

Федеральное государственное образовательное бюджетное
учреждение высшего образования
**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**
(Финансовый университет)

Кафедра корпоративных финансов и корпоративного управления

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной
и методической работе

Е.А. Каменева
20.02.2024г.

М.А. Федотова, Е.Е. Хейфец

**ПРАКТИКУМ ОЦЕНКИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ
ПРОЕКТОВ**

Рабочая программа дисциплины

для студентов, обучающихся по направлению подготовки
38.04.01 «Экономика», направленность программы магистратуры
«Оценка бизнеса и корпоративные финансы»

*Рекомендовано Ученым советом Факультета экономики и бизнеса,
протокол № 37 от 19.02.2024г.*

*Одобрено кафедрой корпоративных финансов и корпоративного управления
протокол № 53 от 25.12.2023г.*

Москва 2024

Рецензент: О.В. Лосева, д.э.н., доцент, профессор кафедры корпоративных финансов и корпоративного управления факультета Экономики и бизнеса

М.А. Федотова, Е.Е. Хейфец

Практикум оценки девелоперских проектов: Рабочая программа дисциплины, для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика», направленность программы магистратуры «Оценка бизнеса и корпоративные финансы». — М.: Финансовый университет, Кафедра корпоративных финансов и корпоративного управления, факультета Экономики и бизнеса, 2024. – 26с.

Дисциплина «Практикум оценки девелоперских проектов» раскрывает специфику оценки девелоперских проектов; знакомит студентов с особенностями девелоперского проекта как специфического объекта недвижимости и объекта оценки. Рабочая программа дисциплины содержит требования к результатам освоения дисциплины, программу, тематику практических и семинарских занятий и их проведения, формы самостоятельной работы, контрольные вопросы и систему оценивания, учебно-методическое обеспечение дисциплины, в т.ч. информационная база оценки и перечень компьютерных программ, применяемых в современной оценочной деятельности.

**Марина Алексеевна Федотова,
Елизавета Евгеньевна Хейфец**

ПРАКТИКУМ ОЦЕНКИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

Рабочая программа дисциплины

© Федотова М.А., Хейфец Е.Е. 2024
© Финуниверситет, 2024

Содержание

1. Наименование дисциплины.....	3
2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине	3
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы.....	5
4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся	6
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий.....	6
5.1. Содержание дисциплины.....	6
5.2. Учебно-тематический план	8
5.3. Содержание практических и семинарских занятий.....	8
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	10
6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы.....	10
6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю ...	10
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	12
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	18
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины.....	18
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	18
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)	24
11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:	24
11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы	24
11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации.....	25
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	25

1. Наименование дисциплины

Практикум оценки девелоперских проектов.

2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции
ПК-1	Способность практического использования современных концепций в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов для построения стратегии развития бизнеса	1. Свободно ориентируется в современных теоретических концепциях в сфере оценочной деятельности и корпоративных финансов.	Знать понятийный аппарат в сфере оценочной деятельности и корпоративных финансов и принципы работы в данных областях Уметь трактовать теоретические концепции в области оценки девелоперских проектов для целей практической работы
		2. Разрабатывает стратегию развития бизнеса на основе использования концепции стоимостной оценки девелоперских проектов, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов.	Знать подходы к разработке стратегии развития бизнеса на основе использования концепции стоимостной оценки девелоперских проектов, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов, структуру подобной стратегии Уметь формировать как отдельные разделы, так и консолидированную версию стратегии развития бизнеса на основе использования современных концепций стоимостной оценки девелоперских проектов, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов
ПКН-2	Способность осуществлять	1. Осуществляет	Знать порядок постановки

<p>постановку проектно-исследовательских задач, разработку инновационных проектов, выбор методов, информационных технологий, программных средств для их реализации, создавать методические и нормативные документы</p>	<p>постановку исследовательских и прикладных задач.</p>	<p>исследовательских и прикладных задач с использованием информационных технологий</p> <p>Уметь формулировать проблему, требующую решения исследовательских и прикладных задач с использованием информационных технологий</p>
	<p>2. Выбирает формы, методы и инструменты реализации исследовательских и прикладных задач.</p>	<p>Знать формы, методы и инструменты реализации исследовательских задач с использованием информационных технологий</p> <p>Уметь комплексно применять формы, методы и инструменты реализации исследовательских и прикладных задач с использованием информационных технологий</p>
	<p>3. Демонстрирует владение современными информационными технологиями.</p>	<p>Знать возможности, область применения и основные принципы использования современных информационных технологий</p> <p>Уметь правильно определять задачи и решать их с использованием современных технологий</p>
	<p>4. Выбирает и использует необходимое прикладное программное обеспечение в зависимости от решаемых задач</p>	<p>Знать область применения и технические характеристики прикладного программного обеспечения</p> <p>Уметь использовать прикладное программное обеспечение в решении типовых бизнес-задач и аналитических исследований</p>
	<p>5. Разрабатывает методические и нормативные документы на основе результатов</p>	<p>Знать методологию разработки методических и нормативных документов на основе</p>

