации	17
8. Учебно-методическое обеспечение дисциплины	20
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины	21
Приложения	

1. Цель и задачи освоения дисциплины

Цель дисциплины – формирование знаний теоретических положений в области оценочной деятельности и навыков принятия управленческих решений на основе оценки стоимости недвижимости.

Задачи дисциплины:

- освоение методологических основ оценки стоимости недвижимости;
- приобретение практических навыков проведения статистического исследования: статистического наблюдения, обработки и анализа полученной информации;
- формирование практических навыков в реализации основных подходов к оценке недвижимости;
- приобретение навыков использования результатов оценки стоимости предприятия с целью принятия управленческих решений.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости" относится к Блоку 1 (дисциплины по выбору) рабочего учебного плана.

Наименование дисциплин, других элементов учебного плана	Перечень разделов
Современный стратегический анализ	Экономический образ мышления. Воздействие макроэкономической среды на функционирование организаций.
Управленческая экономика	Экономический образ мышления. Воздействие макроэкономической среды на функционирование организаций.
Методы исследований в менеджменте	Система объективных экономических законов. Общенаучные методы научных исследований в менеджменте. Динамические процессы в экономике и методы исследования.

3. Требования к результатам освоения содержания дисциплины

Таблица 3.1 – Сведения о компетенциях и результатах обучения, формируемых данной дисциплиной

Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной	Коды компетенций в соответствии с ФГОС ВО	Перечень результатов обучения, формируемых дисциплиной		
		По завершении изучения данной дисциплины выпускник должен		
		знать	уметь	владеть
способностью использовать количественные и качественные методы для проведения прикладных исследований и управления бизнес-	ПК-4	инструменты финансово-экономических расчетов, используемые для измерения стоимости недвижимости; алгоритм создания системы	анализировать экономическую информацию и составлять модели, необходимые для решения поставленных финансово-экономических	методами финансово-экономических расчетов, направленными на выявление стоимости недвижимого имущества.

процессами, готовить аналитические материалы по результатам их применения		управления стоимостью недвижимости	задач; – интерпретировать результаты анализа и их влияние на стоимость объекта оценки; – выделять наиболее существенные факторы стоимости и оценивать их влияние;	
Владение методами экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде.	ПК-5	Экономическую роль оценочной деятельности в рыночной экономике; состав и функции участников рынка оценочных услуг (государственные регулирующие органы, саморегулируемые организации оценщиков, оценщики, потребители оценочных услуг)	осуществлять сбор, анализ и обработку данных об оцениваемой компании, с последующим их использованием для управления стоимостью недвижимости; ориентироваться в видах стоимости и принципах оценки;	навыками оценки стоимости недвижимости для различных целей;
способностью обобщать и критически оценивать результаты исследований актуальных проблем управления, полученные отечественными и зарубежными исследователями	ПК-6	механизмы и инструменты управления стоимостью недвижимого имущества	диагностировать проблемы внедрения стоимостного управления; правильно выбирать методы управления стоимостью недвижимости в интересах всех заинтересованных сторон	навыками оценки стоимости недвижимости для различных целей;

4. Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий

Таблица 4.1 – Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий, реализуемой по учебному плану магистратуры для очной и заочной формы, часов

Вид занятий	Очное обучение	Заочное обучение
-------------	----------------	------------------

1. Аудиторные занятия, часов, всего,	30	12
в том числе:		
1.1. Лекции	8	4
1.2. Лабораторные работы		
1.3. Практические (семинарские) занятия	22	8
2. Самостоятельная работа, часов, всего	69	92
2.5. Подготовка и сдача зачета (экзамена)	9	4
2.6. Контрольная работа (К)		
Итого часов (стр. 1+ стр.2)	108	108
Форма промежуточной аттестации*	3	3
Общая трудоемкость, зачетных единиц	3	3

5. Тематический план освоения дисциплины

Таблица 5.1 – Тематический план изучения дисциплины по учебному плану магистратуры для очной/заочной формы обучения, часов

