

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

УТВЕРЖДАЮ  
Директор по образовательной  
деятельности

\_\_\_\_\_ С.Т. Князев  
«\_\_» \_\_\_\_\_

### РАБОЧАЯ ПРОГРАММА МОДУЛЯ

<b>Код модуля</b>	<b>Модуль</b>
1157321	Теория и практика оценки стоимости активов

Екатеринбург

<b>Перечень сведений о рабочей программе модуля</b>	<b>Учетные данные</b>
<b>Образовательная программа</b> 1. Управление развитием территорий и девелопмент недвижимости	<b>Код ОП</b> 1. 38.04.02/33.08
<b>Направление подготовки</b> 1. Менеджмент	<b>Код направления и уровня подготовки</b> 1. 38.04.02

Программа модуля составлена авторами:

<b>№ п/п</b>	<b>Фамилия Имя Отчество</b>	<b>Ученая степень, ученое звание</b>	<b>Должность</b>	<b>Подразделение</b>
1	Караева Наталья Михайловна	кандидат экономических наук, без ученого звания	Доцент	экономики и управления строительством и рынком недвижимости
2	Юрасова Инна Игоревна	без ученой степени, без ученого звания	Старший преподаватель	экономики и управления строительством и рынком недвижимости

**Согласовано:**

Управление образовательных программ

Р.Х. Токарева

# 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОДУЛЯ Теория и практика оценки стоимости активов

## 1.1. Аннотация содержания модуля

Модуль «Теория и практика оценки стоимости активов» изучает затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке различных активов – объектов движимого и недвижимого имущества, нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Модуль имеет прикладную ценность и дает обучающимся практический инструмент принятия управленческих решений с целью повышения стоимости активов.

## 1.2. Структура и объем модуля

Таблица 1

№ п/п	Перечень дисциплин модуля в последовательности их освоения	Объем дисциплин модуля и всего модуля в зачетных единицах
1	Теория и практика оценки стоимости недвижимости	3
2	Теория и практика оценки стоимости нематериальных активов	3
3	Теория и практики оценка стоимости земли	3
ИТОГО по модулю:		9

## 1.3. Последовательность освоения модуля в образовательной программе

Пререквизиты модуля	Не предусмотрены
Постреквизиты и кореквизиты модуля	Не предусмотрены

## 1.4. Распределение компетенций по дисциплинам модуля, планируемые результаты обучения (индикаторы) по модулю

Таблица 2

Перечень дисциплин модуля	Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения (индикаторы)
1	2	3
Теория и практика оценки стоимости недвижимости	ПК-8 - Способен оценивать стоимость на основе затратного, доходного, сравнительного подходов	З-1 - Характеризовать экономическое и юридическое содержание и сущность основных понятий оценки имущественных комплексов организации или его части как

	<p>имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p>	<p>обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>З-2 - Интерпретировать стандарты и правила оценки имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса и подходы к их проведению</p> <p>У-1 - Выявлять основные особенности (характеристики) и ценообразующие факторы имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>У-2 - Выбирать подходы и формулы для проведения оценки в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения</p> <p>П-1 - Иметь навыки анализа информации о состоянии имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>П-2 - Иметь практический опыт проведения расчетов на основе затратного, доходного, сравнительного подходов для определения стоимости имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p>
<p>Теория и практика оценки стоимости нематериальных активов</p>	<p>ПК-8 - Способен оценивать стоимость на основе затратного, доходного, сравнительного подходов имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p>	<p>З-1 - Характеризовать экономическое и юридическое содержание и сущность основных понятий оценки имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>З-2 - Интерпретировать стандарты и правила оценки имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса и подходы к их проведению</p> <p>У-1 - Выявлять основные особенности (характеристики) и ценообразующие факторы имущественных комплексов организации или его части как</p>

