МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Ярославский государственный университет им. П.Г. Демидова

Кафедра управления и предпринимательства

УТВЕРЖДАЮ
Декан экономического факультета

_____ Д.Ю. Брюханов
(подпись)

«18» мая 2022 г.

Рабочая программа дисциплины «Управление проектами оценки недвижимости и бизнеса»

Направление подготовки
38.03.02 Менеджмент

Профиль «Управление проектами»

Форма обучения
Очная

Программа одобрена
на заседании кафедры
от «11» мая 2022 года, протокол № 8

Программа одобрена НМК
экономического факультета
протокол № 5 от «11» мая 2022 года

Ярославль, 2022

1. Цели освоения дисциплины

Целями преподавания дисциплины «Управление проектами оценки недвижимости и бизнеса» являются: получение знаний в области оценки стоимости земельных фондов, недвижимости и бизнеса Российской Федерации, а также изучение зарубежного опыта в этой сфере; изучение организации оценки в рамках проектной деятельности; освоение методов оценки и принципов ценообразования на объекты недвижимости и бизнеса, анализа и сравнения способов оценки; изучение способов сбора и анализа информации, необходимой для оценки, расчета стоимости, формирования документов о результатах оценки стоимости земельных фондов, недвижимости и бизнеса.

2. Место дисциплины в структуре ОП бакалавриата

Дисциплина «Управление проектами по оценке недвижимости и бизнеса» относится к числу дисциплин по выбору профессионального цикла. Данный предмет опирается на знания, полученные в курсах: «Экономика фирмы», «Управление проектами», «Финансовый анализ», «Финансовый менеджмент» и др. Она основывается на знании дисциплин гуманитарного, социального и экономического циклов. Знания, полученные студентами при изучении данной дисциплины, будут востребованы в ходе освоения специальных предметов профессионального цикла.

3. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения ОП бакалавриата

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих элементов компетенций в соответствии с ФГОС ВО, ОП ВО и приобретения следующих знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности:

Код компетенции	Формируемая компетенция (код и формулировка)	Индикатор достижения компетенции (код и формулировка	Перечень планируемых результатов обучения
Универсальные компетенции			
ПК (ОУ) -3	Способен формировать экспертное заключение о возможности реализации	**ПК (ОУ) - 3.1.** Осуществляет подготовку экспертного заключения о возможности реализации	**Знать:** • особенности функционирования, состояние и тенденции развития рынка недвижимости; • методы расчета оценочной стоимости в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов; • основы ипотечно –

	инвестиционного проекта.	инвестиционного проекта	инвестиционного анализа; • роль и место оценки в управлении стоимостью предприятия; • возможности использования современных информационных технологий при оценке недвижимости и бизнеса. **Уметь:** • ставить цели и формулировать задачи, связанные с оценкой недвижимости и бизнеса; • самостоятельно проводить расчеты основных показателей по оценки недвижимости и бизнеса; • использовать информацию, полученную в результате оценки для принятия управленческих решений; • разрабатывать программы по организации, проведению и контролю оценочных мероприятий; **Владеть:** • основными подходами и методами оценки стоимости недвижимости и бизнеса; • навыками диагностики состояния управления в организации с точки зрения его влияния на рыночную стоимость объекта; • эффективными методами и технологиями управления основными элементами стоимости объекта недвижимости и бизнеса; • навыками аналитика и консультанта и при разработке комплексных проектов организации с позиций взаимосвязи оценки и управления собственностью.

4. Объем, структура и содержание дисциплины

Очная форма
Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетные единиц, 72 акад. часов.

п/п	**Темы (разделы) дисциплины, их содержание**	**Семестр**	**Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу студентов, и их трудоемкость (в академических часах)**						**Контроль СРС**	**Формы текущего контроля успеваемости** **Форма промежуточной аттестации** ***(по семестрам)***
			Контактная работа							
			лекции	практические	лабораторные	консультации	аттестационные испытания	самостоятельная работа		
1	Понятие, цели и принципы оценки недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости.	8	2	2				5		Тестирование.
	в том числе с ЭО и ДОТ									Материалы в LMS Moodle: - презентация; - конспект лекций; - тест для самоподготовки
2	Доходный и сравнительный подход к оценке недвижимости.	8	4	4				5		Решение задач
	в том числе с ЭО и ДОТ							2		Материалы в LMS Moodle: - презентация; - конспект лекций; - тест для самоподготовки
3	Затратный подход к оценке недвижимости.	8	2	2				5		Решение задач
	в том числе с ЭО и ДОТ							2		Материалы в LMS Moodle: - презентация; - конспект лекций; - задачи для самоподготовки
4	Методы оценки земли. Ипотечно-инвестиционный	8	4	4				5		Решение задач