Наименование темы	Изучаемые вопросы	Объем часов				Форма текущего контроля*
		Лекции	Лабораторные	Практические (семинарские)	Самостоятельная	
3 семестр						
Тема 1. Современное понимание оценки недвижимости	Предмет оценки недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Правовые аспекты оценки недвижимости. Рынки недвижимости. Регулирование оценочной деятельности. Определение стоимости и подходы к оценке. Принципы оценки бизнеса. . Стандарты стоимости.	2/1	-	4/	8/12	Т
Тема 2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости	Финансовая математика в оценке недвижимости. Основы экономического анализа оценки недвижимости. Шесть функций денежной единицы (сложного процента): дисконтирование, сложный процент, текущая стоимость реверсии, текущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию единицы, накопление за период, фактор фонда возмещения. Таблицы функций сложного процента и их построение. Основы финансовых расчетов в оценке недвижимого имущества.	2/1		4/1	8/12	
Тема 3. Затратный подход к оценке	Затратный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы оценки недвижимости затратным подходом. Понятие полной	1/	-	2/1	6/10	Т, АКР

объектов недвижимости	восстановительной стоимости недвижимости и методы ее расчета. Укрупненные показатели восстановительной стоимости объекта недвижимости. Сметное ценообразование на рынке недвижимости. Понятие и виды износа объекта недвижимости. Устранимый и неустрашимый износ. Методы расчета физического, функционального и внешнего (экономического) износов. Стоимость земельного участка в затратном подходе к оценке недвижимого имущества. Достоинства и недостатки затратного подхода.					
Тема 4. Сравнительный подход к оценке недвижимости	Методология сравнительного подхода к оценке бизнеса (предприятия). Основные принципы отбора компаний-аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов. Формирование итоговой величины стоимости. Использование мультипликаторов дохода для оценки убыточных и растущих компаний.	1/	-	2/1	6/1 0	ИЗ
Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости	Принципы сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости и сфера его применения. Метод сравнения рыночных продаж. Выбор аналогов на рынке недвижимости. Источники информации об аналогах на рынке недвижимости и их достоверность. Выбор единицы сравнения. Классификация ценовых поправок. Методы внесения поправок в цены аналогов на рынке недвижимости. Достоинства и недостатки сравнительного подхода.	/		2/1	6/1 0	ИЗ
Тема 6. Место доходного подхода в оценке недвижимости, приносящей доход	Доходный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы доходного подхода. Метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Построение чистого операционного дохода и потока денежных средств. Структура операционных расходов при эксплуатации недвижимого имущества. Учет риска и расчет ставок капитализации. Достоинства и недостатки доходного подхода.	2/ 1		2/2	6/1 2	ИЗ
Тема 7.	Понятие и цели ипотечно-	1/	-	4/2	10/	ИЗ,

Ипотечно-инвестиционный анализ	инвестиционного анализа. Основные ипотечные показатели для целей инвестиционного анализа. Методы ипотечно-инвестиционного анализа: традиционная техника, техника Эллвуда, метод инвестиционной группы, метод прямой капитализации. Особенности применения ипотечно-инвестиционного анализа для недвижимости с постоянным и изменяющимся доходом. Применение элементов инвестиционного анализа при оценке недвижимости.	1			12	АКР
Тема8. Налогообложение недвижимого имущества	Экономическое содержание налогообложения недвижимого имущества. Классификация налогов на недвижимое имущество и сделок с ним. Права и обязанности субъектов налоговых отношений на рынке недвижимости. Налогообложение юридических лиц на рынке недвижимости. Налог на имущество в части недвижимости и имущественное налогообложение. Плата за землю. Введение налога на недвижимость в Российской Федерации. Другие виды сборов на рынке недвижимости. Налогообложение физических лиц на рынке недвижимости.		-	2/	10/10	ИЗ
	Подготовка к зачету	x	x	x	9/4	x
	Всего за семестр	8/4	-	22/8	69/92	x

*Формы текущего контроля: лабораторная работа (ЛР); контрольная работа (К); расчетно-графическая работа (РГР); домашнее задание (ДЗ); реферат (Р); эссе (Э); коллоквиум (КЛ); тестирование (Т); индивидуальное задание (ИЗ); аудиторная контрольная работа (АКР).