		<p>обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>У-2 - Выбирать подходы и формулы для проведения оценки в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения</p> <p>П-1 - Иметь навыки анализа информации о состоянии имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>П-2 - Иметь практический опыт проведения расчетов на основе затратного, доходного, сравнительного подходов для определения стоимости имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p>
<p>Теория и практики оценка стоимости земли</p>	<p>ПК-8 - Способен оценивать стоимость на основе затратного, доходного, сравнительного подходов имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p>	<p>З-1 - Характеризовать экономическое и юридическое содержание и сущность основных понятий оценки имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>З-2 - Интерпретировать стандарты и правила оценки имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса и подходы к их проведению</p> <p>У-1 - Выявлять основные особенности (характеристики) и ценообразующие факторы имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>У-2 - Выбирать подходы и формулы для проведения оценки в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения</p> <p>П-1 - Иметь навыки анализа информации о состоянии имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p>

		П-2 - Иметь практический опыт проведения расчетов на основе затратного, доходного, сравнительного подходов для определения стоимости имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса
--	--	--

### **1.5. Форма обучения**

Обучение по дисциплинам модуля может осуществляться в очной формах.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Теория и практика оценки стоимости**  
**недвижимости**

Рабочая программа дисциплины составлена авторами:

<b>№ п/п</b>	<b>Фамилия Имя Отчество</b>	<b>Ученая степень, ученое звание</b>	<b>Должность</b>	<b>Подразделение</b>
1	Ларионова Виола Анатольевна	кандидат физико- математических наук, доцент	Доцент	экономики и управления строительством и рынком недвижимости
2	Юрасова Инна Игоревна	без ученой степени, без ученого звания	Старший преподавате ль	экономики и управления строительством и рынком недвижимости

**Рекомендовано учебно-методическим советом института** Институт экономики и управления

Протокол № 13 от 11.06.2021 г.

# 1. СОДЕРЖАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ

Авторы:

- Ларионова Виола Анатольевна, Доцент, экономики и управления строительством и рынком недвижимости
- Юрасова Инна Игоревна, Старший преподаватель, экономики и управления строительством и рынком недвижимости

## 1.1. Технологии реализации, используемые при изучении дисциплины модуля

- Традиционная (репродуктивная) технология
- С применением электронного обучения на основе электронных учебных курсов, размещенных на LMS-платформах УрФУ
- Разноуровневое (дифференцированное) обучение
  - Базовый уровень

*\*Базовый I уровень – сохраняет логику самой науки и позволяет получить упрощенное, но верное и полное представление о предмете дисциплины, требует знание системы понятий, умение решать проблемные ситуации. Освоение данного уровня результатов обучения должно обеспечить формирование запланированных компетенций и позволит обучающемуся на минимальном уровне самостоятельности и ответственности выполнять задания; Продвинутый II уровень – углубляет и обогащает базовый уровень как по содержанию, так и по глубине проработки материала дисциплины. Это происходит за счет включения дополнительной информации. Данный уровень требует умения решать проблемы в рамках курса и смежных курсов посредством самостоятельной постановки цели и выбора программы действий. Освоение данного уровня результатов обучения позволит обучающемуся повысить уровень самостоятельности и ответственности до творческого применения знаний и умений.*

## 1.2. Содержание дисциплины

Таблица 1.1

Код раздела, темы	Раздел, тема дисциплины*	Содержание
P1	Раздел 1. Основы оценки недвижимости	
P1,T1	Тема 1. Основные понятия оценки недвижимости	Понятие недвижимого имущества. Необходимость оценки стоимости недвижимости в условиях рыночной экономики. Основные цели определения рыночной и иной стоимости недвижимости: купля-продажа, залог, страхование, реструктуризация, принятие инвестиционных решений и др. Особенности объекта недвижимости как объекта оценки. Основные формы регулирования оценочной деятельности в РФ. Правовое обеспечение оценки стоимости недвижимости. Закон об оценочной деятельности в РФ. Федеральные стандарты оценки. Саморегулируемые организации оценщиков. Профессиональная этика оценщика. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
P1,T2	Тема 2. Принципы оценки недвижимости	Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы, отражающие точку зрения пользователя. Принципы, обусловленные требованиями к земельному участку и его улучшениям. Принципы, обусловленные действием рыночной среды. 6 Основополагающая роль



		принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта в оценке рыночной стоимости
<b>P1,T3</b>	Тема 3. Шесть функций сложного процента	Функции сложного процента. Накопленная сумма денежной единицы. Текущая стоимость единицы. Текущая стоимость аннуитета. Накопление денежной единицы за период. Взнос на амортизацию единицы. Формирование фонда возмещения.
<b>P2</b>	Раздел 2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	
<b>P2,T4</b>	Тема 4. Сравнительный подход	Принципы оценки, лежащие в основе сравнительного подхода. Сфера применения, преимущества и недостатки сравнительного подхода. Алгоритм применения сравнительного подхода. Формирование информационной базы. Источники информации.
<b>P2,T5</b>	Тема 5. Метод прямого сравнения продаж	Изучение рынка и выбор сопоставимых объектов (объектов-аналогов). Выбор единиц сравнения. Анализ характеристик объекта оценки и условий сделки с ним, влияющих на цену продажи, выбор наиболее существенных характеристик и условий в качестве элементов сравнения при определении стоимости. Характеристика метода прямого сравнения продаж.
<b>P2,T6</b>	Тема 6. Метод валового рентного мультипликатора	Характеристика метода валового рентного мультипликатора. Понятие мультипликатора валовой ренты. Этапы расчета и методы определения.
<b>P3</b>	Раздел 3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	
<b>P3,T7</b>	Тема 7. Доходный подход	Экономические основы доходного подхода. Доходный подход: алгоритм, область применения, особые предпочтения в использовании. Общие принципы, лежащие в основе доходного подхода, и классификация методов.
<b>P3,T8</b>	Тема 8. Метод дисконтирования денежных потоков	Анализ финансовых потоков и источники информации. Алгоритм и особенности расчета доходов и расходов для недвижимости. Арендный доход как доход от объекта недвижимости. Методы расчета ставки дисконтирования.
<b>P3,T9</b>	Тема 9. Метод прямой капитализации	Потенциальный валовой доход как наивысший уровень дохода от объекта. Расчет рыночнообоснованных потерь дохода из-за недозагрузки и неплатежей. Действительный валовой доход, приносимый недвижимостью. Методы расчета коэффициента капитализации.
<b>P4</b>	Раздел 4. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	
<b>P4,T10</b>	Тема 10. Затратный подход	Оценка стоимости недвижимости с точки зрения затрат на ее создание. Области применения и особые предпочтения в использовании. Затратный подход в оценке недвижимости. Стоимость объекта как сумма величин стоимости земли и улучшений. Принципы, лежащие в основе затратного подхода.

		Сфера применения, достоинства и недостатки. Последовательность применения.
<b>P4,T11</b>	Тема 11. Методы расчетов прав на земельные участки	Метод сравнения продаж. Метод выделения. Метод распределения. Метод остатка. Метод капитализации земельной ренты. Метод предполагаемого использования.
<b>P4,T12</b>	Тема 12. Методы оценки стоимости улучшений	Методы обоснования величина затрат на замещение и воспроизводство. Использование сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости при оценке стоимости недвижимости. Экономическая сущность прибыли предпринимателя и методы обоснования ее величины.
<b>P4,T13</b>	Тема 13. Методы определения износа	Износы и устаревания: физический, функциональный и внешний. Устранимый и неустранимый износ. Методы обоснования величины: метод рыночной выборки, метод срока жизни, метод разбивки по видам износа.
<b>P5</b>	Раздел 5. Согласование результатов оценки	
<b>P5,T14</b>	Тема 14. Согласование результатов	Согласование результатов оценки стоимости недвижимости, полученных с применением различных подходов. Метод логического анализа. Метод сопоставления по критериям. Метод анализа иерархий. Отчет об оценке стоимости недвижимости.