	анализ.									
	в том числе с ЭО и ДОТ							2		Материалы в LMS Moodle: - презентация; - конспект лекций; - задачи для самоподготовки
5	Основные подходы к оценке бизнеса.	8	4	4				5		Решение задач
	в том числе с ЭО и ДОТ							2		Материалы в LMS Moodle: - презентация; - конспект лекций; - задачи для самоподготовки
6	Организация оценки недвижимости и бизнеса в рамках проектной деятельности.	8	2	2				5		Разработка основных разделов проекта по оценке недвижимости
	в том числе с ЭО и ДОТ							2		Материалы в LMS Moodle: - презентация; - конспект лекций; - примеры проектов оценки недвижимости и бизнеса
	Всего	**72**	**18**	**18**		**5**		**30,7**	**0,3**	**Зачет**

Содержание разделов дисциплины:

Тема №1 Понятие, цели и принципы оценки недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости

Недвижимость как объект оценки. Принципы оценки стоимости недвижимости.Основные этапы и процедуры оценки. Основные подходы и методы в оценке рыночной стоимости имущества. Федеральные законы и нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность в РФ. Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Взаимосвязь рынка недвижимости и рынка капитала.

Тема №2 Доходный и сравнительный подходы к оценке недвижимости

Сущность, структура и основополагающие принципы доходного подхода. Анализ рисков при оценке недвижимости. Ставки капитализации и дисконтирования. Методы прямой капитализации. Расчет общего коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости. Основные положения и этапы реализации метода прямого сравнения продаж. Единицы и элементы сравнения. Методы и техника выполнения корректировок. Количественный анализ сравнимых продаж. Качественный анализ сравнимых продаж. Метод валовой ренты.

Тема №3 Затратный подход в оценке недвижимости

Сущность и области применения затратного подхода в оценке недвижимости. Себестоимость строительных работ. Методы определения стоимости нового строительства. Виды и методы оценки накопленного износа недвижимости

Тема №4 Методы оценки стоимости земли. Ипотечно - инвестиционный анализ

Цели и особенности оценки стоимости земельных участков. Нормативная цена земли. Земельный кадастр. Методы оценки рыночной стоимости земли. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.

Тема №5 Основные подходы к оценке бизнеса

Метод чистых активов и прикладные вопросы его реализации Метод расчета балансовой стоимости активов. Практика применения метода ликвидационной стоимости. Условия применения методов сравнительного подхода. Основные принципы отбора предприятий-аналогов. Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов. Метод рынка капитала. Особенности доходного подхода к оценке бизнеса. Состав и структура показателя CF. Метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации прибыли. Учет рисков бизнеса в доходном подходе к оценке его стоимости.

Тема №6 Организация оценки недвижимости и бизнеса в рамках проектной деятельности.

Особенности проекта по оценке недвижимости и бизнеса. Необходимость оценки недвижимости и бизнеса в рамках комплексного инвестиционного проекта. Основные этапы проведения оценки недвижимости и бизнеса. Требования к отчету об оценки недвижимости и бизнеса. Организация управления рабочими группами в рамках реализации проекта по оценке. Составление сетевого графика и основных разделов проекта по оцегнке.

5. Образовательные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

В процессе обучения используются следующие образовательные технологии:

Лекции. Содержание лекции должно охватывать либо тему в целом, либо ее логически завершенную часть. Последовательность изложения лекционного материала должна по возможности учитывать его востребованность в параллельно выполняемых заданиях. Одновременно для лучшего восприятия лекционного материала используется визуальный материал в виде презентаций Power Point. Это позволяет одновременно задействовать несколько каналов восприятия и за счет постоянного переключения каналов, достичь большей концентрации внимания. Презентации сопровождены примерами из практики, что способствует лучшему запоминанию материала.

Структурное изложение лекции должно способствовать появлению и постоянному поддержанию интереса к изучаемой теме, что достигается за счет приведения достаточного количества примеров из практики, как положительных, так и отрицательных. Понимание последствий принятых ранее решений в области маркетинга территорий на конкретном примере ведет к появлению мотивации на получение знаний из этой области. По этим причинам логика изложения материала должна быть построена от примеров к теории, а не наоборот. Возможно использование одного примера по всей теме изучения, или нескольких, но в этом случае слушатели чаще запоминают избирательно, в зависимости от нестандартности

приведенного случая, что может отрицательно сказаться на комплексном понимании маркетинговых инструментов.

Для контроля понимания материала и используемых методов необходимо в процессе лекции поддерживать обратную связь с аудиторией, построенную различными способами, как в варианте приведения собственных примеров слушателями, что позволяет отследить уровень понимания отдельных теоретических вопросов, так и в варианте вопрос-ответного хода по основным (важным) структурным блокам темы.

Практические занятия включают два типа работ:

- Индивидуальная
- Групповая

Индивидуальная работа строится различными способами, как традиционными, в виде опроса, в случае если есть необходимость проверить уровень подготовки и наличие знаний, для выполнения последующих более практико- ориентированных заданий (кейсы, ситуации и т.п.). Эта оценка позволяет отсеять тех слушателей, кто в групповой работе может либо не приносить никакой ценности для группы, либо наоборот вносить деструктивный элемент в обсуждение за счет низкого (недостаточного) уровня знаний.