Таблица 5.2 - Вид, контроль выполнения и методическое обеспечение самостоятельной работы студентов очной/заочной формы обучения

№ п/п	Вид СРС	Количество часов	Контроль выполнения	Методическое обеспечение
1.	Индивидуальное задание (ДЗ)	25/25	Представление индивидуального задания на практических занятиях	Перечень периодических научных изданий (раздел 8 рабочей программы)
2.	Подготовка к аудиторной контрольной работе (АКР)	20/43	Письменная учебная работа, выполняемая на аудиторном	Примерный перечень вопросов для проведения текущего контроля успеваемости и проведения

			занятия, оценивается по пятибальной шкале.	промежуточной аттестации по темам лекционного курса в соответствии с данной программой. Основная и дополнительная учебная литература библиотеки университета. Электронные ресурсы научной библиотеки университета. Электронные каталоги и библиотеки Интернета. Правовые информационные системы: "Консультант Плюс", "Гарант" и др. Подходы и методы оценки недвижимости: учебно-методическое пособие/ Т.В.Стрельцова. Барнаул: Издательство АГАУ.2011.75с.
3.	Подготовка к тестированию (Т)	15/20	Тестирование проводится в письменной форме. Система оценок "зачтено"/"не зачтено"	Примерный перечень вопросов для проведения тестирования по темам лекционного курса в соответствии с данной программой. Основная и дополнительная учебная литература библиотеки университета. Электронные ресурсы научной библиотеки университета. Электронные каталоги и библиотеки Интернета. Правовые информационные системы: "Консультант Плюс", "Гарант" и др. Подходы и методы оценки недвижимости: учебно-методическое пособие/ Т.В.Стрельцова. Барнаул: Издательство АГАУ.2011.75с.
5.	Подготовка к зачету	9/4	Устный опрос по экзаменационным билетам. Система оценок: по пятибальной шкале.	Вопросы для устной сдачи экзамена в соответствии с данной программой. Основная и дополнительная учебная литература библиотеки университета. Электронные ресурсы научной библиотеки

				университета. Электронные каталоги и библиотеки Интернета. Правовые информационные системы: "Консультант Плюс", "Гарант" и др.
	Итого	69/92		

7. Характеристика фондов оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации

7.1 Характеристика оценочных средств для текущего контроля успеваемости

С целью мотивации студентов к качественному освоению компетенций и достижению результатов обучения, формируемых дисциплиной «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», преподавателем используются тесты, индивидуальные задания, аудиторная контрольная работа.

Тесты и аудиторная контрольная работа проводятся в письменной форме. Тесты содержат варианты ответов. Тестирование знаний и выполнение контрольных заданий проводится в течение всего семестра с определенной периодичностью по изученным темам. Один тест содержит 10 до 15 вопросов, контрольные задания содержат от 7 до 10 заданий. В результате тестирования и выполнения заданий студент должен выполнить правильно 60% работы. Студент не выполнивший правильно более 60% работы, должен пройти тестирование и выполнение заданий повторно. В программе указан перечень вопросов для проведения тестирования и заданий по темам курса.

Индивидуальное задание - продукт самостоятельной работы студента, представляющее собой подготовку и публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской и научной темы

1. Что является обратной величиной фактора «накопленная единица за период»?

- 1) фактор текущей стоимости единицы;
- 2) фактор взноса на амортизацию единицы;
- 3) фактор фонда возмещения.

2. Ставка дохода на инвестиции – это:

- 1) процентное отношение цены продажи к доходу;
- 2) процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу;
- 3) процентное отношение вложенного капитала к цене продажи;

3. Эффективная ставка процента при полугодовом начислении определяется по формуле:

- 1) $(1+i \times 2)^{n/2} - 1$;
- 2) $(1+i/2)^{2n} - 1$;

3) $\{(1+i)^n / 2\} - 1$

4. Фактор фонда возмещения показывает:

- 1) какими должны быть равновеликие периодические платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока кредит был полностью погашен;
- 2) какими должны быть равновеликие периодические платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока на счете аккумулировался 1 рубль.