		проведенных исследований	результатов проведенных исследований Уметь интерпретировать результаты исследований в интересах разработки методических и нормативных документов
ПKN-4	Способность разрабатывать методики и оценивать эффективность экономических проектов с учетом факторов риска в условиях неопределенности	1. Формирует и применяет методики оценки эффективности экономических проектов в условиях неопределенности.	Знать теорию факторов девелоперских рисков в условиях неопределенности Уметь настраивать инструментарий стоимостной оценки в зависимости от оцениваемого девелоперского проекта, его типа, стадии реализации, учитывать факторы риска при проектировании ставки дисконтирования и построении прогноза денежных потоков
		2. Демонстрирует навыки формулирования выводов на основе проведенного исследования для принятия управленческих решений о реализации экономических проектов в виде методик и аналитических материалов.	Знать инструменты стоимостной оценки, используемые при проведении оценки стоимости девелоперского проекта Уметь применять инструментарий стоимостной оценки в зависимости от оцениваемого девелоперского проекта, его типа, стадии реализации, учитывать факторы риска при проектировании ставки дисконтирования и построении прогноза денежных потоков

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Практикум оценки девелоперских проектов» относится к модулю дисциплин по выбору, углубляющих освоение программы магистратуры «Оценка бизнеса и корпоративные финансы» по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика».

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся

Вид учебной работы по дисциплине	Всего (в з/е и часах)	Модуль 5 (в часах)
Общая трудоёмкость дисциплины	3/108	108
<i>Контактная работа - Аудиторные занятия</i>	24	24
<i>Лекции</i>	8	8
<i>Семинары, практические занятия</i>	16	16
<i>Самостоятельная работа</i>	84	84
Вид текущего контроля	Контрольная работа	Контрольная работа
Вид промежуточной аттестации	зачет	зачет

5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий

5.1. Содержание дисциплины

Тема 1. Девелоперский проект как объект недвижимости

Понятие девелопмента недвижимости и девелоперского проекта. Классификация девелоперских проектов: жилой, коммерческий. Юридический и физический девелопмент. Девелоперский проект как часть рынка недвижимости. История становления рынка девелопмента в России. Нормативно-правовая база, регулирующая данный рынок. Процесс девелоперского проекта и его основные участники. Жизненный цикл девелоперского проекта: предынвестиционная стадия, инвестиционная стадия и операционная стадия. Отличия жилищного девелопмента от коммерческого и отражение данных отличий в стадиях. Финансирование девелоперских проектов: собственные средства девелопера, заемное (проектное) финансирование, средства внешних инвесторов. Механизмы эскроу-счетов и долевого участия, их регулирование.

Тема 2. Девелоперский проект как объект оценки

Особенности девелоперского проекта как объекта оценки. Общая характеристика подходов и методов оценки стоимости девелоперского проекта. Постановка задания на оценку и основные этапы оценки. Применимые виды

стоимости к девелоперскому проекту. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) как основополагающий принцип стоимостной оценки девелоперских проектов.

Тема 3. Анализ рынка девелоперских проектов

Основные участники рынка девелопмента в России: рынок коммерческой и жилой недвижимости. Основные ценообразующие факторы стоимости девелоперского проекта. Анализ рынка девелоперских проектов как вид анализа рынка недвижимости: требуемые результаты, методы анализа. Источники информации об основных показателях.

Основные требования и этапы сбора информации для оценки стоимости девелоперских проектов. Классификация информации, необходимой для проведения оценки. Требования к информационной базе. Источники внешней информации, ее систематизация и анализ. Отраслевые источники данных. Отраслевые базы данных. Внутренняя информация. Организация и методы сбора внутренней информации.

Рынок PropTech в России: объемы рынка, основные инвесторы и инвестиционные фонды. Информационные базы для аналитики рынка PropTech. Карта современного российского рынка PropTech. Главные используемые инструменты в современном PropTech, различия между девелоперами жилой недвижимости и коммерческой.

