

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
"Дальневосточный государственный университет путей сообщения"
(ДВГУПС)

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

(к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Немчанинова М.А.,
канд. экон. наук, доцент

27.05.2022

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины **Оценка и управление имущественным комплексом организации**

38.05.01 Экономическая безопасность

Составитель(и): к.э.н., доцент, Оккель С.А.

Обсуждена на заседании кафедры: (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от 18.05.2022г. № 8

Обсуждена на заседании методической комиссии учебно-структурного подразделения: Протокол от 27.05.2022 г. № 9

г. Хабаровск
2022 г.

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК РНС

__ _____ 2023 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2023-2024 учебном году на заседании кафедры (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от __ _____ 2023 г. № __
Зав. кафедрой Немчанинова М.А., канд. экон. наук, доцент

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК РНС

__ _____ 2024 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2024-2025 учебном году на заседании кафедры (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от __ _____ 2024 г. № __
Зав. кафедрой Немчанинова М.А., канд. экон. наук, доцент

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК РНС

__ _____ 2025 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2025-2026 учебном году на заседании кафедры (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от __ _____ 2025 г. № __
Зав. кафедрой Немчанинова М.А., канд. экон. наук, доцент

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК РНС

__ _____ 2026 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2026-2027 учебном году на заседании кафедры (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от __ _____ 2026 г. № __
Зав. кафедрой Немчанинова М.А., канд. экон. наук, доцент

Рабочая программа дисциплины Оценка и управление имущественным комплексом организации разработана в соответствии с ФГОС, утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 14.04.2021 № 293

Квалификация **Экономист**

Форма обучения **очная**

ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ (ПО ВИДАМ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ) И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Общая трудоемкость **7 ЗЕТ**

Часов по учебному плану	252	Виды контроля в семестрах:
в том числе:		экзамены (семестр) 5
контактная работа	120	зачёты (семестр) 6, 7
самостоятельная работа	96	
часов на контроль	36	

Распределение часов дисциплины по семестрам (курсам)

Семестр (<Курс>.<Семес тр на курсе>)	5 (3.1)		6 (3.2)		7 (4.1)		Итого	
	Неделя		16		17 1/6			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП	УП	РП	УП	РП
Лекции	16	16	16	16	16	16	48	48
Лабораторные	32	32	16	16	16	16	64	64
Контроль самостоятельной работы	4	4	2	2	2	2	8	8
В том числе инт.	12	12	12	12	12	12	36	36
Итого ауд.	48	48	32	32	32	32	112	112
Контактная работа	52	52	34	34	34	34	120	120
Сам. работа	20	20	38	38	38	38	96	96
Часы на контроль	36	36					36	36
Итого	108	108	72	72	72	72	252	252

1. АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	
1.1	Оценка стоимости имущества. Характеристики, классификации и способы описания всех видов имущества как объектов оценки. Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Основные подходы и методы в оценке рыночной стоимости объектов, особенности применения методов для оценки разных типов имущества. Основные этапы и процедуры оценки. Сбор и обработка данных, анализ рыночной информации, описание и анализ характеристик объекта. Понятие экономической безопасности при оценке недвижимости. Характеристики рынка недвижимости. Источники информации и методы обработки информации об объектах оценки и данных о сделках. Анализ рисков при оценке недвижимости, влияние рисков на ставку доходности стоимостный результат. Оценка стоимости недвижимости методами доходного, сравнительного и затратного подходов. Определение стоимости земли, в т.ч. кадастровой. Оценка стоимости искусственных объектов недвижимости и особенности процесса при определении различных видов стоимости. НМА Классификация нематериальных активов (НМА). Понятие интеллектуальной собственности (ИС), абсолютные права на НМА. Нетрадиционные НМА предприятия. Понятия стоимости НМА и ИС. Факторы, влияющие на величину стоимости НМА и объектов ИС. Выбор вида стоимости в зависимости от целей оценки. Основные принципы и подходы к оценке стоимости НМА и ИС. Особенности оценки патентов и лицензий для продаж. Управление НМА. Учетная политика предприятия, отражение НМА в балансах предприятия. Налогообложение, государственные пошлины и льготы. Подготовка информации, необходимой для оценки НМА и ИС, экспертиза документов, подтверждающих права на объекты ИС, заключительный этап оценки НМА и ИС, требования и структура отчета, соответствие стандартам.
1.2	