Групповая работа подразумевает командное обсуждение кейсов, ситуаций, представленного в последующем в виде краткого отчета и презентации. Проведение занятий в подобной форме предполагает переход от метода накопления знаний к практико-ориентированному обучению студентов. В результате проведения индивидуального анализа, обсуждения в группе, определения проблем, нахождения альтернатив, выбора действий и плана их выполнения студенты получают возможность развивать навыки маркетингового анализа и планирования.

Методические рекомендации по работе с конкретной проблемной ситуацией:

Проблемная ситуация не должна быть ограничена одной темой изучаемой дисциплины. Ситуация должна быть взаимосвязана с другими проблемами и вопросами. Обучающиеся должны использовать навыки нахождения междисциплинарных связей.

В ходе анализа проблемной ситуации студенты должны уметь выявить именно внутренние причины, а не их внешние проявления.

Обучающиеся должны продемонстрировать понимание концепций, идей и подходов, описанных в курсе, а также умение использовать их для анализа конкретной ситуации и для выработки рекомендаций. Обычно проблемную ситуацию можно интерпретировать несколькими способами, и студенты должны быть готовы к выявлению неопределенности и неоднозначности. Подход к работе с практической ситуацией должен быть системным.

Творческий аспект применения этих интерактивных форм обучения позволяет повысить эффективность образовательного процесса, за счет усиления познавательного интереса. Опыт, полученный при решении кейса, может оказаться даже более продуктивным в сравнении с приобретенным в профессиональной деятельности. Это происходит по нескольким причинам: инновационные методы позволяют увеличить масштаб охвата действительности, наглядно представить последствия принятых решений, дают возможность проверить альтернативные решения. Эмоциональный аспект интерактивных форм обучения повышает интерес участников к образовательному процессу, вовлекая в решение задач. Поэтому необходимо осуществлять обучение с усилением применения индивидуального подхода, развития творческих способностей, опираясь на их самостоятельную работу, активные формы и методы обучения.

6. Перечень лицензионного и (или) свободно распространяемого программного обеспечения, используемого при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

В процессе осуществления образовательного процесса по дисциплине используются:

1) для формирования материалов для текущего контроля успеваемости и проведения промежуточной аттестации, для формирования методических материалов по дисциплине:

- программы Microsoft Office;

- Adobe Acrobat Reader DC.

7. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (при необходимости)

В процессе осуществления образовательного процесса по дисциплине используются:

Автоматизированная библиотечно-информационная система «БУКИ-NEXT» http://www.lib.uniyar.ac.ru/opac/bk_cat_find.php

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

а) основная литература

1. Спиридонова, Е. А. Оценка стоимости бизнеса : учебник и практикум для вузов / Е. А. Спиридонова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 317 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08022-3. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/469764

2. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/473008

б) дополнительная литература

1. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2018. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147

2. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н.Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - Москва : Дашков и Ко, 2018. - 253 с. - ISBN 978-5-394-02368-2 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=221283

в) ресурсы сети «Интернет»

1. www.GKS.ru – Федеральная служба государственной статистики;
2. www.gud-estate.ru – Гильдия Управляющих и Девелоперов;
3. www.kodeks.ru/manage/page – Правовое агентство «Кодекс»;
4. www.magr.ru – Московская Ассоциация-Гильдия Риэлтеров;
5. www.minfin.ru – Министерство финансов РФ;
6. www.rgr.ru – Российская гильдия риэлторов;
7. www.rosim.ru – Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом;
8. www.stk.ru/home.html – Компания «Современные Технологии Консалтинга»;
9. www.valnet.ru – Международный оценочный консорциум;
10. www.valuer.ru – Портал российских оценщиков;

8. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине включает в свой состав специальные помещения:

- учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа;
- учебные аудитории для проведения практических занятий (семинаров);
- учебные аудитории для проведения групповых и индивидуальных консультаций;
- учебные аудитории для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации;

- помещения для самостоятельной работы;
- помещения для хранения и профилактического обслуживания технических средств обучения.

Специальные помещения укомплектованы средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа к электронной информационно-образовательной среде ЯрГУ.

Автор:
Доцент кафедры управления и предпринимательства, к.э.н. _____Андреев В.Е.

Приложение №1 к рабочей программе дисциплины
«Управление проектами по оценке недвижимости и бизнеса»

Фонд оценочных средств
для проведения текущей и промежуточной аттестации студентов
по дисциплине

1. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

1.1 Контрольные задания и иные материалы, используемые в процессе текущей аттестации

Тесты по теме №1

1. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

а) принципом вклада;
б) принципом остаточной продуктивности;
в) принципом замещения;
г) принципом сбалансированности;
д) принципом разделения.

2. Какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;
б) накопленный износ объекта недвижимости;
в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на |дату оценки;
г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости;
д) все факторы не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

3. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

а) стоимость для конкретного инвестора;
б) стоимость в обмене;
в) стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
г) стоимость в пользовании;
д) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

4. К формам проявления стоимости в обмене относятся:

а) рыночная, арендная, инвестиционная;
б) залоговая, инвестиционная, рыночная;
в) страховая, рыночная, налогооблагаемая;
г) арендная, залоговая, рыночная;
д) ликвидационная, рыночная, балансовая.

5. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

а) замещения;
б) конкуренции;

в) полезности;
г) ожидания;
д) вклада.

Тесты к теме №2

1. Какие из нижеперечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость?

а) нерегулярные денежные потоки;
б) потенциальный рост стоимости земли;
в) износ зданий и сооружений;
г) гибкие условия финансирования;
д) более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые активы;

2. Уровень риска инструментов инвестирования в недвижимость по сравнению с инвестициями в финансовые активы определяется:

а) уровнем ликвидности;
б) конкуренцией на рынке капитала и рынке недвижимости;
в) демографическими тенденциями;
г) всем вышеперечисленным.

8. Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал?

а) делением суммы годовых выплат на размер кредита;
б) делением размера кредита на период выплат;
в) умножением месячного платежа на число периодов.

3. Объект недвижимости имущества продан за 378000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5000 долл., расходы арендодателя, включая потери при сборе арендной платы, - 1000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае?

а) 12,7%; б) 15,9% в) 1,05% г) 1,3%

4. Какова стоимость объекта недвижимости площадью 1200 кв. м, сдаваемого в аренду по ставке 45 долл. кв. м в год, если коэффициент капитализации 20%, а простой помещений 10%.

а) 251000 долл.
б) 243000 долл.
в) 264000 долл.
г) 270000 долл.

1. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:

а) принципом замещения;
б) принципом соответствия;
в) принципом ожидания;
г) принципом остаточной производительности;
д) принципом изменения внешней среды.

2. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

а) наиболее вероятная цена сделки;
б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;

в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;

г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;

д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

е) все ответы не соответствуют определению рыночной стоимости.

3. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения?

а) инвестиционная стоимость;

б) налогооблагаемая стоимость;

в) ликвидационная стоимость;

г) рыночная стоимость;

д) все ответы неверны.

4. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

а) действующее законодательство и административные ограничения;

б) физические характеристики земельного участка;

в) финансовая обоснованность варианта использования;

г) потенциал местоположения;

д) все вышеперечисленное.

5. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?

а) инвестиционная;

б) стоимость для целей налогообложения;

в) залоговая;

г) ликвидационная;

д) все ответы неверны.

6. Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости?

а) по использованию;

б) по географическому признаку;

в) по цене;

г) по типу прав собственности;

д) по коэффициенту капитализации.

7. Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде:

а) высоко эластично;

б) неэластично;

в) абсолютно неэластично;

г) абсолютно эластично.

8. Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе капитализации?

а) налог на имущество;

б) затраты на текущий ремонт;

в) проценты по ипотечному кредиту;

г) следует учитывать все указанные расходные статьи.

9. Площадь здания, предназначенного для сдачи в аренду, составляет 3000 кв. м. Из них 1000 кв. м занято арендодателем, остальная площадь сдается по 40 долл. за кв. м в месяц. Средняя недогрузка помещений 15%. Эксплуатационные расходы 30% от ДВД. Определить величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.

а) 48500; б) 47600; в) 47400; г) 49950.

10. Объект недвижимости имущества продан за 278000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 15000 долл., расходы арендодателя, включая потери при сборе арендной платы, - 4000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае?

а) 2,7%; б) 5,9% в) 1,05% г) 3,9 %

Задачи к теме № 2

Необходимо оценить офисное помещение площадью 120 м^2 методом дисконтированных денежных потоков на основании следующих данных:

1. Длительность прогнозного периода – 3 года. Балансовая стоимость объекта недвижимости- 2500000 руб.

2. Ставка арендной платы 1 года – 700 руб. за м^2 в месяц. Предполагается ее рост в последующие годы на 5% ежегодно.

3. Динамика недозагрузки помещений (в % от ПВД): 1 год-20%,2 год – 10%, 3 год – 5%.

4. Динамика недосбора арендных платежей (в % от ПВД): 1год-15%, 2 год – 10%, 3 год - 5%.

5. Прочие доходы планируются в размере: 1 г.- 200000 р., 2 г.- 300000 р., 3 г.- 400000 р.

6. Налоги составят:

- на землю – 100 р. за м^2;
- на имущество – 2% от балансовой стоимости;
- транспортный – 2,5% от ДВД;

7. Коммунальные платежи- 8000 р. в месяц и последующий их рост на 15% в год.

8. Заработная плата обслуживающего персонала – 9000 р. в месяц и ее рост на 20% в год.

9. Расходы на возмещение – 8% от ДВД.

10. Оплата услуг сторонних организаций (аудит, нотариус, юрист) – 3% от ДВД.

11. Страхование – 0,5% от балансовой стоимости.