Тема 4. Методика стоимостной оценки девелоперских проектов

Особые требования различных участников девелоперского процесса к оценке. Подходы к оценке девелоперских проектов в зависимости от стадии реализации девелоперского проекта: неприменимость затратного подхода, индикативность и частичная применимость сравнительного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) как основной метод стоимостной оценки девелоперских проектов. Процесс оценки: определение общих допущений, определение прогнозного периода и построение прогноза будущих денежных потоков (расчет технико-экономических показателей (ТЭП) проекта, прогноз выручки), прогноз капитальных затрат, прогноз налогов, расчет ставки

дисконтирования и ставки капитализации. Разность применения терминальной стоимости в зависимости от типа девелопмента (жилищного и коммерческого). Разность построения метода ДДП в зависимости от типа коммерческого девелопмента.

Ставка дисконтирования и уровни премии в зависимости от стадии проекта. Ставка капитализации и методы ее анализа.

5.2. Учебно-тематический план

№ п/п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах					Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Контактная работа* – Аудиторная работа			Самосто ятельна я работа	
			Общая, в т.ч.	Лекц ии	Семинар, практи- ческие занятия		
1.	Девелоперский проект как объект недвижимости	27	6	2	4	21	Опрос, обсуждение вопросов, выступления студентов
2.	Девелоперский проект как объект оценки	27	6	2	4	21	Опрос, обсуждение вопросов, выступления студентов, работа с базами данных
3.	Анализ рынка девелоперских проектов	16	3	1	2	13	Опрос, обсуждение вопросов, анализ форм отчетности, выполнение контрольной работы
4.	Методика стоимостной оценки девелоперских проектов	38	9	3	6	29	Опрос, обсуждение вопросов, выступления студентов, выполнение контрольной работы
В целом по дисциплине		108	24	8	16	84	Согласно учебному плану контрольная работа
Итого. %			22	33	67	78	

*объем контактной работы в очно-заочной/заочной формах обучения и индивидуальных учебных планах определяется соответствующими учебными планами. Темы, реализуемые в виде контактной работы, определяются преподавателем самостоятельно, исходя из уровня их сложности

5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Добавлено примечание ([EX1]): 1

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9	Формы проведения занятий
Девелоперский проект как объект недвижимости	1. Понятие девелопмента недвижимости и девелоперского проекта. 2. Классификация девелоперских проектов, виды девелопмента. 3. Нормативно-правовая база регулирования рынка девелопмента. 4. Жизненный цикл девелоперского проекта, особенности и характеристики каждого цикла, подциклы. 5. Схема организации финансирования с применением эскроу-счетов. Рекомендуемые источники из раздела 8: 14, 16 и раздела 9: 1, 4, 6.	Обсуждение дискуссионных вопросов, решение тестовых заданий, выступления студентов
Девелоперский проект как объект оценки	1. Девелоперский проект как объект оценки. 2. Постановка задания на оценку и основные этапы оценки. 3. Категории и виды разрешенного использования земель, анализ практических ситуаций. 4. Принцип НЭИ для девелоперского проекта. 5. Принцип фактического и промежуточного вида использования для девелоперского проекта. Рекомендуемые источники из раздела 8: 13 - 16 и раздела 9: 1, 2, 3, 7	Обсуждение дискуссионных вопросов, решение тестовых заданий, выступления студентов
Анализ рынка девелоперских проектов	1. Основные участники рынка девелопмента в России: основные игроки, ключевые сделки, ключевые проекты и объекты. 2. Источники информации для анализа рынка девелопмента: жилищный и коммерческий сегменты. 3. Ключевые ценообразующие факторы для девелоперских проектов Рекомендуемые источники из раздела 8: 13, 14 и раздела 9: 8	Обсуждение дискуссионных вопросов, решение тестовых заданий, выступления студентов
Методика стоимостной оценки девелоперских проектов	1. Применимость подходов и методов к оценке девелоперских проектов. 2. Определение ТЭПов проектов. 3. Построение ставок дисконтирования и капитализации для девелоперских проектов, анализ результатов 4. Прогнозирование денежных потоков для девелоперских проектов, анализ типов индексации 5. Разница применения терминального периода в зависимости от типа проекта Рекомендуемые источники из раздела 8: 13-16 и раздела 9: 8	Обсуждение дискуссионных вопросов, решение кейсов и практических задач