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	
Код дисциплины:	Б1.О.29
2.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:
2.1.1	Экономика организации (предприятия)
2.1.2	Бухгалтерский учет
2.2	Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:
2.2.1	Антикризисный менеджмент
2.2.2	Оценка стоимости и реструктуризация предприятия
2.2.3	Оценка стоимости бизнеса

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	
ОПК-4: Способен разрабатывать и принимать экономически и финансово обоснованные организационно-управленческие решения, планировать и организовывать профессиональную деятельность, осуществлять контроль и учет ее результатов.	
Знать:	
Основы планово-расчетной работы; понятие проектного решения; методы анализа и обоснования эффективности организационно-управленческих решений; механизмы управленческого контроля и мониторинга результатов деятельности хозяйствующего субъекта	
Уметь:	
Осуществлять планово-отчетную работу; осуществлять экономическое обоснование проектов по развитию организации на основе статистических данных и в интересах минимизации рисков	
Владеть:	
Навыками принятия управленческих решений с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов	
ПК-1 : способен подготавливать исходные данные, необходимые для расчета экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.	
Знать:	
методологию формирования исходных данных; - содержание экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;	
Уметь:	
формировать систему данных, необходимых для расчета экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	
Владеть:	
навыками подготовки исходных данных для расчета экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	

ПК-7: способен принимать оптимальные управленческие решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов.
Знать:
Теорию и технологию принятия управленческих решений
Уметь:
Использовать технологию принятия оптимальных управленческих решений с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов.
Владеть:
Инструментами принятия управленческих решений в условиях неопределенности и рисков.

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ), СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ ОТВЕДЕННОГО НА НИХ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ							
Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте ракт.	Примечание
	Раздел 1. Раздел 1: Лекции						
1.1	<p>Характеристики, классификации и способы описания всех видов имущества как объектов оценки. Оценка имущества – это определенная процедура анализа свойств объекта, в результате которой производится корректный вывод оценщика о стоимости объекта. Этот вывод получается на основе применения общепризнанных методов обработки объективных данных об объекте оценки.</p> <p>Имущество, принадлежащее какому-либо лицу состоит из актива и пассива.</p> <p>К активу относятся:</p> <p>А) совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права;</p> <p>Б) совокупность прав на чужое имущество.</p> <p>К пассиву относятся:</p> <p>А) совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица;</p> <p>Б) совокупность обязательств, лежащих на данном лице.</p> <p>Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью в материальном значении этого слова.</p> <p>Право собственности – это определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю.</p>	5	2	ПК-1 ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Проблемная лекция

1.2	<p>Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. В основании науки об оценке имущества лежат принципы, т.е. основополагающие правила, руководствуясь которыми профессиональный оценщик выполняет задание по оценке и составлению отчета об оценке имущества. Принципы оценки имущества являются следствием комплексного анализа экономических законов, их проявлений, и в их построении учитываются основные факторы, влияющие на стоимость имущества. Корректное использование принципов оценки дает оценщику возможность сформировать достоверное заключение о стоимости имущества, представленного к оценке. Принципы оценки имущества (собственности) могут быть структурированы и объединены в четыре группы.</p> <p>В первую группу принципов оценки имущества входят принципы, основанные на представлениях пользователя (собственника) имущества.</p> <p>Вторая группа содержит принципы, связанные с эксплуатацией собственности, основанные на представлениях производителя имущества, на требованиях, предъявляемых к имуществу.</p> <p>Третья группа принципов оценки имущества объединяет принципы, связанные с рыночной средой.</p> <p>Четвертая группа - принцип наилучшего и наиболее эффективного использования имущества как основополагающий принцип.</p> <p>/Лек/</p>	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1	0	
-----	---	---	---	------------------------	--------------------	---	--

