

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе  
д.юр.н., доц. Васильева Н.В.



26.06.2023г.

**Рабочая программа дисциплины**  
Б1.О.11. Оценка бизнеса

Направление подготовки: 08.04.01 Строительство  
Направленность (профиль): Управление инвестиционно-строительной  
деятельностью  
Квалификация выпускника: магистр  
Форма обучения: очно-заочная

Курс	2
Семестр	22
Лекции (час)	28
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	0
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	80
Курсовая работа (час)	
Всего часов	108
Зачет (семестр)	
Экзамен (семестр)	22

Иркутск 2023

Программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению 08.04.01  
Строительство.

Автор И.Б. Жижко

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании кафедры  
экономики строительства и управления недвижимостью

Заведующий кафедрой С.А. Астафьев

Дата актуализации рабочей программы: 28.06.2024

### 1. Цели изучения дисциплины

Овладеть знаниями в области оценки залоговой и кадастровой стоимости недвижимого имущества

### 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

#### Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Код компетенции по ФГОС ВО	Компетенция
ПК-1	Способен управлять деятельностью строительной организации

#### Структура компетенции

Компетенция	Формируемые ЗУНы
ПК-1 Способен управлять деятельностью строительной организации	З. Знать принципы и методы управления деятельностью строительной организации У. Уметь управлять деятельностью строительной организации Н. Владеть навыками управления деятельностью строительной организации

### 3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Принадлежность дисциплины - БЛОК 1 ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛИ): Обязательная часть.

### 4. 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 дисциплины составляет 3 зач. ед., 108 часов.

Вид учебной работы	Количество часов
Контактная(аудиторная) работа	
Лекции	28
Практические (сем, лаб.) занятия	0
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам	80
Всего часов	108

### 5. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

#### 5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Нормативное	22	4	0	10		Доклад 1 и защита

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
	регулирование кредитования под залог недвижимости (ипотечное кредитование). Функции залога в коммерческом кредитовании						реферата
2	Категории рыночной и ликвидационной стоимости как результат состояния рынка недвижимости	22	4	0	18		Доклад 2 и защита реферата
3	Залоговый дисконт, методы расчета и порядок его применения для получения стоимости в целях залога при ипотечном кредитовании	22	8	0	18		Контрольная работа
4	Категория кадастровой стоимости объектов недвижимости, нормативное регулирование подходов и методов оценки. Стандарты оценки	22	8	0	18		Доклад и защита реферата
5	Построение модели массовой оценки	22	4	0	16		Доклад 3 и защита реферата
	ИТОГО		28		80		

## 5.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
1	Нормативное регулирование кредитования под залог недвижимости (ипотечное кредитование). Функции залога в коммерческом кредитовании	Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ, Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, 2, 3, 7), законодательство о коммерческом кредитовании, в т. ч. ГК РФ, ФЗ «О залоге», ФЗ «Об ипотеке» и др. Общие подходы и критерии влияния факторов на ликвидацию и определение стоимости недвижимого имущества
2	Категории рыночной и ликвидационной стоимости как	Факторы, определяющие методы расчета рыночной и ликвидационной стоимости. Ликвидность объектов недвижимости и рыночный срок экспозиции

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
	результат состояния рынка недвижимости	
3	Залоговый дисконт методы расчета и порядок его применения для получения стоимости в целях залога при ипотечном кредитовании	Методы расчета залогового дисконта, факторы, определяющие его размер, порядок применения для получения стоимости в целях залога при ипотечном кредитовании. Показатели ликвидности и их роль в оценке стоимости для целей залога
4	Категория кадастровой стоимости объектов недвижимости, нормативное регулирование подходов и методов оценки. Стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки кадастровой стоимости. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Методы сравнительного, доходного и затратного подходов. Содержание информации для оценки и ее источники. Анализ ценообразующих факторов
5	Построение модели массовой оценки	Последовательность обоснования модели расчета. Этапы определения коэффициентов, выбор модели расчета кадастровой стоимости. Методы математической статистики и обоснование модели расчета кадастровой стоимости с применением программного продукта Excel. Сопоставление результатов оценки с данными государственного кадастра недвижимости. Анализ достоверности результатов