12. Безрисковая ставка – 3%, премия за региональный риск – 2%, премия за риск низкой ликвидности – 4%, премия за инвестиционный менеджмент – 3%, премия за предпринимательский риск – 1,5%, премия за экономические риски-2,5%

Оценку объекта недвижимости необходимо рассчитать по трем вариантам стоимости реверсии:

- по предполагаемой цене перепродажи после прогнозного периода в размере 3500000 р.;
- по остаточной стоимости в 2000000 р.;
- если ЧОД четвертого года оценивается в 900000 р., а коэффициент капитализации в 30%.

Задачи к теме №3

Задача 1

Необходимо оценить двухэтажное офисное здание площадью 500 кв. м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог - двухэтажное офисное здание площадью 400 кв. м, в котором проведен косметический ремонт. Последний был продан по цене 300000 долл. Имеются следующие данные по парным продажам: одноэтажное здание площадью 150 кв. м и требующее косметического ремонта было продано за 60000 долл., а одноэтажное здание площадью 200 кв. м с проведенным косметическим ремонтом было продано за 130000 долл.

Задача 2

Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость конструктивных элементов и объективно необходимые затраты на их ремонт составляют соответственно: фундаменты — 3 200 тыс. руб., 640 тыс. руб.; стены — 4 000 тыс. руб., 1 200 тыс. руб.; перекрытия — 800 тыс. руб., 160 тыс. руб.; прочие — 8 000 тыс. руб., 2 800 тыс. руб.

Задача 3

Определить исправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

- современные стандарты требуют установки в здании кондиционера, стоимость установки которого в существующем здании составляет 150 тыс. руб., а стоимость установки в этом же здании при его строительстве — 110 тыс. руб.
- установленная в здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам, при этом стоимость существующей электроарматуры, включенной в восстановительную стоимость, составляет 350 тыс. руб., физический износ существующей электроарматуры — 200 тыс. руб., стоимость демонтажа существующей электроарматуры — 100 тыс. руб., стоимость возврата материалов — 10 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры — 190 тыс. руб.
- в здании имеется складское помещение и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время данную площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади составляет 800 тыс. руб., физический износ — 50 тыс. руб., стоимость ликвидации склада — 80 тыс. руб.

Задача 4

Необходимо оценить объект недвижимости затратным подходом, если известны следующие данные: стоимость земельного участка – 300000 долл., стоимость СМР – 600000 долл., прибыль инвестора – 15%, срок физической жизни объекта составляет 60 лет, хронологический возраст – 15 лет, затраты на необходимый ремонт и модернизацию – 70000 долл., неустранимый функциональный износ- 90000 долл., внешний износ – 80000 долл.

Задача 5

Определить внешний (экономический) износ склада, если известно что: чистый доход без учета внешних факторов после устранения исправимого физического и функционального износа составляет 25 000 долл; текущий чистый доход после устранения исправимого физического и функционального износа — 21 000 долл; стоимость земли — 50 000 долл., норма капитализации для земли — 10%; норма капитализации для здания — 15%.

Задачи к теме №4

Задача 1

Оценивается земельный участок с недавно построенным зданием стоимостью 173 268 000 руб. Ставка дохода на инвестиции для данного объекта недвижимости определена в 20,5%. Ставка доходности земельных участков – 15%. Площадь помещений здания, сдаваемых в аренду, — 9 535 кв. м. Ставка арендной платы 5600 руб. за кв. м в год, потери от недозагрузки 10%, операционные и прочие расходы — 5 310 000 руб.

Задача 2

Используя метод разбивки на участки, определите стоимость земельного массива площадью 30 га при строительстве трех коттеджей на 1 га. Предполагаемая цена продажи благоустроенного участка 10 000 ден. ед. Издержки на планировку, подготовку и благоустройство относятся к настоящему времени и составят 150 000 ден. ед.

Все остальные затраты и поступления от продажи отнесены к концу каждого соответствующего года. Административные расходы и накладные расходы равны 25% от общей цены продажи. Плата за кредит, расходы на содержание и прибыль составят 40% валового дохода. Ежегодно планируется продавать по 30 участков размером $^1/_3$ га. С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконтирования определена в 10%.

Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Общая площадь здания 985 кв. м. Время постройки — январь 1986 г. Типичный срок экономической жизни здания — 80 лет. Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 45 000 руб. Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 38 500 руб./кв. м. Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки — январь 2006 г.

Задача 4

Рассчитайте с помощью валового мультипликатора дохода стоимость земельного участка со складским помещением, если потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта составил 92 000 дол.