6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
Девелоперский проект как объект недвижимости	Рынок девелоперских проектов. История девелопмента в России. Особенности финансирования девелоперских проектов: с применением собственных и заемных средств.	Работа с рекомендованной учебной литературой. Работа со Справочно-правовой системой.
Девелоперский проект как объект оценки	Современные тренды на рынке девелопмента. Сезонность в жилищном и коммерческом девелопменте. Изменение рынка в свете текущих событий. Работа с кадастровой картой.	Работа с рекомендованной учебной литературой.
Анализ рынка девелоперских проектов	Рынок RgorTech – основные инструменты, инвестиции, сравнительный анализ российского и международного рынков. Источники инвестиций. Степень проникновения в жилищном и коммерческом девелопменте, разница между ними.	Работа с открытыми источниками сети Интернет.
Методика стоимостной оценки девелоперских проектов	Анализ премий за девелоперский риск для различных стадий, наблюдение за изменением данного показателя в ходе изменений на рынке недвижимости. Источники доходов и типы расходов внутри девелоперских проектов.	Работа с рекомендованной учебной литературой. Подготовка к решению задач. Решение задач и мини-кейсов

6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю

Контрольная работа

При выполнении контрольной работы студенты решают реальные кейсы по расчету стоимости земельного участка в зависимости от его различных видов использования, с последующим определением наиболее эффективного вида использования и выводом по рыночной стоимости каждого конкретного земельного участка. В процессе работы студентам предлагается самостоятельно

анализировать рынок, собирать данные из открытых источников для расчета вводной информации.

Примерный вариант контрольный работы

Имеется информация по земельному участку с заданным кадастровым номером (представляется преподавателем в Excel-файле – пример на рис. 1).

Параметр	Значение	Источник
Общие допущения		
Дата анализа	01.07.2024	
Объект	Земельный участок (состоящий из двух) с планом размещения МФК с офисными и торговыми помещениями. Есть документация с утвержденными ТЭПами (неясен срок документации, площадями принимается допущение, что она действительна)	
Конец прогнозного периода	30.06.2030	
Класс офисных помещений объекта	A	
ТЭП		
Тип помещения	Общая площадь GBA, кв. м	
Офисные помещения	95 000,0	
в т.ч. подземная площадь	35 000,0 https://www.7788.ru/upload/iblock/74e/Otchet-3_y-Silkatnyy.pdf	
Торговые помещения	172 000,0	
в т.ч. подземная площадь	62 000,0 https://www.7788.ru/upload/iblock/74e/Otchet-3_y-Silkatnyy.pdf	
Итого:	267 000,0	

Необходимо провести расчет рыночной стоимости данного земельного участка под строительство многофункционального комплекса с торговыми и офисными помещениями и подземным паркингом. Для этой цели:

- 1) провести анализ арендных ставок для торговых и офисных помещений;
- 2) осуществить прогноз доходов от сдачи помещений в аренду с учетом темпа роста арендной ставки и предполагаемого уровня недозагрузки;
- 3) осуществить прогноз расходов, включая налоги на имущество и затраты на страхование;
- 4) рассчитать ставку дисконтирования, учитывающую премии за риск вложения в недвижимость, инвестиционный менеджмент и девелоперские риски;
- 5) определить текущую рыночную стоимость земельного участка при заданном варианте использования.

Описать, какие изменения следует внести в модель при переводе земельного участка в жилое использование.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины, содержится в разделе 2 «Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине».

Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций, умений и знаний.

Перечень вопросов к зачету:

1. Девелоперский проект как объект оценки
2. Ценообразующие факторы для девелоперского проекта как объекта оценки
3. Классификация девелоперских проектов для целей проведения стоимостной оценки
4. Отличия девелоперских проектов как объекта недвижимости от традиционных объектов недвижимости, приносящих доход. Важность использования отличных показателей, их характеристика
5. Основные показатели, используемые для анализа стоимости девелоперских проектов, экономический смысл, методика расчета, источники информации
6. Этапы проведения анализа рынка недвижимости, этапы проведения анализа рынка согласно Федеральным стандартам оценки, особенности проведения анализа рынка для девелоперских проектов
7. Дата оценки стоимости девелоперских проектов: специфика использования, корректировка на дату
8. Подбор аналогов, сбор совершенных сделок в девелопменте недвижимости. Основные источники информации для проведения анализа рынка
9. Характеристика принципов оценки, их классификация и использование в процессе оценки девелоперских проектов