### 5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
1	Занятие 1. Нормативное регулирование в сфере ипотечного кредитования. Нормативные акты ЦБ России. Регламент коммерческих банков. Законодательство «О залоге», «Об ипотеке», стандарты оценки, другие нормативные и регулирующие акты. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний, устный опрос
1	Занятие 2. Предмет залога. Экономические отношения при залоге имущества. Движимое и недвижимое имущество как предмет залога. Обязательства под залог недвижимого имущества. Факторы, определяющие стоимость заложенного имущества. Экспертиза объекта залога. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада
2	Занятие 3. Обязательность оценки. Рыночная и ликвидационная стоимость имущества. Дата оценки. Обязательность оценки предмета залога. Подходы и методы оценки рыночной и ликвидационной стоимости. Различия в оценке. Обоснование даты оценки предмета залога. Условия упорядоченной и ускоренной ликвидации имущества. Порядок ликвидации и регламентирующая документация. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
2	Занятие 4. Срок экспозиции на рынке и его влияние на стоимость ликвидируемого имущества. Расходы на ликвидацию. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада
3	Занятие 5. Залоговый дисконт и методы его расчета. Оценка влияния ликвидности на стоимость заложенного имущества. Залог имущества как форма обеспечения кредита на покрытие расходов заемщика. Влияние «качества» залога на цену заемных средств. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада
3	Занятие 6. Определение стоимости имущества для целей залога в ипотечном кредитовании. Выполнение работы «Расчет стоимости недвижимого имущества для целей залога». Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки
4	Занятие 7. Категория кадастровой стоимости объектов недвижимости, нормативное регулирование подходов и методов оценки. Кадастровая стоимость в налогообложении недвижимости. Общие принципы, подходы и методы массовой оценки. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний, с обсуждением доклада
4	Занятие 8. Содержание информации для оценки и ее источники. Анализ ценообразующих факторов. Рыночная информация и ее роль в формировании моделей массовой оценки. Обоснование факторов формирования кадастровой стоимости на основе рыночного ценнообразования. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада
5	Занятие 9. Построение модели массовой оценки. Экономическая база, определение структуры модели, анализ исходных данных, модели затратного, сравнительного и доходного подходов. Устные опросы и обсуждение учебного материала
5	Занятие 10. Сопоставление результатов оценки с данными государственного кадастра недвижимости. Анализ достоверности результатов. Адаптация и оценка качества моделей, методы актуализации. Устные опросы и обсуждение учебного материала

## 6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине (полный текст приведен в приложении к рабочей программе)

### 6.1. Текущий контроль

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п))	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
1	1. Нормативное регулирование кредитования под залог недвижимости	ПК-1	З.Знать принципы и методы управления деятельностью строительной организации	Доклад 1 и защита реферата	20 баллов за доклад и защиту реферата (20)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п))	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
	(ипотечное кредитование). Функции залога в коммерческом кредитовании		У. Уметь управлять деятельностью строительной организации Н. Владеть навыками управления деятельностью строительной организации		
2	2. Категории рыночной и ликвидационной стоимости как результат состояния рынка недвижимости	ПК-1	З. Знать принципы и методы управления деятельностью строительной организации У. Уметь управлять деятельностью строительной организации Н. Владеть навыками управления деятельностью строительной организации	Доклад 2 и защита реферата	20 баллов за доклад и защиту реферата (20)
3	3. Залоговый дисконт, методы расчета и порядок его применения для получения стоимости в целях залога при ипотечном кредитовании	ПК-1	З. Знать принципы и методы управления деятельностью строительной организации У. Уметь управлять деятельностью строительной организации Н. Владеть навыками управления деятельностью строительной организации	Контрольная работа	20 баллов за контрольную работу (20)
4	4. Категория кадастровой стоимости объектов недвижимости, нормативное регулирование подходов и методов оценки. Стандарты оценки	ПК-1	З. Знать принципы и методы управления деятельностью строительной организации У. Уметь управлять деятельностью строительной организации Н. Владеть навыками управления деятельностью строительной организации	Доклад и защита реферата	20 баллов за доклад и защиту реферата (20)
5	5. Построение	ПК-1	З. Знать принципы и	Доклад 3 и защита	20 баллов за