1.3	<p>Определение понятий, сравнительный анализ и сферы применения различных видов стоимости. В зависимости от цели проводимой оценки, количества и подбора учитываемых факторов оценщик рассчитывает различные виды стоимости.</p> <p>Стоимость - это денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект. Стоимость отличается от цены и затрат. Под рыночной стоимостью в Международных стандартах оценки понимается расчетная величина, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.</p> <p>Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена при осуществлении сделки между типичным покупателем и продавцом. Определение отражает тот факт, что рыночная стоимость рассчитывается исходя из ситуации на рынке на конкретную дату, поэтому при изменении рыночных условий рыночная стоимость будет меняться. На покупателя и продавца не оказывается внешнее давление, и обе стороны достаточно информированы о сущности и характеристике продаваемого имущества.</p> <p>В некоторых случаях рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной. Например, это может быть в случае оценки устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка, или в случае оценки экологически благоприятных объектов. С точки зрения оценки различают рыночную, инвестиционную, страховую, налогооблагаемую, утилизационную стоимости.</p> <p>/Лек/</p>	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1	0	
-----	---	---	---	------------------------	--------------------	---	--

1.4	<p>Основные подходы и методы в оценке рыночной стоимости объектов, особенности применения методов для оценки разных типов имущества. Существует несколько десятков методик оценки стоимости предприятий, обычно группируемых специалистами в рамках имущественного, доходного и сравнительного подходов.</p> <p>I. Имущественный подход основан на анализе активов предприятия и включает следующие методики:</p> <ul style="list-style-type: none"> • накопления активов предприятия; • скорректированной балансовой стоимости (или методика чистых активов); • расчета стоимости замещения; • расчета ликвидационной стоимости. <p>Все методики имущественного подхода используются, как правило, для оценки. Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих доходов и включает следующие методики:</p> <ul style="list-style-type: none"> • капитализации дохода; • дисконтирования денежных потоков. Сравнительный подход базируется на сопоставлении стоимости оцениваемого предприятия со стоимостями сопоставимых предприятий и включает следующие методики: • рынка капитала; • сделок (методика сравнительного анализа продаж); • отраслевых коэффициентов. <p>/Лек/</p>	5	6	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1	2	Проблемная лекция
1.5	<p>Основные этапы и процедуры оценки. Процесс оценки может быть разделен на ряд последовательных стадий:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Определение проблемы (постановка задачи). 2. Предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку, составление плана работ. 3. Сбор, проверка и анализ данных. 4. Применение трех подходов к оценке стоимости объекта собственности и выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. 5. Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов. 6. Подготовка отчета и заключения об оценке. <p>/Лек/</p>	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	

1.6	Сбор и обработка данных, анализ рыночной информации, описание и анализ характеристик объекта. Наличие необходимой информации позволяет оценщику комплексно подойти к процессу оценки и точно обосновать итоговую величину стоимости. Для определения объема требуемой информации необходимо: 1. Изучить договор об оценке (техническое задание на проведение работ). 2. Провести интервью с заказчиком и собственником. 3. Провести осмотр и техническую экспертизу объекта. Договор об оценке является основанием для проведения оценки объекта недвижимости. Техническое задание определяет цель оценки, объем работ. В интервью с заказчиком оценщик получает устное описание объекта оценки, специфики его постройки и функционирования, описание окружения объекта, что позволяет составить приблизительный перечень необходимых исходных данных. Информацию, необходимую для проведения процесса оценки объекта недвижимости, можно условно представить в виде схемы. Формирование массива внешней информации начинается со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики. /Лек/	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2	0	
Раздел 2. Лабораторные							
2.1	Факторы экономического окружения предприятия /Лаб/	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Работа в малых группах
2.2	Государственное регулирование оценочной деятельности /Лаб/	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.3	Эффективность использования основных средств /Лаб/	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Работа в малых группах
2.4	Рассмотрение активов предприятия, кадрового потенциала, системы управления бизнесом, сложившихся на дату оценки показателей доходности /Лаб/	5	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Работа в малых группах
2.5	Рассмотрение активов предприятия, кадрового потенциала, системы управления бизнесом, сложившихся на дату оценки показателей доходности /Лаб/	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.6	Определение величины спроса, ценовой эластичности спроса, изменение выручки. /Лаб/	5	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.7	Принципы оценки имущества /Лаб/	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Работа в малых группах

