АННОТАЦИЯ

дисциплины

**«МЕТОДЫ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ»**

Направление подготовки – 08.04.01 – Строительство

Квалификация (степень) выпускника – магистр

Магистерская программа - «Оценка стоимости земельных участков, объектов недвижимости и прав на них»

**1. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы**

Дисциплина «**Методы капитализации доходов**» (Б1.В.ДВ.1.1) относится вариативной части и является дисциплиной по выбору

**2. Цель и задачи дисциплины**

Целью изучения дисциплины является формирование у магистрантов теоретических знаний и практических навыков по оценке недвижимости, способной генерировать доход. Воспитание у студентов творческого подхода к работе, ответственности за достоверность и объективность принимаемых управленческих решений в ходе оценки доходной недвижимости.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

* развитие навыков применения финансовой математики для расчетов стоимости недвижимости;
* изучение принципов и методов капитализации доходов при оценке недвижимости, способной генерировать доход;
* формирование способности принятия решений по совершению сделок с доходной недвижимостью.

**3. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине**

Изучение дисциплины направлено на формирование следующих компетенций: ОК-2, ОПК-3, ОПК-7, ОПк-8, ОПК-10, ОПК-12, ПК-6, ПК-18.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

ЗНАТЬ:

* современные проблемы дисциплины, формы и методы научного познания;
* направления развития и возможности применения в профессиональной сфере;

УМЕТЬ:

* использовать принципы и методы капитализации доходов для выработки управленческих решений при оценке стоимости земельных участков, объектов недвижимости и прав на них;
* применять на практике существующие методы капитализации доходов при оценке стоимости земельных участков, объектов недвижимости и прав на них;
* реализовывать принципы оценки, которые определяют практический подход к обеспечению эффективности использовании объектов доходной недвижимости;

ВЛАДЕТЬ:

* навыками поиска анализа и оценки информации для подготовки и принятия управленческих решений при оценке стоимости земельных участков, объектов недвижимости и прав на них;
* специальным понятийным аппаратом, методами оценки стоимости земельных участков, объектов недвижимости.

**4. Содержание и структура дисциплины**

Введение. Общие принципы оценки доходной недвижимости.

Тема№1. Функция 1-Фактор будущей стоимости капитала.

Виды аккумулирования. Периодическая ставка. Годовая номинальная ставка. Годовая фактическая ставка. Правило 72-х.

Тема№2.Функция 2-Фактор будущей стоимости аннуитетта.

Фактор будущей стоимости обычного аннуитета. Фактор будущей стоимости авансового аннуитета.

Тема№3. Функция 3-Фактор фонда возмещения.

Фактор фонда обычного возмещения. Фактор фонда авансового возмещения.

Тема№4. Функция 4. Фактор текущей стоимости будущего капитала.

Дисконтирование. Фактор дисконта.

Тема№5. Функция 5. Фактор текущей стоимости аннуитета.

Фактор текущей стоимости обычного аннуитета. Фактор текущей стоимости авансового аннуитета.

Тема№6. Фактор амортизации капитала.

Виды погашения кредитов.

Тема №1. Метод прямой капитализации.

Способ рыночной экстракции. Анализ структуры коэффициента капитализации.

Тема №2. Капитализация доходов с учетом заемного капитала.

Метод инвестиционной группы. Финансовый левередж. Формула Элвуда и Акерсона с постоянными доходами. Влияние финансирования на стоимость и цену. Оценка стоимости собственности с переменным доходом. Метод коэффициента покрытия лолга.

Тема №3. Капитализация доходов по методам физического остатка.

Метод остатка для земли. Метод остатка для зданий. Метод остатка для недвижимости в целом. Методы оценки реверсии.

Тема №4. Метод дисконтирования доходов.

Связь ставки дисконтирования и коэффициента капитализации. Оценка рыночной стоимости методом анализа дисконтированных денежных потоков. Метод конечной отдачи.

**5. Объем дисциплины и виды учебной работы**

Объем дисциплины – 3 зачетные единицы (108 час.), в том числе:

*Для очной формы обучения:*

лекции –0 час.

практические занятия – 36 час.

самостоятельная работа – 72 час.

*Для заочной формы обучения:*

лекции – 0 час.

практические занятия – 16 час.

самостоятельная работа – 88 час.

контроль – 4 час.

Форма контроля знаний – зачет