5. Фактор накопления единицы за период показывает:

- 1) какова текущая стоимость 1 рубля, который должен быть получен в будущем;
- 2) какой по истечении всего установленного срока будет стоимость серии платежей по 1 рублю, депонированных в конце каждого из периодических интервалов;
- 3) какой по истечении всего установленного срока будет стоимость единовременно вложенного 1 рубля при заданной ставке процента.

6. Верно или неверно утверждение: «Фактор накопленной суммы денежной единицы обратная величина фактору текущей стоимости единицы»?

7. Верно или неверно утверждение: «Сумма фактора фонда возмещения и периодического процента равна фактору взноса на амортизацию единицы»?

8. Верно или неверно утверждение: «Взнос на амортизацию единицы должен всегда превышать периодическую ставку процента вне зависимости от срока кредита»?

9. Математически фактор взноса на амортизацию единицы определяется как:

- 1) отношение первоначальной основной суммы кредита к размеру одного платежа;
- 2) отношение одного платежа к первоначальной основной сумме кредита.

10. Фактор фонда возмещения является величиной, обратной:

- 1) фактору взноса на амортизацию единицы;
- 2) фактору накопления единицы за период;
- 3) фактору накопленной суммы денежной единицы.

11. Какова будущая стоимость 2500 тыс. руб., вложенных под 15% годовых на 4 года при ежегодном начислении процента?

Примерные индивидуальные задания

Вариант 1. Рассчитайте ставку дохода на собственный капитал, если: стоимость объекта недвижимости - 7000 тыс. руб., ипотечная постоянная - 12,34%, коэффициент ипотечной задолженности - 50%, чистый операционный доход от объекта в год - 1575 тыс. руб.

Вариант 2. Инвестором за 7800000 руб. приобретен склад, чистый операционный доход от которого составляет 2100000 руб. в год. Объект недвижимости куплен с использованием

самоамортизирующего ипотечного кредита в размере 5000000 руб., взятого в банке на 10 лет под 18% годовых. Рассчитайте ставку дохода на собственный капитал инвестора.

Вариант 3. Объекты №1 и №2 приносят одинаковый чистый операционный доход - 1500 тыс. руб. и имеют равную стоимость 10 тыс. руб. В каждый объект инвестор вложил одинаковый собственный капитал - по 4000 тыс. руб., следовательно, они имеют сходную величину ипотечного кредита. Однако поскольку кредит получен на разных условиях, то ежегодные расходы по обслуживанию долга составят по объекту №1 - 700 тыс. руб., а по объекту №2 - 1000 тыс. руб. Необходимо оценить финансовый леверидж.

Вариант 4. Ставка доходности недвижимости - 15%, коэффициент ипотечной задолженности - 70%, кредит получен на 20 лет под 10%, в течение срока кредитования уплачивается только суммы начисленных процентов, основной долг будет погашен в конце одним платежом. Определите ставку доходности на собственный капитал.

Вариант 5. Прогнозная величина чистого операционного дохода, рассчитанная оценщиком исходя из площади объекта, рыночных ставок арендной платы, коэффициента загрузки и операционных расходов, составляет 8000 тыс. руб. Предполагается, что инвестор вложит 15000 тыс. руб. собственных средств и 35000 тыс. руб. заемных средств. Самоамортизирующийся ипотечный кредит представлен на 10 лет под 10% с ежемесячным погашением. Инвестор рассчитывает получить доход на вложенный собственный капитал. Определите, будет ли доход, приносимый недвижимостью, обеспечивать ставку дохода на собственный капитал.

Вариант 6. Для приобретения недвижимости, приносящей ежегодно 11340 тыс. руб. чистого операционного дохода, можно получить самоамортизирующийся ипотечный кредит сроком на 25 лет под 10% с коэффициентом ипотечной задолженности - 60%. Оцените недвижимость, если требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал - 12%.