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
	модели массовой оценки		методы управления деятельностью строительной организации У. Уметь управлять деятельностью строительной организации Н. Владеть навыками управления деятельностью строительной организации	реферата	доклад и защиту реферата (20)
				<b>Итого</b>	<b>100</b>

## 6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

Рабочим учебным планом предусмотрен Экзамен в семестре 22.

### ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ:

1-й вопрос билета (40 баллов), вид вопроса: Тест/проверка знаний. Критерий: Каждый правильный ответ оценивается в 2 балла.

**Компетенция: ПК-1 Способен управлять деятельностью строительной организации**

Знание: Знать принципы и методы управления деятельностью строительной организации

1. Виды износа и порядок его определения.
2. Выбор варианта наиболее эффективного использования для вакантного земельного участка.
3. Выбор варианта наиболее эффективного использования с учетом существующих построек.
4. Законодательные основы оценочной деятельности.
5. Метод валового рентного мультипликатора. Метод прямой капитализации.
6. Метод дисконтирования денежных потоков.
7. Методы оценки земельных участков.
8. Общий порядок определения кадастровой стоимости
9. Основные понятия оценочной деятельности.
10. Особенности применения доходного подхода в кадастровой оценке
11. Особенности применения затратного подхода в кадастровой оценке
12. Особенности применения сравнительного подхода в кадастровой оценке
13. Порядок внесения корректировок в сравнительном подходе.
14. Порядок оспаривания кадастровой стоимости
15. Порядок расчета корректировок в сравнительном подходе.
16. Порядок расчета чистого операционного дохода в доходном подходе.
17. Принципы оценки недвижимости.



18. Теоретические основы доходного подхода.
19. Теоретические основы затратного подхода.
20. Теоретические основы сравнительного подхода.

#### ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УМЕНИЙ:

2-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на умение. Критерий: За одну правильно решенную задачу - 30 баллов.

**Компетенция: ПК-1 Способен управлять деятельностью строительной организации**

Умение: Уметь управлять деятельностью строительной организации

Задача № 1. Определить величину прибыли предпринимателя

Задача № 2. Определить величину физического износа

#### ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ НАВЫКОВ:

3-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на навыки. Критерий: За одну правильно решенную задачу - 30 баллов.

**Компетенция: ПК-1 Способен управлять деятельностью строительной организации**

Навык: Владеть навыками управления деятельностью строительной организации

Задание № 1. Определить величину корректировки на набор прав

Задание № 2. Определить корректировку на условия финансирования

#### ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования <b>«БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» (ФГБОУ ВО «БГУ»)</b>	Направление - 08.04.01 Строительство Профиль - Управление инвестиционно- строительной деятельностью Кафедра экономики строительства и управления недвижимостью Дисциплина - Оценка бизнеса
---	---

#### ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Тест (40 баллов).
2. Определить величину прибыли предпринимателя (30 баллов).
3. Определить величину корректировки на набор прав (30 баллов).

Составитель \_\_\_\_\_ И.Б. Жижко

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ С.А. Астафьев

#### 7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

**а) основная литература:**

1. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М. А. Федотова [и др.]- М.: Финансы и статистика, 2008.-380 с.

2. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. учеб. для вузов. рек. М-вом образования РФ. Изд. 2-е, перераб. и доп./ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2010.-558 с.