10. Законодательное регулирование оценочной деятельности
11. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки
12. Виды стоимости, определяемые в процессе стоимостной оценки девелоперских проектов, и их взаимосвязь
13. Основные ценообразующие факторы для девелоперских проектов
14. Применение кадастровой стоимости для девелоперских проектов, специфика использования, необходимость
15. Теория стоимости денег во времени, ее интерпретация для специфики проектов девелопмента, построение прогнозного периода для объектов девелопмента
16. Общая характеристика доходного подхода к оценке девелоперских проектов
17. Содержание основных этапов метода дисконтированных денежных потоков для стоимостной оценки девелоперских проектов
18. Специфика прогнозирования доходной и расходной частей для девелоперских проектов при реализации метода дисконтированных денежных потоков
19. Экономическое содержание ставки дисконтирования и ставки капитализации, их методы построения, взаимосвязь.
20. Классификация рисков, учитываемых при построении ставки дисконтирования для девелоперских проектов
21. Содержание основных этапов метода прямой капитализации на этапе расчета терминальной стоимости для стоимостной оценки девелоперских проектов
22. Построение ставки капитализации для объектов коммерческого девелопмента
23. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке девелоперских проектов

24. Специфика российского рынка сделок в девелопменте недвижимости, основные игроки, крупнейшие сделки.

25. Использование сравнительного подхода в рамках применения доходного: цели, назначение, примеры.

26. Составление отчета об оценке стоимости девелоперского проекта, основные требования к содержанию отчета.

27. Согласование результатов стоимостной оценки девелоперских проектов, применение смешанных подходов

28. Заемное финансирование при реализации проектов девелопмента и учет финансирования при построении модели расчета стоимости.

Задание для зачета включает теоретические вопросы, практическое задание.

Пример практического задания к зачету

С применением метода дисконтированных денежных потоков рассчитайте стоимость девелоперского проекта коммерческого назначения, имея следующую информацию:

Капитальные вложения по проекту уже составили 175 тыс. руб. Дальнейший прогноз предполагает капитальные затраты в размере 15 тыс. руб. в течение 3-х лет. Операционные расходы возникают во втором году и составляют 3 тыс. руб. ежегодно.

Доходы начинаются после ввода объекта в эксплуатацию и составляют 40 тыс. руб. Прогнозный рост (помимо индексации) составляет 20% каждый год.

Прогнозный период – 7 лет. Индексация предусматривается на уровне инфляции. Ставка капитализации – 10%, ставку дисконтирования требуется рассчитать кумулятивным методом, где за безрисковую принимается доходность 30-летних гособлигаций. Стадия проекта на момент оценки – котлован, земляные работы.

Примеры оценочных средств для проверки каждой компетенции, формируемой дисциплиной

Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
Способность практического использования современных концепций в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов для построения стратегии развития бизнеса (ПК-1)	1. Свободно ориентируется в современных теоретических концепциях в сфере оценочной деятельности и корпоративных финансов.	Знать понятийный аппарат в сфере оценочной деятельности и корпоративных финансов и принципы работы в данных областях Уметь трактовать теоретические концепции в области оценки девелоперских проектов для целей практической работы	Задание 1 На примере выбранного вами проекта (земельного участка) проанализируйте принадлежность к категории земель и вид разрешенного использования. Задание 2 Проанализируйте и обоснуйте возможность изменения вида разрешенного использования в отношении выбранного вами проекта (земельного участка).
	2. Разрабатывает стратегию развития бизнеса на основе использования концепции стоимостной оценки девелоперских проектов, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов.	Знать подходы к разработке стратегии развития бизнеса на основе использования концепции стоимостной оценки девелоперских проектов, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов, структуру подобной стратегии Уметь формировать как отдельные разделы, так и консолидированную версию стратегии развития бизнеса на основе использования современных концепций стоимостной оценки девелоперских проектов, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов	Задание 1 Определите ставку дисконтирования и ставку капитализации (если применимо) для вашего выбранного проекта (земельного участка). Покажите варианты определения премий за девелоперский риск. Задание 2 Составьте перечень возможных доходов и расходов для выбранного вами проекта (земельного участка).
Способность осуществлять постановку проектно-исследовательских задач,	1. Осуществляет постановку исследовательских и прикладных задач.	Знать порядок постановки исследовательских и прикладных задач с использованием информационных технологий Уметь формулировать проблему, требующую	Задание 1 Проведите поиск отраслевой информации об основных ключевых сделках за последние несколько лет, проанализируйте движение рынка. Задание 2 Проанализируйте основных участников рынка

разработку инновационных проектов, выбор методов, информационных технологий, программных средств для их реализации, создавать методические и нормативные документы (ПKN-2)		решения исследовательских и прикладных задач с использованием информационных технологий	девелопмента, связи между ними.
	2. Выбирает формы, методы и инструменты реализации исследовательских и прикладных задач.	Знать формы, методы и инструменты реализации исследовательских задач с использованием информационных технологий Уметь комплексно применять формы, методы и инструменты реализации исследовательских и прикладных задач с использованием информационных технологий	Задание 1. С помощью ресурсов сети Интернет проведите анализ информации о проекте (на ваш выбор) – в разрезе анализа технико-экономических параметров, истории освоения земельного участка, анализа проектной декларации; на основе собранной информации в программе Power Point представьте результат исследования. Задание 2. Осуществите в сети интернет сбор информации о компании – лидере отрасли (отрасль – на ваш выбор); на основе собранной информации в программе Power Point представьте результат исследования.
	3. Демонстрирует владение современными информационными технологиями.	Знать возможности, область применения и основные принципы использования современных информационных технологий Уметь правильно определять задачи и решать их с использованием современных технологий	Задание 1. Определить цели и задачи создания карты PropTech для российского рынка, проанализировать существующие карты, мировой опыт. Задание 2. На основе собранной информации составить собственную карту российского рынка PropTech.
	4. Выбирает и использует необходимое прикладное программное обеспечение в зависимости от решаемых задач	Знать область применения и технические характеристики прикладного программного обеспечения Уметь использовать прикладное программное обеспечение в решении типовых бизнес-задач и аналитических исследований	Задание 1. Собрать информацию по закрытым базам данных (Crunchbase и проч.) и открытым российским базам данных о последних сделках на рынке PropTech. Задание 2. На основе собранной информации в программе Power Point представьте результат исследования.
	5. Разрабатывает методические и	Знать методологию разработки методических и	Задание 1. Проанализировать наиболее востребованные

	нормативные документы на основе результатов проведенных исследований	нормативных документов на основе результатов проведенных исследований Уметь интерпретировать результаты исследований в интересах разработки методических и нормативных документов	инструменты и разработки PropTech среди девелоперов, проанализировать наиболее перспективные инструменты PropTech, в которые вкладывается венчурный рынок. Задание 2. На основе аналитического исследования рынка PropTech разработать дорожную карту реализации гипотетического проекта.
Способность разрабатывать методики и оценивать эффективность экономических проектов с учетом факторов риска в условиях неопределенности (ПKN-4)	1. Формирует и применяет методики оценки эффективности экономических проектов в условиях неопределенности.	Знать теорию факторов девелоперских рисков в условиях неопределенности Уметь настраивать инструментарий стоимостной оценки в зависимости от оцениваемого девелоперского проекта, его типа, стадии реализации, учитывать факторы риска при проектировании ставки дисконтирования и построении прогноза денежных потоков	Задание 1. Проведите построение ставки дисконтирования для выбранного девелоперского проекта в условиях его различных вариаций реализации. Обоснуйте выбор премии за девелоперский риск и иных специфических видов риска. Задание 2. Перечислите источники внешней и внутренней информации, необходимой для определения ставок дисконтирования и капитализации.
	2. Демонстрирует навыки формулирования выводов на основе проведенного исследования для принятия управленческих решений о реализации экономических проектов в виде методик и аналитических материалов.	Знать инструменты стоимостной оценки, используемые при проведении оценки стоимости девелоперского проекта Уметь применять инструментарий стоимостной оценки в зависимости от оцениваемого девелоперского проекта, его типа, стадии реализации, учитывать факторы риска при проектировании ставки дисконтирования и построении прогноза денежных потоков	Задание 1. Постройте модель ДДП для выбранного вами проекта (земельного участка), учитывая тип проекта, необходимость применения терминального периода и т.д. Задание 2. Охарактеризуйте степень применения методов сравнительного подхода к оценке девелоперского проекта (торговый центр).

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

Нормативные правовые акты

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - ФЗ от 29 июля 1998г.

2. Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков» № 218 – ФЗ от 29 июля 2017г.

3. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004г.

4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200)

5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II)» (приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200)

6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III)» (приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200)

7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV)» (приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200)

8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V)» (приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200)

9. ФСО N7 "Оценка недвижимости» Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г.

10. ФСО N8 "Оценка бизнеса» Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015г. N 326.

11. ФСО N11 "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 22.06.2015г. N 385

12. Международные стандарты оценки www.ivsc.org

Основная литература:

13. Оценка стоимости бизнеса: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. "Экономика" (квалиф. "бакалавр" и "магистр") / под ред. М. А. Эскиндарова, М. А. Федотовой; Финуниверситет. - Москва: Кнорус, 2015, 2016, 2018. - 320 с. – Текст: непосредственный. - То же. - 2023. - ЭБС BOOK.ru. - URL:<https://book.ru/book/945959> (дата обращения: 05.09.2023). - Текст: электронный.

14. Федотова, М. А. Девелопмент в недвижимости: монография / М. А. Федотова, Т. В. Тазикина, А. А. Бакулина; Финуниверситет. - Москва: Кнорус, 2013. - 264 с. - Текст: непосредственный. - То же. - 2021. - ЭБС BOOK.ru. - URL:<https://book.ru/book/936935> (дата обращения: 05.09.2023). - Текст: электронный.

Дополнительная литература:

15. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2023. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/511638> (дата обращения: 05.09.2023). — Текст: электронный.

16. Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью / С. П. Коростелев. — Москва: Маросейка, 2009. — 408 с. — Текст: непосредственный.

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации - . <http://www1.minfin.ru/ru/>

2. Американское общество оценщиков (American Society of Appraisers) - www.appraisers.org
3. Европейская группа ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers' Associations - TEGoVA) - www.tegova.org
4. Интернет-ресурс информационной правовой системы Консультант плюс - www.konsultant.ru
5. Информационное агентство АК&М - www.akm.ru
6. Международный комитет по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee - IVSC) - www.ivsc.org
7. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (НП «СМАО») - www.smao.ru
8. Электронные ресурсы БИК:
 - Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ) <http://elib.fa.ru/>
 - Электронно-библиотечная система BOOK.RU <http://www.book.ru>
 - Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека ОНЛАЙН» <http://biblioclub.ru/>
 - Электронно-библиотечная система Znanium <http://www.znanium.com>
 - Электронно-библиотечная система издательства «ЮРАЙТ» <https://urait.ru/>
 - Электронно-библиотечная система издательства Проспект <http://ebs.prospekt.org/books>
 - Справочно-образовательная система Акцион 360 <https://action360.ru/>
 - Деловая онлайн-библиотека Alpina Digital <http://lib.alpinadigital.ru/>
 - Электронная библиотека издательства «МИФ» («Манн, Иванов и Фербер») <https://fa.miflib.ru/auth/#/registration>
 - Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников» <https://grebennikon.ru/>
 - Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>
 - Национальная электронная библиотека <http://нэб.пф/>

• Финансовая справочная система «Финансовый директор»
<http://www.1fd.ru/>

• Ресурсы информационно-аналитического агентства по финансовым рынкам Cbonds.ru <https://cbonds.ru/>

• СПАРК <https://spark-interfax.ru/>

• STATISTA <https://www.statista.com/>

• Academic Reference <http://ar.cnki.net/ACADREF>

• Пакет баз данных компании EBSCO Publishing, крупнейшего агрегатора научных ресурсов ведущих издательств мира <http://search.ebscohost.com> (до 1 января 2024 г.)

• Henry Stewart Talks: Библиотека Онлайн Лекций по Бизнесу и Маркетингу
<https://hstalks.com/business/>

• Электронная коллекция книг издательства Springer: Springer eBooks
<http://link.springer.com/>

• Электронные продукты издательства Elsevier <http://www.sciencedirect.com>

• Emerald: Management eJournal Portfolio <https://www.emerald.com/insight/>

• JSTOR. Arts & Sciences I Collection <https://www.jstor.org/>

• Библиотека электронных публикаций Организации экономического сотрудничества и развития OECD iLibrary <https://www.oecd-ilibrary.org/>

• Видеотека учебных фильмов «Решение» (тематические коллекции «Менеджмент», «Маркетинг. Коммерция. Логистика», «Юриспруденция», «Управление персоналом», «Психология управления» <http://eduvideo.online/>

• База данных научных журналов издательства Wiley
<https://onlinelibrary.wiley.com/>

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Рекомендации по подготовке к лекциям и семинарским занятиям.

Подготовку к семинарским занятиям следует планировать и готовиться систематически, так как темы дисциплины логически взаимосвязаны. Равное внимание следует уделять как учебной литературе, так и научным публикациям.

Особое внимание необходимо уделять работе с аналитическими и фактическими данными.

Студентам следует:

Прорабатывать рекомендованную преподавателем литературу к конкретному занятию;

- до очередного практического занятия по рекомендованным литературным источникам проработать теоретический материал, соответствующей теме занятия;

- при подготовке к практическим занятиям следует обязательно использовать не только учебную литературу, но и нормативные правовые акты и материалы периодической печати, и интернет ресурсы;

- теоретический материал следует соотносить с правовыми нормами, так как в них могут быть внесены изменения, дополнения, которые не всегда отражены в учебной литературе;

- в ходе семинара активно участвовать в рабочей группе по выполнению задания, готовить краткие, четкие выступления, участвовать в обсуждении докладов и результатов;

- на занятии доводить каждую поставленную задачу до окончательного решения, демонстрировать понимание проведенных расчетов (анализов, ситуаций), в случае затруднений обращаться к преподавателю.

Студентам, пропустившим занятия, выполнить задание семинарского занятия и представить результаты в процессе индивидуальной работы с преподавателем. Студенты, не предоставившие такие результаты или не участвующие активно в работе на семинарах, упускают возможность получить баллы за работу в соответствующем семестре.

Методические рекомендации по выполнению различных форм самостоятельных домашних заданий

Программой учебной дисциплины предусмотрены подготовка к семинарским и практическим занятиям; выполнение контрольной работы, подготовка к зачету.

К выполнению заданий для самостоятельной работы предъявляются следующие требования: задания должны выполняться самостоятельно и представляться в установленный срок, а также соответствовать установленным требованиям по оформлению.

Студентам следует:

- руководствоваться графиком самостоятельной работы, определенным РПД;

- выполнять все плановые задания, выдаваемые преподавателем для самостоятельного выполнения, и разбирать на семинарах и консультациях неясные вопросы;

- использовать при подготовке нормативные документы Финансового университета, а именно: «Методические рекомендации по планированию и организации внеаудиторной самостоятельной работы студентов по образовательным программам бакалавриата и магистратуры в Финансовом университете», утвержденные приказом № 1040/о от 11 мая 2021 года.

Большое значение при организации и выполнении самостоятельной работы студентом имеет уровень освоения ранее изучаемых дисциплин, а также владение навыками работы с аналитическим материалом, использования возможностей современных информационных ресурсов.

Не следует забывать, что самостоятельная работа дает возможность студенту подготовиться к занятиям и затем продемонстрировать свои знания на семинарских занятиях с тем, чтобы получить высокий балл оценки за работу. Это способствует получению более высокой итоговой оценки.

При подготовке к зачету необходимо внимательно рассматривать соответствующие теоретические и практические разделы дисциплины, фиксируя неясные моменты для их обсуждения на плановой консультации.

Методические рекомендации по выполнению контрольной работы

Пример контрольной работы представлен в разделе 6 данной РПД. Цель контрольной работы – систематизация и закрепление теоретических знаний и развитие практических навыков по решению задач оценки стоимости активов и

бизнеса различных отраслей, выработка навыков поиска систематизации и анализа внешней и внутренней информации для объекта оценки.

Задачами контрольной работы являются:

- развитие навыков самостоятельной работы с информационными базами, бухгалтерской и финансовой отчетностью организаций;
- подбор и систематизация теоретического материала, являющегося основой для решения практических задач, развитие навыков самостоятельной работы с учебной и методической литературой;
- проведение расчетов финансово-экономических показателей по исходным данным и анализ полученных значений;
- формулирование выводов по применению методов доходного, рыночного и затратного подходов к оценке стоимости активов и бизнеса компаний различных отраслей.

Выполнение контрольной работы проводится студентом по конкретному варианту, который выдается преподавателем.

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

11. 1. Комплект лицензионного программного обеспечения:

1. Windows,
2. Microsoft Office.
3. Microsoft Excel
4. Антивирус Kaspersky.

11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Информационно-правовая система «Гарант»
2. Информационно-правовая система «Консультант Плюс»
3. Электронная энциклопедия: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Wiki>

4. Система комплексного раскрытия информации «СКРИН» - <http://www.skrin.ru/>

5. База данных «СПАРК»

11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации

Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации не предусмотрены.

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

Материально-техническая база, которой располагает Финансовый университет: аудиторный фонд, компьютерные классы и др.; ПК, информационные базы данных; интернет, финансовые калькуляторы, справочники, профессиональные программные продукты.