Вариант 7. Оцените недвижимость, чистый операционный доход которой в течение ближайших десяти лет составит 150 тыс. руб. В конце десятого года объект можно будет продать за 1200 тыс. руб. Инвестор получает ипотечный кредит за три года до даты оценки в сумме 900 тыс. руб. на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением. Требуемая инвестором ставка дохода на вложенный собственный капитал - 15%.

Примерные задания к аудиторной контрольной работе

1. Какова будущая стоимость 2500 тыс. руб., вложенных под 15% годовых на 4 года при ежегодном начислении процента?
2. Определить текущую стоимость 10 000 руб., которые будут получены через 2 года. Годовая ставка дисконта 20%.

3. На депозитный счет под 15% годовых в конце каждого месяца помещается 2000 руб. Определить, сколько будет на счете к концу второго года?
4. На депозитный счет в начале каждого месяца помещается 1 000 руб. Ставка дисконта 14%. Определить, какая сумма будет накоплена на счете к концу 2 года?
5. Кредит в 100 000 руб. представлен на 4 года под 20% годовых при условии ежемесячных аннуитетных платежей. Определить размер одного платежа.
6. Кредит в 70 000 руб. представлен на 2 года под 12% годовых при условии ежемесячных аннуитетных платежей. Определить сумму ежегодных выплат банку.
7. По окончании 7 лет сумма на счете составила 100 000 руб. Банк начислял ежемесячно сложные проценты по ставке 11% годовых. Какая сумма внесена на счет единовременным платежом первоначально?
8. Какова будущая стоимость 900 руб., вложенных под 15% годовых на 2 года при ежемесячном начислении процента?
9. Какова стоимость 2500 руб., вложенных под 14% годовых на 2 года при ежеквартальном начислении процента?
10. Какова будущая стоимость 500 руб., вложенных под 16% годовых на 1 год при полугодовом начислении процента?
11. Какова будущая стоимость 4000 руб., вложенных под 12% годовых на 2 квартала при ежемесячном начислении процента?
12. Какова будущая стоимость 6000 руб., вложенных под 16% годовых на полгода при ежеквартальном начислении процента?
13. На депозитный счет в начале каждого месяца помещается 1000 руб. при ставке дисконта 14% годовых. Определить, какая сумма будет накоплена на счете к концу 3 года?
14. Номинальная годовая ставка 15%. Начисление процента ежемесячно. Рассчитать эффективную годовую ставку.
15. Номинальная ставка 20%. Начисление ежеквартальное. Рассчитать эффективную годовую ставку.
16. Определить размер кредита, выданного под 15% годовых, по которому в течение 15 лет предстоит ежемесячно выплачивать банку 6394,4 руб.
17. Банк выплачивает сложные проценты. Какую процентную ставку должен обеспечить банк для того, чтобы вкладчик удвоил свои средства через 6 лет.
18. Сумма кредита 40000 руб.. Кредит погашается аннуитетными ежемесячными платежами на протяжении 6 лет, годовая ставка – 14%. Какая часть шестого платежа идет на возврат суммы кредита?

19. Сумма кредита 80000 руб.. Кредит погашается аннуитетными ежегодными платежами на протяжении 10 лет, годовая ставка – 13%. Какая часть четвертого платежа идет на возврат суммы кредита.

20. На депозитный счет в начале каждого месяца помещается 2000 руб. Ставка дисконта 12% годовых. Определить, какая сумма будет накоплена на счете к концу 2 года.

21. Объект недвижимости будет приносить владельцу доход в размере 12 млн. руб. в конце каждого года в течение 5 лет, после чего ожидается продать объект за 150 млн. руб. Определить текущую стоимость объекта, если ставка дисконта равна 10%.

22. Гостиница в течение 4 лет будет приносить годовой доход в размере 120 тыс. руб., после чего ожидается его рост на 30 тыс. Рассчитать текущую стоимость дохода за 7 лет, если ставка дисконта 10%.