3. [Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости \[Электронный ресурс\] : учебное пособие для вузов / А.В. Пылаева. — Электрон. текстовые данные. — Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 141 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30817.html>](http://www.iprbookshop.ru/30817.html)

#### **б) дополнительная литература:**

1. Тихомиров Л. В. Залог имущества: судебная практика и образцы документов/ сост., науч. ред. Л. В. Тихомиров.- М.: Изд. Тихомирова, 2010.-76 с.

2. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости. В 2 т.. рек. УМО высш. образования. учебник для академического бакалавриата. 8-е изд., перераб. и доп./ В. А. Горемыкин.- М.: Юрайт, 2014

3. [Заволженский, А. В. Оценка стоимости недвижимости \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / А. В. Заволженский, М. С. Ломовцев, М. П. Придачук. — Электрон. текстовые данные. — Волгоград : Волгоградский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы, 2012. — 108 с. — 978-5-7786-0448-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/21910.html>](http://www.iprbookshop.ru/21910.html)

#### **8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля), включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы**

Для освоения дисциплины обучающемуся необходимы следующие ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

– Сайт Байкальского государственного университета, адрес доступа: <http://bgu.ru/>, доступ круглосуточный неограниченный из любой точки Интернет

– Библиотека научной литературы по медиаобразованию на Российском общеобразовательном портале, адрес доступа: [http://www.edu.of.ru/mediaeducation/default.asp?ob\\_no=823](http://www.edu.of.ru/mediaeducation/default.asp?ob_no=823). доступ неограниченный

– Информационный портал о недвижимости, адрес доступа: <https://www.realtyvision.ru>. доступ неограниченный

#### **9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)**

Изучать дисциплину рекомендуется в соответствии с той последовательностью, которая обозначена в ее содержании. Для успешного освоения курса обучающиеся должны иметь первоначальные знания в области правовых основ землеустройства и кадастровых отношений, анализа экономической эффективности проектов.

На лекциях преподаватель озвучивает тему, знакомит с перечнем литературы по теме, обосновывает место и роль этой темы в данной дисциплине, раскрывает ее практическое значение. В ходе лекций студенту необходимо вести конспект, фиксируя основные понятия и проблемные вопросы.

Практические (семинарские) занятия по своему содержанию связаны с тематикой лекционных занятий. Начинать подготовку к занятию целесообразно с конспекта лекций. Задание на практическое (семинарское) занятие сообщается обучающимся до его проведения. На семинаре преподаватель организует обсуждение этой темы, выступая в качестве организатора, консультанта и эксперта учебно-познавательной деятельности обучающегося.

Изучение дисциплины (модуля) включает самостоятельную работу обучающегося.

Основными видами самостоятельной работы студентов с участием преподавателей являются:

- текущие консультации;
- коллоквиум как форма контроля освоения теоретического содержания дисциплин: (в часы консультаций, предусмотренные учебным планом);
- прием и разбор домашних заданий (в часы практических занятий);
- прием и защита лабораторных работ (во время проведения занятий);
- выполнение курсовых работ в рамках дисциплин (руководство, консультирование и защита курсовых работ в часы, предусмотренные учебным планом) и др.

Основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

- формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором учебной литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);
- самостоятельное изучение отдельных тем или вопросов по учебникам или учебным пособиям;
- написание рефератов, докладов;
- подготовка к семинарам и лабораторным работам;
- выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач, проведения типовых расчетов, расчетно-компьютерных и индивидуальных работ по отдельным разделам содержания дисциплин и др.

#### **10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения**

В учебном процессе используется следующее программное обеспечение:

- MS Office,
- КонсультантПлюс: Сводное региональное законодательство,
- КонсультантПлюс: Версия Проф - информационная справочная система,

#### **11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю):**

В учебном процессе используется следующее оборудование:

- Помещения для самостоятельной работы, оснащенные компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду вуза,
- Учебные аудитории для проведения: занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, практических занятий, выполнения курсовых работ, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, укомплектованные специализированной мебелью и техническими средствами обучения,
- Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий