ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

«Петербургский государственный университет путей сообщения

Императора Александра I»

(ФГБОУ ВО ПГУПС)

Кафедра «Экономика и менеджмент в строительстве»

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

*дисциплины*

«МЕТОДЫ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ» (Б1.В.ДВ.1.2)

для направления

08.04.01 «Строительство»

по магистерской программе

«Оценка стоимости земельных участков,

объектов недвижимости и прав на них»

Форма обучения – очная, заочная

Санкт-Петербург

2018

 

1. **Цели и задачи дисциплины**

Рабочая программа составлена в соответствии с ФГОС ВО, утвержденным 30.10.2014 г., приказ N 1419 по направлению 08.04.01 «Строительство», по дисциплине «Методы капитализации доходов».

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.
1. **Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения**

**основной профессиональной образовательной программы**

Планируемыми результатами обучения по дисциплине являются: приобретение знаний, умений, навыков.

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.

Приобретенные знания, умения, навыки, характеризующие формирование компетенций, осваиваемые в данной дисциплине, позволяют решать профессиональные задачи, приведенные в соответствующем перечне по видам профессиональной деятельности в п. 2.4 общей характеристики основной профессиональной образовательной программы (ОПОП).

Изучение дисциплины направлено на формирование следующих **общекультурных компетенций (ОК)**:

– готовность действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения (ОК-2);

Изучение дисциплины направлено на формирование следующих **общепрофессиональных компетенций (ОПК)**:

* способностью использовать на практике навыки и умения в организации научно-исследовательских и научно-производственных работ, в управлении коллективом, влиять на формирование целей команды, воздействовать на ее социально-психологический климат в нужном для достижения целей направлении, оценивать качество результатов деятельности, способностью к активной социальной мобильности (ОПК-3);
* способность использовать углубленные знания правовых и этических норм при оценке последствий своей профессиональной деятельности, при разработке и осуществлении социально значимых проектов (ОПК-7);
* способность демонстрировать навыки работы в научном коллективе, способность порождать новые идеи (креативность) (ОПК-8);
* способность и готовность ориентироваться в постановке задачи, применять знания о современных методах исследования, анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию (ОПК-10);
* способностью оформлять, представлять и докладывать результаты выполненной работы (ОПК-12).

Изучение дисциплины направлено на формирование **следующих профессиональных компетенций (ПК):**

* умение вести сбор, анализ и систематизацию информации по теме исследования, готовить научно-технические отчеты, обзоры публикаций по теме исследования (ПК-6)
* способностью вести техническую экспертизу проектов объектов строительства (ПК-18)

 Область профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведена в п. 2.1 общей характеристики ОПОП.

 Объекты профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведены в п. 2.21 общей характеристики ОПОП.

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

**образовательной программы**

Дисциплина «Методы капитализации доходов» (Б1.В.ДВ.1.2) относится вариативной части и является дисциплиной по выбору.

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

Для очной формы обучения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего часов** | **Семестр** |
| **3** |
| Контактная работа (по видам учебных занятий)В том числе:- лекции (Л)- практические занятия (ПЗ)- лабораторные работы (ЛР) | 36---36--- | 36---36--- |
| Самостоятельная работа (СРС), всего  | 72 | 72 |
| Контроль | --- | --- |
| Форма контроля знаний | З | З |
| Общая трудоемкость: час /з.е. | 108/3 | 108/3 |

Для заочной формы обучения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего часов** | **Курс** |
| **2** |
| Контактная работа (по видам учебных занятий)В том числе:- лекции (Л)- практические занятия (ПЗ)- лабораторные работы (ЛР) | 16---16--- | 16---16--- |
| Самостоятельная работа (СРС), всего  | 88 | 88 |
| Контроль | 4 | 4 |
| Форма контроля знаний | З | З |
| Общая трудоемкость: час /з.е. | 108/3 | 108/3 |

*Примечания: «Форма контроля знаний» – З «зачет»*

1. **Содержание и структура дисциплины**

5.1 Содержание дисциплины

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Содержание раздела** |
| 1 | Математический аппарат методов капитализации доходов | ***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 аннуитета.**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. |
| 2 | Методы капитализации доходов | ***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 **остат**ка 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. |

5.2 Разделы дисциплины и виды занятий

Для очной формы обучения:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование** **разделов дисциплины** | **Л** | **ПЗ** | **ЛР** | **СРС** |
| 1 | Математический аппарат методов капитализации доходов |  | 16 |  | 36 |
| 2 | Методы капитализации доходов  |  | 20 |  | 36 |
| **Итого** |  | **36** |  | **72** |

Для заочной формы обучения:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование** **разделов дисциплины** | **Л** | **ПЗ** | **ЛР** | **СРС** |
| **1** | **Математический аппарат методов капитализации доходов** |  | **6** |  | **44** |
| **2** | **Методы капитализации доходов**  |  | **10** |  | **44** |
| **Итого** |  | **16** |  | **88** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Перечень учебно-методического обеспечения** |
| 1 | Математический аппарат методов капитализации доходов | 8.1 [1]8.2 [1]8.3 [1-5] |
| 2 | Методы капитализации доходов  | 8.1 [1]8.2 [2]8.3 [1-4] |

**7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по**

**дисциплине**

Фонд оценочных средств по дисциплине является неотъемлемой частью рабочей программы и представлен отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве» и утвержденным заведующим кафедрой.

**8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, нормативно-правовой документации и других изданий, необходимых для освоения дисциплины**

8.1 Перечень основной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости : Учебник ВПО. М.: Финансы и статистика, 2007. - 362 страниц (Электронный ресурс)/ Режим доступа свободный.- <https://e.lanbook.com/book/1009#authors>

8.2 Перечень дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1 Грибовский, С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества [Электронный ресурс] : . — Электрон. дан. — М. : Финансы и статистика, 2008. — 368 с. — Режим доступа: http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\_id=53752

8.3 Перечень нормативно-правовой документации, необходимой для освоения дисциплины

1. Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» http://www.consultant.ru/, свободный.
2. Постановление Правительства РФ от 06 июля 2001 №519 «Об утверждении стандартов оценки» http://www.consultant.ru/, свободный.
3. Налоговый Кодекс Российской Федерации http://www.consultant.ru/, свободный.
4. Приказы Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254, 255, 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО № 3; № 2; № 1)”; [приказ](file:///H%3A%5C%D0%98%D0%9F%D0%9A%D0%9F%5C%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B%20%D0%B8%20%D1%83%D1%87.%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D1%8B%5C%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%5C2010%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1.%D0%BF%D1%80.%D0%AD%D0%BA%D0%9D%D0%B5%D0%B4%D0%B2.%D0%A4%D0%B8%D0%BD.%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B6%D0%BC.2010.doc#sub_0#sub_0) Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)"; приказ Минэкономразвития РФ от 4 июня 2011 г. № 328 “Об утверждении федерального стандарта оценки “Виды экспертизы порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)” http://www.consultant.ru/, свободный.

8.4 Другие издания, необходимые для освоения дисциплины

При освоении данной дисциплины другие издания не используется.

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

1. Гарант. РУ. Информационно-правовой портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>, свободный.
2. Интернет версии системы КонсультантПлюс [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online/>, свободный.
3. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU/ Российский информационно-аналитический портал [Электронный ресурс]- Режим доступа: <http://eLibrary.ru/>, свободный;
4. Научно-техническая библиотека ПГУПС [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://library.pgups.ru/>, свободный;
5. Российская государственная библиотека [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://nlr.ru/>, свободный;
6. Российская национальная библиотека [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://rsl.ru/>, свободный;
7. Государственная публичная научно-техническая библиотека [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://gpntb.ru/>, свободный;
8. Нормативно-правовая база КонсультантПлюс/ Некоммерческая интернет-версия [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>, свободный;
9. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/>, свободный;
10. Информационные технологии управления. Галактика Управление строительством [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://galaktika.spb.ru/solutions/business_suite/building/>, свободный;
11. Сервер органов государственной власти Российской Федерации [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://gov.ru/>, свободный;
12. Профессиональный сайт для сметчиков. - МОО «Союз инженеров сметчиков» [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://kccs.ru/>, свободный;
13. Московское отделение Project Management Institute (PMI) [Электронный ресурс]- Режим доступа: <http://www.pmi.ru/>, свободный.
14. Личный кабинет обучающегося и электронная информационно-образовательная среда Петербургского государственного университета путей сообщения Императора Александра I [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sdo.pgups.ru

**10. Методические указания для обучающихся по освоению**

**дисциплины**

Порядок изучения дисциплины следующий:

1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины с помощью учебно-методического обеспечения, приведенного в разделах 6, 8 и 9 рабочей программы.
2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем (см. фонд оценочных средств по дисциплине).
3. По итогам текущего контроля по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. фонд оценочных средств по дисциплине).

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

Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине:

* технические средства (компьютерная техника и средства связи(персональные компьютеры, проектор);
* методы обучения с использованием информационных технологий(демонстрация мультимедийныхматериалов, учебные видеокейсы);
* перечень Интернет-сервисов и электронных ресурсов (поисковыесистемы, электронная почта, профессиональные и учебно-методические материалы).
* электронная информационно-образовательная среда Петербургского государственного университета путей сообщения Императора Александра I [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sdo.pgups.ru;

Кафедра «Экономики и менеджмента в строительстве» обеспечена необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения:

* Microsoft Windows 7;
* Microsoft Word 2010;
* Microsoft Excel 2010;
* Microsoft PowerPoint 2010;