Имеются данные по трем недавно проданным сопоставимым участкам с расположенными на них складскими помещениями:

Участок	Цена продажи, дол.	Потенциальный валовой' доход, дол.
1-й	400 ООО	105 000
2-й	500 ООО	122 250
3-й	300 000	73 171

Задачи к теме № 5

Задача 1

Стоимость единого объекта недвижимости складывается из продажи жилых площадей и машино –мест в подземном гараже. Затраты, связанные с операционными расходами (эксплуатационные расходы, земельные платежи, страховые платежи, реклама, расходы по продаже и др.) составляют 2% от общей стоимости продажи жилых площадей и машино – мест в гараже. Стоимость оплаты кредитных ресурсов рассчитана при следующих условиях:

- предполагаем, что все жилые площади и машино – места в гараже будут проданы в течение 1 года;
- средняя величина ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями, предприятиям и организациям в долларах США составляет 11,5% годовых со сроком погашения от 1 до 3 лет.

Исходные данные

Общая площадь объекта — 22 000 кв. м.

Общая площадь надземной части — 18 000 кв. м.

Общая площадь квартир (85% от общей площади надземной части) — 15 300 кв. м.

Общая площадь подземной части — 4 000 кв. м.

Общее число машино-мест (4 000/40) = 100.

Стоимость продажи 1 кв. м жилых площадей — 1 800 дол.

Стоимость продажи 1 машино-места в гараже — 15 000 дол.

Определить стоимость земельного участка под строительство жилого здания.

Задача 2

Оцените массив земли общей площадью 50 соток, который застройщик планирует разделить на пять участков по 10 соток каждый. Цена продажи участка 3000 дол. Застройщик будет продавать один участок в конце каждого года. Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 10%. Издержки относятся пропорционально к концу каждого года и составляют:

проектирование, расчистка, инженерная подготовка — 4900 дол.; управление и охрана — 500 дол.;

накладные расходы и прибыль подрядчика — 800 дол.;

маркетинг — 300 дол.;

текущие расходы (налоги, страхование) — 500 дол.;

прибыль предпринимателя — 1000 дол.

Контрольная работа по оценке бизнеса

№1

Рассчитать вероятное повышение рыночной стоимости предприятия, которое может произойти в результате того, что предприятие завершило составление проработанного бизнес-плана инновационного проекта, реально спо¬собного уже через год повысить годовые прибыли фирмы (Пр) до 1 200 000 руб., если также известно, что чистые материальные активы (ЧМА) предприятия со¬гласно оценке их рыночной стоимости составляют 3 000 000 руб.; коэффициент отношения прибыли к чистым материальным активам в отрасли равен 0,35; рекомен¬дуемый коэффициент капитализации, учитывающий риски осваиваемого в проекте бизнеса, равен 0,25

№2

Активы млн. руб. Пассивы млн.руб
Основные средства 1000 Собственный капитал 1100
Производственные запасы 600
Денежные средства 400 Обязательства 900
Итого 2000 Итого 2000

Предприятие «Альфа» приобрело предприятие «Бетта» за 3 000 млн.руб. Упрощенный баланс предприятия «Бетта» на дату покупки:

Упрощенный баланс предприятия «Альфа» (до покупки компании «Бетта»:

Активы млн. руб. Пассивы млн.руб
Основные средства 3500 Собственный капитал 4000
Производственные запасы 900
Денежные средства 1600 Обязательства 2000
Итого 6000 Итого 6000

Какой вид примет баланс предприятия «Альфа» после покупки компании «Бетта»?

№3

Прибыль предприятия оценивается (тыс. руб.) в 1год в 50000, 2й – 60000, 3й -80000. Амортизация – 20000 ежегодно, проценты за кредит 5000, 6000 и 7000 соответственно. Налоги на прибыль – 20%. Инвестиции 2 года – 25000. Прирост долгосрочной задолженности 1года – 30000, 2 года -10000. Уменьшение долгосрочной задолженности 2 года-20000, 3 года -20000. Определить стоимость бизнеса методом денежного потока на собственный капитал, если без рисковая ставка - 7%, среднеотраслевая ставка доходности – 11%, коэффициент $\beta = 2$. На 4 год предполагается продажа бизнеса. Денежный поток этого года оценивается в 80000, темпы роста – 1,5%

№4

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

· рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 150 руб.;

· общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликован¬ном финансовом отчете, составляет 250 000 акций, из них 60 000 выкуплено компанией и 10 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;

· доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их ба-лансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 7 и 11 млн руб.;

· объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,6 млн руб., прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,3 млн руб.,

№5

прибыль за 2010 г., руб. 30 000 000;
прибыль, прогнозируемая на 2011 г., руб. 32 000 000;
ставка дисконта для компании «Х», рассчитанная по модели оценки капитальных активов 20%.

Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании «Х» на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный 2010 г., если известно, что:

Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни биз¬неса компании – неопределенно длительный (указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

Материалы к теме №6

Основные этапы процесса оценки недвижимости и бизнеса

1 этап. Определение задачи оценки

Цель оценки
Вид определяемой стоимости
Установление оцениваемых имущественных прав
Дата оценки

2 этап. Составление проекта и договора на проведение оценки

График работ по оценке
Источники информации
Выбор методов оценки
Затраты на проведение оценки
Денежное вознаграждение за проведение оценки
Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

Осмотр объекта и прилегающей территории
Юридическое описание объекта недвижимости
Физические характеристики и местоположение
Экономическая информация
Проверка достоверности собранной информации
Анализ и обработка информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

Анализ земельного участка как условно свободного
Анализ земельного участка с улучшениями

Правовая обоснованность выбранного варианта использования Физическая осуществимость Финансовая целесообразность Наивысшая стоимость недвижимости

5 этап. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов:

оценка стоимости на основе доходного подхода оценка стоимости на основе сравнительного подхода оценка стоимости на основе затратного подхода

6 этап. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1
"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"

I. Общие положения

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

II. Общие понятия оценки

3.К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

8. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

9. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

10. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

11. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

12. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

III. Подходы к оценке

13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

14. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты,

необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

IV. Требования к проведению оценки

16. Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

17. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

а) объект оценки;

б) имущественные права на объект оценки;

в) цель оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;

д) вид стоимости;

е) дата оценки;

ж) срок проведения оценки;

з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

18. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

19. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

22. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

23. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

24. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

25. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и в федеральных стандартах оценки.

26. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

27. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

Критерии оценки ФОС

Тест

Тест–инструмент оценивания уровня знаний студентов, состоящий из системы тестовых заданий, стандартизованной процедуры проведения, обработки и анализа результатов.

Критерии оценки знаний обучаемых при проведении тестирования.

Оценка «отлично» выставляется при условии правильного ответа студента на более чем 85 % тестовых заданий.

Оценка «хорошо» выставляется при условии правильного ответа студента на 71-85 % тестовых заданий.

Оценка «удовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа на 56-70 % тестовых заданий.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа на 55 % тестовых заданий и менее.

Решение задач

Решение задач–инструмент оценивания уровня знаний студентов, состоящий из расчетных заданий по теме, стандартизованной процедуры проведения, обработки и анализа результатов.

Критерии оценки знаний обучаемых при проведении занятия.

Оценка «отлично» выставляется при условии правильного решения студента на более чем 81 % задач.

Оценка «хорошо» выставляется при условии правильного ответа студента на 71-80 % задач.

Оценка «удовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа на 56-70 % задач.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа на 55 % задач и менее.

1.2 Список вопросов и (или) заданий для проведения промежуточной аттестации

Зачет выставляется по итогам зачетной контрольной работы

Зачетная контрольная работа по оценке недвижимости и бизнеса
Вариант 1

1. Необходимо оценить офисное помещение площадью 100 кв. м. Прогнозный период – 3 года. Арендная ставка – 900 руб. за кв. м в месяц, с последующим ростом на 10% в год. Потери от недополучения арендных платежей оцениваются в 5% от ПВД. Условно-постоянные расходы, которые оплачивает арендодатель составляют 20000 руб. в месяц. Условно-переменные расходы, которые индексируются на годовую инфляцию в 8% и

оплачивает арендатор составляют 40000 руб. в месяц. ЧОД 4го года оценивается в 500000 руб. Ставка доходности – 15%, коэффициент капитализации – 25%.

2. Необходимо оценить двухэтажное офисное здание площадью 500 кв. м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог - двухэтажное офисное здание площадью 400 кв. м, в котором проведен косметический ремонт. Последний был продан по цене 300000 долл. Имеются следующие данные по парным продажам: одноэтажное здание площадью 150 кв. м и требующее косметического ремонта было продано за 60000 долл., а одноэтажное здание площадью 200 кв. м с проведенным косметическим ремонтом было продано за 130000 долл.
3. Необходимо оценить объект недвижимости затратным подходом, если известны следующие данные: стоимость земельного участка – 300000 долл., стоимость СМР – 600000 долл., прибыль инвестора – 15%, срок физической жизни объекта составляет 60 лет, хронологический возраст – 15 лет, затраты на необходимый ремонт и модернизацию – 70000 долл., неустранимый функциональный износ- 90000 долл., внешний износ – 80000 долл.
4. Рассчитать вероятное повышение рыночной стоимости предприятия, которое может произойти в результате того, что предприятие завершило составление проработанного бизнес-плана инновационного проекта, реально спо¬собного уже через год повысить годовые прибыли фирмы (Пр) до 1 200 000 руб., если также известно, что чистые материальные активы (ЧМА) предприятия со¬гласно оценке их рыночной стоимости составляют 3 000 000 руб.; коэффициент отношения прибыли к чистым материальным активам в отрасли равен 0,35; рекомен¬дуемый коэффициент капитализации, учитывающий риски осваиваемого в проекте бизнеса, равен 0,25
5. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

· рыночная стоимость одной акции компании – ближайшего аналога равна 250 руб.;
· общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 250 000 акций, из них 70 000 выкуплено компанией;
· доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их балансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 8 и 10 млн руб.;
· объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,7 млн руб., прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,4 млн руб.,