2.8	Виды стоимости объектов имущества /Лаб/	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.9	Оценка стоимости предприятия доходным подходом /Лаб/	5	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.10	Оценка стоимости предприятия затратным подходом /Лаб/	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.11	Оценка стоимости предприятия сравнительным подходом /Лаб/	5	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.12	/Лаб/	5	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Раздел 3. 3 Самостоятельная работа							
3.1	Изучение литературы теоретического курса /Ср/	5	6	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
3.2	Подготовка к лабораторным занятиям /Ср/	5	6	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
3.3	Самостоятельное решение задач /Ср/	5	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
3.4	Подготовка к экзамену /Ср/	5	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Раздел 4. Контроль							
4.1	/Экзамен/	5	36	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Раздел 5. Лекции							
5.1	Понятие экономической безопасности при оценке недвижимости. В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса (ГК РФ) «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». /Лек/	6	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	

5.2	<p>Характеристики рынка недвижимости. Под рынком недвижимости следует понимать определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользователей.</p> <p>Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу.</p> <p>Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилья, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.</p> <p>Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости.</p> <p>К особенностям рынка недвижимости относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> • локальность (вследствие неизменяемого местоположения объектов); • низкая взаимозаменяемость объектов (из-за существенной зависимости величины спроса на объекты недвижимости от местоположения объекта, состояния инфраструктуры в районе нахождения недвижимости); • сезонные колебания; • необходимость государственной регистрации сделок; • вложения капитала в недвижимость. <p>/Лек/</p>	6	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
5.3	<p>Источники информации и методы обработки информации об объектах оценки и данных о сделках. Для определения объема требуемой информации необходимо:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Изучить договор об оценке (техническое задание на проведение работ). 2. Провести интервью с заказчиком и собственником. 3. Провести осмотр и техническую экспертизу объекта. <p>Договор об оценке является основанием для проведения оценки объекта недвижимости. Техническое задание определяет цель оценки, объем работ.</p> <p>/Лек/</p>	6	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Проблемная лекция

5.4	<p>Анализ рисков при оценке недвижимости, влияние рисков на ставку доходности стоимостный результат. Риск — оцененная степень неопределенности получения в будущем доходов.</p> <p>Общий риск представляет собой сумму всех рисков, связанных с принятием инвестиционного решения. Различают систематический (рыночный) и несистематический (специфический) риск.</p> <p>Систематические риски:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Общая политическая ситуация; — Общая экономическая ситуация; — Изменение законодательства; — Увеличение числа конкурирующих объектов. <p>Несистематические риски:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Менеджмент; — Неполучение арендных платежей; — Износ зданий; — Чрезвычайные ситуации; — Юридическая некомпетентность. <p>По мере повышения степени риска инвестиций увеличивается норма дохода.</p> <p>/Лек/</p>	6	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
-----	---	---	---	------------------------	-----------------------------	---	--

5.5	<p>Оценка стоимости недвижимости методами доходного, сравнительного и затратного подходов. Существует два метода оценки стоимости недвижимости, приносящей доход: метод прямой капитализации и метод капитализации по норме отдачи путем дисконтирования денежных потоков. Причем метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования целесообразно использовать в случае нестабильности при получении дохода. Метод дисконтных денежных потоков используется для определения текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и, возможно, дальнейшую продажу недвижимости.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) основан на принципе ожидания и принципе замещения. Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного им износа. Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.</p> <p>Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информационный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения — при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.</p> <p>/Лек/</p>	6	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Проблемная лекция
-----	---	---	---	------------------------	-----------------------------	---	-------------------

5.6	<p>Определение стоимости земли, в т.ч. кадастровой. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости, осуществляется в целях определения налогооблагаемой базы на данный земельный участок, для установления размеров компенсаций при отчуждении земли в случае принятия решения о ликвидации объекта недвижимости с целью нового строительства, при установлении арендной платы за землю. В Российской Федерации в настоящее время плата за землю устанавливается исходя из ее доходности по городским, сельскохозяйственным и прочим землям. Для определения рыночной стоимости земельного участка используется следующая информация:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. титул собственности и регистрационные данные по земельному участку; 2. физические характеристики участка; 3. данные о взаимосвязи участка с окружением; 4. экономические факторы, характеризующие участок; 5. экологические факторы. <p>Источниками этой информации могут быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> • городские, районные и поселковые земельные комитеты и органы, регистрирующие сделки с земельными участками; • риэлтерские фирмы, специализирующиеся на сделках с земельными участками; • ипотечные кредитные организации; • оценочные фирмы; • периодическая печать; • другие источники. <p>В практике оценочной деятельности применяются пять основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. сравнения продаж; 2. соотнесения (переноса) стоимости; 3. капитализации земельной ренты; 4. техники остатка для земли; 5. развития земельного участка. <p>/Лек/</p>	6	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
-----	--	---	---	------------------------	------------------------	---	--

5.7	<p>Оценка стоимости искусственных объектов недвижимости и особенности процесса при определении различных видов стоимости. Оценка недвижимости в составе чистых активов предприятия. Особенности оценки недвижимости в составе чистых активов предприятия заключаются в том, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> • производится оценка суммарной рыночной стоимости большего числа объектов; • основной метод — затратный; • оценка физического износа — на основе визуального осмотра объектов с учетом нормативных сроков службы конструктивных элементов объектов; • оценка суммы функционального и внешнего износа — на основе анализа общей экономической ситуации в отрасли промышленности, к которой принадлежит предприятие. <p>В процессе оценки зданий и сооружений определяются полная восстановительная стоимость объекта недвижимости и их остаточная (с учетом всех видов износа) стоимость. При использовании рыночных цен для определения полной восстановительной стоимости принимается стоимость, по которой на дату оценки можно приобрести новые основные фонды, аналогичные имеющимся на предприятии. Если точно таких (идентичных) объектов нет, то следует ориентироваться на аналогичные объекты, скорректировав при необходимости стоимость путем сопоставления технических и товароведческих характеристик. Оценка отдельных объектов недвижимости, влияющая на стоимость действующего предприятия, заключается в определении их потребительной стоимости, или вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия. Определяющие условные оценки — использование объекта конкретным пользователем на дату оценки. /Лек/</p>	6	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Раздел 6. Лабораторные							
6.1	Концептуальные основы рынков недвижимого имущества /Лаб/	6	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
6.2	Оценка недвижимого имущества затратным подходом /Лаб/	6	8	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	8	Работа в малых группах
6.3	Оценка недвижимого имущества доходным подходом /Лаб/	6	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
6.4	Оценка недвижимого имущества сравнительным подходом /Лаб/	6	2		Л1.1	0	
Раздел 7. Самостоятельная работа							

7.1	Изучение литературы /Ср/	6	8	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
7.2	Подготовка к лабораторным занятиям /Ср/	6	22	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
7.3	Подготовка к зачету /Ср/	6	8	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
	Раздел 8. Лекции						
8.1	Классификация нематериальных активов (НМА). Понятие интеллектуальной собственности (ИС), абсолютные права на НМАИнтеллектуальная собственность как объект оценки представляет собой исключительное право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ и услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т. п.). При этом исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность), выполненные за счёт средств бюджета, не рассматриваются. Таким образом, оценка интеллектуальной собственности характеризуется как установление полезности (в денежном выражении) интеллектуальной собственности. /Лек/	7	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	2	Проблемная лекция
8.2	Нетрадиционные НМА предприятия. В условиях современной российской экономики для ряда объектов, таких как «ноу-хау», «деловая репутация», средства индивидуализации (фирменные наименования, товарные знаки, знаки обслуживания, наименование мест происхождения товара, доменные имена) провести строго обоснованную оценку достаточно сложно. Проблемы могут возникать в связи с недостатком объективной информации о состоянии конъюнктуры соответствующих сегментов рынка, при прогнозировании конкурентоспособности данного объекта и моделировании его жизненного цикла. Поэтому такие объекты интеллектуальной собственности в достаточной степени ненадёжны и могут по тем или иным причинам привести к судебным процессам. /Лек/	7	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	2	Проблемная лекция

8.3	<p>Понятия стоимости НМА и ИС. Факторы, влияющие на величину стоимости НМА и объектов ИС. Одним из условий конкурентоспособности предприятия является эффективное управление результатами интеллектуальной собственности с целью вовлечения их в хозяйственный и гражданско-правовой оборот, поэтому важно рассматривать интеллектуальную собственность не только с позиций ее защиты, но и необходимо владеть информацией о ее практической ценности (знать ее рыночную стоимость). /Лек/</p>	7	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	0	
-----	--	---	---	------------------------	-----------------------------------	---	--

8.4	<p>Основные принципы и подходы к оценке стоимости НМА и ИС. В основе затратного подхода лежат: метод учета стоимости фактических затрат (расходов) предприятия на создание, правовую охрану, приобретение и использование оцениваемого объекта интеллектуальной собственности за прошедший период с учетом инфляции и всех потерь; метод учета затрат на восстановление точной копии оцениваемого объекта интеллектуальной собственности; метод учета стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта интеллектуальной собственности путем создания нового объекта-аналога. Затратный подход используется для целей инвентаризации, балансового учета, определения минимальной цены интеллектуальной собственности, ниже которой сделка для владельца интеллектуальной собственности становится невыгодной. При сравнительном подходе используют метод прямого сравнения продаж, который предполагает определение стоимости интеллектуальной собственности по цене сделок купли-продажи аналогичных объектов интеллектуальной собственности, с учетом поправок на различие характеристик объектов интеллектуальной собственности – аналога и оцениваемого объекта интеллектуальной собственности. Использование сравнительного подхода осуществляется при наличии достоверной и доступной информации о ценах аналогов объекта оценки (далее – аналог) и действительных условиях сделок с ними. При этом может использоваться информация о ценах сделок, предложений и спроса. Основным подходом установления стоимости прав интеллектуальной собственности считается доходный подход в широком понимании. Сравнительный (рыночный) подход и затратный подход могут использоваться в качестве дополнения к доходному подходу. Доходный подход базируется на принципе ожидания (в экономике). Стоимость интеллектуальной собственности определяют как ее способность приносить покупателю или инвестору доход в будущем и приравнивают к текущей стоимости чистого дохода, который может быть получен от использования данной интеллектуальной собственности за экономически обоснованный срок полезного использования.</p> <p>/Лек/</p>	7	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	0	
-----	---	---	---	------------------------	-----------------------------------	---	--

8.5	<p>Выбор вида стоимости в зависимости от целей оценки. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении стоимости НМА и ИС используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рыночная стоимость; - инвестиционная стоимость; - ликвидационная стоимость. <p>/Лек/</p>	7	2	<p>ПК-1 ОПК- 4 ПК-7</p>	<p>Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4</p>	0	
8.6	<p>Учетная политика предприятия, отражение НМА в балансах предприятия. Работа по оценке НМА и ИС производится в определенной последовательности:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Осуществляется экспертиза (ревизия) юридических и учетных документов, относящихся к используемой на предприятии НМА и ИС. 2. Проводится оценка НМА и ИС. <p>/Лек/</p>	7	2	<p>ПК-1 ОПК- 4 ПК-7</p>	<p>Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4</p>	0	

8.7	Особенности оценки патентов и лицензий для продаж. Управление НМА. Учетная политика предприятия, отражение НМА в балансах предприятия. Налогообложение, государственные пошлины и льготы. Подготовка информации, необходимой для оценки НМА и ИС, экспертиза документов, подтверждающих права на объекты ИС, заключительный этап оценки НМА и ИС, требования и структура отчета, соответствие стандартам. Оценка НМА и ИС основана на анализе стоимости с инвестиционной точки зрения, т.е. с учетом прошлых затрат, текущего состояния и будущего потенциала. Для реализации такого комплексного подхода необходимо провести сбор и анализ большого количества информации. При анализе информацию следует разделить на внешнюю и внутреннюю. Денежная оценка неденежных вкладов в уставный капитал общества утверждается решением общего собрания участников общества. Если номинальная стоимость доли участника общества в уставном капитале общества, оплачиваемой неденежным вкладом, составляет более чем 20000 руб., такой вклад должен оцениваться независимым оценщиком. Номинальная стоимость доли участника общества, оплачиваемой таким неденежным вкладом, не может превышать сумму оценки указанного вклада, определенную независимым оценщиком (Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ, в действующей редакции, ст. 15.). /Лек/	7	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Раздел 9. Лабораторные							
9.1	Оценка факторов, влияющих на величину стоимости НМА /Лаб/	7	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
9.2	Абсолютные права на НМА /Лаб/	7	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
9.3	Нетрадиционные НМА предприятия /Лаб/	7	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
9.4	Управление НМА /Лаб/	7	2	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
9.5	Оценка НМА затранным подходом /Лаб/	7	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	4	Работа в малых группах
9.6	Оценка НМА сравнительным подходом /Лаб/	7	4	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	4	Работа в малых группах
Раздел 10. Самостоятельная работа							
10.1	Изучение литературы теоретического курса /Ср/	7	8	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	

10.2	Подготовка к лабораторным занятиям /Ср/	7	15	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
10.3	Подготовка к зачету /Ср/	7	15	ПК-1 ОПК- 4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	

5. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Размещены в приложении

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

6.1. Рекомендуемая литература

6.1.1. Перечень основной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Матвеева М. А.	Сделки с недвижимым имуществом: учебное пособие	Москва Берлин: Директ- Медиа, 2019, http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395

6.1.2. Перечень дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Кожухар В.М.	Основы управления недвижимостью: учебное пособие	Москва: Дашков и К, 2017,

6.1.3. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л3.1	Оккель С.А., Щербакова И.А., Костюк Я.И.	Оценка стоимости имущества: учеб.-метод. пособие по выполнению контрольной работы	Хабаровск: Изд-во ДВГУПС, 2020,

6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)

Э1	. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: ФЗ от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.minfin.ru	http://www.minfin.ru
Э2	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]	http://www.minfin.ru
Э3	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс]	http://www.minfin.ru
Э4	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс].	http://www.minfin.ru
Э5		

6.3 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

6.3.1 Перечень программного обеспечения

Антиплагиат - Система автоматической проверки текстов на наличие заимствований из общедоступных сетевых источников, контракт 12724018158180000974/830 ДВГУПС
АСТ тест - Комплекс программ для создания банков тестовых заданий, организации и проведения сеансов тестирования, лиц.АСТ.РМ.А096.Л08018.04, дог.372
Free Conference Call (свободная лицензия)

6.3.2 Перечень информационных справочных систем

Об оценочной деятельности в Российской Федерации: ФЗ от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.minfin.ru .
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]. http://www.consultant.ru
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс] http://www.consultant.ru
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс]. http://www.consultant.ru
5. Профессиональная база данных, информационно-справочная система Гарант - http://www.garant.ru
6.Профессиональная база данных, информационно-справочная система КонсультантПлюс - http://www.consultant.ru

7. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)		
Аудитория	Назначение	Оснащение
1701	Учебная аудитория для проведения практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	комплект учебной мебели, экран переносной, мультимедиапроектор переносной
1703	Учебная аудитория для проведения практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	экран переносной, мультимедиапроектор переносной, комплект учебной мебели

8. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)
<p>Самостоятельная работа студента предполагает индивидуальную работу с литературой при подготовке к лекционным и лабораторным занятиям, а также работу по подготовке к контрольному опросу по основным разделам курса.</p> <p>В начале каждой лабораторной работы проводится краткий инструктаж и объяснение дополнительного теоретического материала, необходимого для выполнения задания.</p> <p>Контроль самостоятельной работы проводится в процессе сдачи лабораторных работ. Прием практических работ проходит в два этапа. Первый этап заключается в ответе на теоретические вопросы, связанные с выполнением практических заданий. На втором этапе проходит защита практической части работы.</p> <p>При выдаче персональных заданий на самостоятельную работу используется дифференцированный подход к студентам.</p> <p>Преподаватель проводит (перед выполнением студентами самостоятельной внеаудиторной работы) инструктаж по выполнению заданий, который включает: цель каждого задания, его содержание, сроки выполнения, ориентировочный объем работы, основные требования к результатам, критерии оценки. Преподаватель также предупреждает о возможных типичных ошибках, которые могут быть при выполнении задания.</p> <p>Виды самостоятельной работы для овладения знаниями: чтение текстов (учебника, первоисточников, дополнительной литературы); составление плана текста; графическое изображение структуры текста; конспектирование текста; работа со справочниками и нормативными документами; учебно-исследовательская работа; использование Интернета, компьютерной техники.</p> <p>Виды самостоятельной работы для закрепления и систематизации знаний: работа с конспектом лекций (обработка текста); повторная работа над учебным материалом (учебника, первоисточников, дополнительной литературы, аудио- и видеозаписей); составление плана и тезисов ответа; составление таблиц для систематизации учебного материала; ответы на контрольные вопросы.</p> <p>Виды самостоятельной работы для формирования умений: решение ситуационных производственных (профессиональных) задач, моделирование разных видов и компонентов профессиональной деятельности.</p> <p>Организация деятельности студента по видам учебных занятий</p> <p>Лекция</p> <p>Работа на лекции является очень важным видом студенческой деятельности для изучения дисциплины «Оценка и управление имущественным комплексом организации», т.к. лектор дает нормативно-правовые акты, которые в современной России подвержены частому, а иногда кардинальному изменению, что обуславливает «быстрое устаревание» учебного материала, изложенного в основной и дополнительной учебной литературе. Лектор ориентирует студентов в действующем законодательстве Российской Федерации и соответственно в учебном материале. Краткие записи лекций (конспектирование) помогает усвоить материал. Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Конспект лучше подразделять на пункты, параграфы, соблюдая красную строку. Принципиальные места, определения, формулы следует сопровождать замечаниями: «важно», «особо важно», «хорошо запомнить» и т.п. или подчеркивать красной ручкой. Целесообразно разработать собственную символику, сокращения слов, что позволит сконцентрировать внимание студента на важных сведениях. Прослушивание и запись лекции можно производить при помощи современных устройств (диктофон, ноутбук, нетбук и т.п.). Работая над конспектом лекций, всегда следует использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор, в том числе нормативно-правовые акты соответствующей направленности. По результатам работы с конспектом лекции следует обозначить вопросы, термины, материал, который вызывают трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удается разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, на практическом занятии. Лекционный материал является базовым, с которого необходимо начать освоение соответствующего раздела или темы.</p> <p>Лабораторные занятия. Проработка рабочей программы дисциплины, уделяя особое внимание целям и задачам, структуре и содержанию дисциплины. Ознакомление с темами и планами лабораторных занятий. Анализ основной нормативно-правовой и учебной литературы, после чего работа с рекомендованной дополнительной литературой.</p> <p>Тест.</p> <p>Тест это система стандартизированных вопросов (заданий) позволяющих автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающихся. Тесты могут быть аудиторными и внеаудиторными. О проведении теста, его формы, а также раздел (темы) дисциплины, выносимые на тестирование, доводит до сведения студентов преподаватель.</p>