7.2 Характеристика фондов оценочных средств для промежуточной аттестации

Вопросы для устной сдачи зачета в форме билетов

1. Предмет и задачи науки “Экономика недвижимости”. Методы исследования.
2. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике страны. Необходимость оценки недвижимости.
3. Развитие отечественной практики оценки недвижимости. Регулирование оценочной деятельности в РФ.
4. Место недвижимости в рыночной системе. Структура и функции оценки недвижимости.
5. Виды рынков недвижимости.
6. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.
7. Признаки классификации объектов недвижимости.
8. Виды стоимости объектов недвижимости.
9. Рыночная стоимость – наиболее распространенный вид стоимости объектов недвижимости в современных условиях. Отличия рыночной стоимости имущества от его цены.
10. Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
11. Принципы оценки, связанные с объектами недвижимости: землей, зданиями и сооружениями.
12. Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
13. Принципы оценки объектов недвижимости, связанные с рыночной средой.
14. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.
15. Основные этапы процесса оценки недвижимости. Оформление результатов оценки недвижимости.
16. Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость.
17. Вещные права и ограничения прав собственности на недвижимое имущество.
18. Виды прав на недвижимость, подлежащие оценке
19. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
20. Общая характеристика затратного подхода.
21. Методы расчета восстановительной стоимости объектов недвижимости.
22. Физический износ, его виды. Определение физического износа объектов недвижимости экспертным и стоимостным методами.
23. Функциональный износ, его виды. Методы определения функционального износа.
24. Внешний износ. Методы определения внешнего износа объектов недвижимости.
25. Определение износа объектов недвижимости методом срока жизни.
26. Методы определения стоимости земельного участка при реализации затратного подхода.

27. Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом. Метод сравнения продаж.
28. Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом. Метод валового рентного мультипликатора.
29. Оценка недвижимости доходным подходом. Метод капитализации доходов.
30. Коэффициент капитализации. Определение коэффициента капитализации методом прямой капитализации.
31. Определение коэффициента капитализации методом связанных инвестиций (заемного и собственного капитала).
32. Определение коэффициента капитализации методом связанных инвестиций земли и здания.
33. Определение коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.
34. Оценка текущей стоимости оцениваемого объекта методом дисконтированных денежных потоков.
35. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды.
36. Оценка эффективности привлечения заемных средств.
37. Сложный процент. Использование сложного процента при оценке инвестиций в недвижимость.
38. Вычислительные алгоритмы оценки инвестиций в недвижимость с использованием функций сложного процента: накопленная сумма единицы, накопление единицы за период времени.
39. Вычислительные алгоритмы оценки инвестиций в недвижимость с использованием функций сложного процента: фактор фонда возмещения, текущая стоимость единицы.
40. Вычислительные алгоритмы оценки инвестиций в недвижимость с использованием функций сложного процента: текущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию единицы.
41. Подходы и методы определения стоимости машин и оборудования.
42. Определение стоимости машин и оборудования затратным подходом (метод расчета по цене однородного объекта, метод поэлементного расчета, индексный метод).
43. Определение стоимости машин и оборудования сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж).
44. Подходы и методы определения стоимости рабочего и продуктивного скота, многолетних насаждений.
45. Специфика земельного участка как объекта оценки.
46. Роль профессиональных посредников на рынке недвижимости.
47. Основные направления развития рынка недвижимости в России и Алтайском крае.
48. Брокерская деятельность на рынке недвижимости.
49. Основные формы государственного регулирования рынка недвижимости.
50. Законодательство в РФ регулирующее рынок недвижимости.

8. Учебно-методическое обеспечение дисциплины

Основная литература

Федеральные законы, указанные в перечне основной литературы, рекомендуется изучать в справочно-правовых системах: «Консультант Плюс», «ГАРАНТ», «Кодекс», а также в сети Интернет.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями).
2. Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ (с изменениями).
3. Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ (с изменениями).

4. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости[Текст] : Учебник. - М.: Высшее образование, 2007. -25экз.
5. Севостьянов А.В. Экономика недвижимости[Текст] : Учебник. - М.: КолосС, 2007. -276 с. - 76 экз.
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: учебное пособие/ Е.Н.Иванова; ред. М.А.Федотова.-М.: КНОРУС, 2010.-272с.- 18 экз.
7. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. - 2-е изд., перераб. - Электрон. текстовые дан. (1 файл). - М. : КНОРУС, 2014. - 312 с. Режим доступа: <https://www.book.ru/book/916035/view/2>
8. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е. Н. Иванова ; ред. М. А. Федотова. - 4-е изд., стер. - Электрон. текстовые дан. (1 файл). - М. : КНОРУС, 2016. - 344 с. - Режим доступа: <https://www.book.ru/book/916589/view/2>

Дополнительная литература

1. Стрельцова Т.В. Подходы и методы оценки недвижимости [Текст]: учебно-методическое пособие / Т.В.Стрельцова. – Барнаул: АГАУ, 2011. – 75 с.- 50экз.
2. Толочек Н.Н. Экономика недвижимости [Текст]: учебное пособие для вузов. Пенза: РИО ПГСХА, 2007. – 247с. - 1экз.
3. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов/ Т.Г.Касьяненко.- 2-е изд.,стер.-М.: КНОРУС, 2011.-752 с. -18 экз.
4. Федорова Н.А.Экономика недвижимости[Текст] : Учебное пособие.–Красноярск: (б.и.), 2011. - 203 с.- 1 экз.
5. Коваленко Н.Я. Экономика недвижимости [Текст]: Учебное пособие. - М.: КолосС, 2007. - 240 с. 1 экз.
6. Оценка недвижимости. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Учебник. - М.: Финансы и статистика, 2005.- 1экз.
7. [Савицкая , Г. В.](#) Анализ хозяйственной деятельности предприятия : учебник / Г. В. Савицкая . - 5-е изд., перераб. и доп. - М. : ИНФРА-М, 2010. - 536 с. (48)
8. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., – М.: «Дело Лтд», 1995;

*– учебное издание, имеющее соответствующие рекомендации к опубликованию и использованию в учебном процессе, авторскими правами на которое обладают преподаватель (преподаватели) кафедры, на которой ведется преподавание данной дисциплины, и ФГБОУ ВО АГАУ.

Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

11. www.appraiser.ru - сайт «Вестник оценщика»
12. www.valuer.ru - портал российских оценщиков
13. www.ncva.ru - официальный сайт Национального совета по оценочной деятельности
14. www.duma.gov.ru – официальный сайт Государственной думы РФ;
15. www.minfin.ru – официальный сайт Министерства финансов РФ;
16. www.nalog.ru – официальный сайт Федеральной налоговой службы РФ;
17. www.cbr.ru – официальный сайт Центрального банка РФ.

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Материально-техническое обеспечение курса «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» включает в себя:

– мультимедийную аудиторию для чтения лекций-презентаций, подготовленных с использованием Microsoft Office Power Point;

– Microsoft Office Power Point, Microsoft Office Word, Microsoft Office Excel для выполнения домашних заданий, оформления и защиты расчетного задания;

– доступный для студента выход в Интернет для поиска нормативных документов, статистических данных и другой необходимой информации для подготовки к практическим занятиям, самостоятельной работе и выполнения расчетного задания.

Приложение № 1 к программе дисциплины
"Анализ и оценка приносящей доход
недвижимости

Аннотация дисциплины «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости»

Направление подготовки

38.04.02 Менеджмент (уровень магистратуры)

Цель дисциплины: формирование знаний теоретических положений в области оценочной деятельности и навыков принятия управленческих решений на основе оценки стоимости недвижимости.

Освоение данной дисциплины направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций.

№ п/п	Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной
1	способностью использовать количественные и качественные методы для проведения прикладных исследований и управления бизнес-процессами, готовить аналитические материалы по результатам их применения (ПК-4);
2	Владение методами экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде. (ПК-5);
3	способностью обобщать и критически оценивать результаты исследований актуальных проблем управления, полученные отечественными и зарубежными исследователями (ПК-6);

Трудоемкость дисциплины, реализуемой по учебному плану направления подготовки 38.04.02 Менеджмент (уровень магистратура)

Вид занятий	Очное обучение	Заочное обучение
1. Аудиторные занятия, часов, всего,	30	12
в том числе:		
1.1. Лекции	8	4
1.2. Лабораторные работы		
1.3. Практические (семинарские) занятия	22	8
2. Самостоятельная работа, часов, всего	69	92
2.5. Подготовка и сдача зачета (экзамена)	9	4
2.6. Контрольная работа (К)		
Итого часов (стр. 1+ стр.2)	108	108
Форма промежуточной аттестации*	3	3
Общая трудоемкость, зачетных единиц	3	3

Форма промежуточной аттестации: зачет.

Перечень изучаемых тем (основных):

1. Современное понимание оценки недвижимости.
2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости.
3. Подходы и методы оценки недвижимости.
4. Ипотечно- инвестиционный анализ.
5. Налогообложение недвижимого имущества

Приложение №2 к программе дисциплины «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости»

Список имеющихся в библиотеке университета изданий основной учебной литературы по дисциплине «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» по состоянию на «23» августа 2014 г.

№ п/п	Библиографическое описание издания	Примечание
1	Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. - 2-е изд., перераб. - Электрон. текстовые дан. (1 файл). - М. : КНОРУС, 2014. - 312 с. Режим доступа: https://www.book.ru/book/916035/view/2	ЭБС BOOK.RU
2	Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е. Н. Иванова ; ред. М. А. Федотова. - 4-е изд., стер. - Электрон. текстовые дан. (1 файл). - М. : КНОРУС, 2016. - 344 с. - Режим доступа: https://www.book.ru/book/916589/view/2	ЭБС BOOK.RU
3	Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: учебное пособие/ Е.Н.Иванова; ред. М.А.Федотова.-М.: КНОРУС, 2010.-272с	18

Список имеющихся в библиотеке университета изданий дополнительной учебной литературы по дисциплине «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» по состоянию на «22» августа 2014 г.

№ п/п	Библиографическое описание издания	Примечание
1	Стрельцова, Т.В. Подходы и методы оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие / Т.В.Стрельцова; АГАУ.- Электрон. текстовые дан. (1 файл: 395 КБ).- Барнаул: Изд-во АГАУ, 2011.- 1 эл. жест. диск.	Сайт Алтайского ГАУ
2	Стрельцова, Т.В. Экономика недвижимости : ипотечно-инвестиционный анализ [Электронный ресурс] : учебно-методическое пособие / Т. В. Стрельцова ; Алтайский ГАУ. - Электрон. текстовые дан. (1 файл : 906 КБ). - Барнаул : Алтайский ГАУ, 2015. - 54 с.	Сайт Алтайского ГАУ
3	Толочек Н.Н. Экономика недвижимости [Текст]: учебное пособие для вузов. Пенза: РИО ПГСХА, 2007. – 247с.	1
4	Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов/ Т.Г.Касьяненко.- 2-е изд.,стер.-М.: КНОРУС, 2011.-752 с.	18
5	Федорова М.А. Экономика недвижимости [Текст] : Учебное пособие.-Красноярск: (б.и.), 2011. - 203 с.	1
6	Коваленко Н.Я. Экономика недвижимости [Текст]: Учебное пособие. - М.: КолосС, 2007. -240 с.	1
7	Оценка недвижимости: учебник для вузов/ А.М.Федотова; ред. А.Г.Грязнова.- М.: Финансы и статистика, 2005	1

Составители:

Н. С. Д. Н. 2908100
ученая степень, должность

ученая степень, должность

Список верен
Зав.отд.
Должность работника библиотеки

аграрный университет
БИБЛИОТЕКА

[Подпись]
подпись

подпись

[Подпись]
подпись

Т. В. Стрельцова
И.О. Фамилия

И.О. Фамилия

О. Ф. Федотова
И.О. Фамилия