Вариант 2

1. Оценить объект недвижимости методом дисконтированных денежных доходов, если прогнозируются: ЧОД 1 года 200 тыс. руб., 2 года 300 тыс. руб., 3 года 400 тыс. руб. Ежегодные расходы по обслуживанию долга составляют 100 тыс. руб. Ипотечный кредит – 1000 тыс. руб. Ставку дисконтирования следует рассчитать методом связанных инвестиций. Доля собственного капитала инвестора – 40%, доходность - 20%. ЧОД после прогнозного года оценивается в 300 тыс. руб., коэффициент капитализации в 30%.
2. Необходимо оценить двухэтажный коттедж площадью 300 кв. м, не имеющий бассейна. Имеется аналог - двухэтажный коттедж площадью 200 кв. м, в котором есть бассейн. Последний был продан по цене 500000 долл. Имеются следующие данные по парным продажам: одноэтажный коттедж площадью 100 кв. м без бассейна был продан за 100000

долл., а одноэтажный коттедж площадью 150 кв. м с бассейном был продан за 300000 долл.

3. Необходимо оценить объект недвижимости затратным подходом, если известны следующие данные: стоимость земельного участка – 300000 долл., стоимость СМР – 600000 долл., прибыль инвестора – 15%, устранимый физический износ – 100000 долл., срок физической жизни – 60 лет, хронологический возраст – 10 лет, устранимый функциональный износ – 70000 долл., если бы в здании была современная система вентиляции дополнительный ЧОД составил бы 22500 долл., потери от изменения окружающей инфраструктуры составили 17500 долл., коэффициент капитализации для зданий – 25%.
4. Рыночная стоимость материальных активов предприятия составляет 300 млн. руб. Отношение чистой прибыли к ЧМА в отрасли, к которой принадлежит предприятие, равно 10 %. Средняя годовая чистая прибыль предприятия за предыдущие 5 лет в ценах года, когда производится оценка предприятия, составляет 38 млн. руб. Рекомендуемый коэффициент капитализации для НМА – 25 %. Оценить стоимость гудвилла предприятия и суммарную рыночную стоимость предприятия по методу накопления активов.
5. Прибыль предприятия оценивается (тыс. руб.) в 1год в 50000, 2й – 60000, 3й -80000. Амортизация – 20000 ежегодно, проценты за кредит 5000, 6000 и 7000 соответственно. Налоги на прибыль – 20%. Инвестиции 2 года – 25000. Прирост долгосрочной задолженности 1года – 30000, 2 года -10000. Уменьшение долгосрочной задолженности 2 года-20000, 3 года -20000. Определить стоимость бизнеса методом денежного потока на собственный капитал, если без рисковая ставка - 7%, среднеотраслевая ставка доходности – 11%, коэффициент $\beta = 2$. На 4 год предполагается продажа бизнеса. Денежный поток этого года оценивается в 80000, темпы роста – 1,5%

Приложение №2 к рабочей программе дисциплины
«Управление проектами по оценке недвижимости и бизнеса»

Методические указания для студентов по освоению дисциплины

Успешное овладение дисциплиной «Управление проектами по оценке недвижимости и бизнеса», предусмотренное учебной программой, предполагает выполнение ряда рекомендаций.

1. Следует внимательно изучить материалы, характеризующие курс «Оценка недвижимости и бизнеса» и определяющие целевую установку, а также учебную программу дисциплины. Это поможет четко представить круг изучаемых проблем и глубину их постижения.
2. Необходимо знать подборку литературы, достаточную для изучения предлагаемого курса. Список основной литературы предлагается.

При этом следует иметь в виду, что нужна литература различных видов:

а) учебники, учебные и учебно-методические пособия.

б) монографии, сборники научных статей, публикаций в экономических журналах, представляющие эмпирический материал, а также многообразные аспекты анализа современного развития организаций;

в) справочная литература – энциклопедии, экономические словари, раскрывающие категориально понятийный аппарат.

3. Изучая учебную литературу, следует уяснить основное содержание той или иной управленческой проблемы
4. При проведении практических занятий, используя активные методы обучения, написания и разбор деловых ситуаций, решение задач. Этот вид работы способствует выработке практического навыка в принятии управленческих решений.

В процессе обучения требуемый учебный материал студенты получают на лекциях по установленному регламенту, а также при самостоятельном изучении предлагаемой им литературы по данной дисциплине и подготовки докладов для дебатов на семинарах в виде презентаций, а также на семинарских занятиях с применением видео-материалов, компьютерных технологий, выполнении тестовых работ.

Для активизации и углубления знаний студентов в данном курсе предусмотрено выполнение ими самостоятельной работы – подготовка выступления по одной из предлагаемых тем. Студент должен продемонстрировать свободную ориентацию в области изучения библиографических источников, статистических и фактологических данных по выбранной теме, освоение смыслового ее содержания и способности качественно и грамотно оформлять собственные выводы и предложения, а также компетентно вести научную дискуссию. Каждый студент должен участвовать в подготовке «кейса», предполагающего анализ конкретной ситуации, самостоятельно или в рамках малой группы. Работа в малых группах, разработка проектов способствует формированию инновационного подхода к решению актуальных проблем организационного поведения.