### 1.3. Направление, виды воспитательной деятельности и используемые технологии

Направления воспитательной деятельности сопрягаются со всеми результатами обучения компетенций по образовательной программе, их освоение обеспечивается содержанием всех дисциплин модулей.

1.4. Программа дисциплины реализуется на государственном языке Российской Федерации .

## 2. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### Теория и практика оценки стоимости недвижимости

#### Электронные ресурсы (издания)

1. , Косорукова, И. В.; Оценка стоимости имущества : учебник.; Университет «Синергия», Москва; 2017; <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815> (Электронное издание)
2. , Косорукова, И. В.; Оценка стоимости имущества : учебник.; Университет «Синергия», Москва; 2017; <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815> (Электронное издание)
3. Павлова, В. А.; Кадастровая оценка земли и иной недвижимости : учебное пособие.; СПбГАУ, Санкт-Петербург; 2017; <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480399> (Электронное издание)
4. Касьяненко, Т. Г.; Стоимостная оценка зданий-памятников как недвижимых объектов культурного наследия : монография.; РГ-Пресс, Москва; 2018; <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=569898> (Электронное издание)
5. Асаул, А. Н.; Экономика недвижимости: учебник для вузов : учебник.; Тувинский государственный университет (ТувГУ), Кызыл; 2012; <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434504> (Электронное издание)

6. , Асаул, А. Н.; Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости : учебник.; Институт проблем экономического возрождения, Санкт-Петербург; 2012; <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519> (Электронное издание)

### **Профессиональные базы данных, информационно-справочные системы**

1. ЭБС «Университетская библиотека онлайн»<http://biblioclub.ru/>
2. ООО Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru/>
3. ЭБС IPR Books <https://www.iprbookshop.ru>
4. Электронный учебный курс "Оценка недвижимости" - [https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject\\_id/262](https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject_id/262)

### **Материалы для лиц с ОВЗ**

Весь контент ЭБС представлен в виде файлов специального формата для воспроизведения синтезатором речи, а также в тестовом виде, пригодном для прочтения с использованием экранной лупы и настройкой контрастности.

### **Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы**

1. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) - справочно-правовая система – Консультант Плюс
2. [www.garant.ru](http://www.garant.ru) - информационно-правовое обеспечение – Гарант
3. <http://study.ustu.ru> –портал информационно-образовательных ресурсов УрФУ
4. <http://lib.urfu.ru> – информационный сайт Зональной библиотеки УрФУ

## **3. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **Теория и практика оценки стоимости недвижимости**

#### **Сведения об оснащённости дисциплины специализированным и лабораторным оборудованием и программным обеспечением**

Таблица 3.1

№ п/п	Виды занятий	Оснащённость специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения
1	Лекции	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов  Рабочее место преподавателя  Доска аудиторная  Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmc

		санитарными правилами и нормами Подключение к сети Интернет	
2	Практические занятия	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов Рабочее место преподавателя Доска аудиторная Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами Подключение к сети Интернет	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmc
3	Консультации	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов Рабочее место преподавателя Доска аудиторная Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами Подключение к сети Интернет	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmc
4	Текущий контроль и промежуточная аттестация	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов Рабочее место преподавателя Доска аудиторная Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами Подключение к сети Интернет	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmc

5	Самостоятельная работа студентов	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов  Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами  Подключение к сети Интернет	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acadmс
---	----------------------------------	--	---

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Теория и практика оценки стоимости**  
**нематериальных активов**

Рабочая программа дисциплины составлена авторами:

<b>№ п/п</b>	<b>Фамилия Имя Отчество</b>	<b>Ученая степень, ученое звание</b>	<b>Должность</b>	<b>Подразделение</b>
1	Ларионова Виола Анатольевна	кандидат физико- математических наук, доцент	Доцент	экономики и управления строительством и рынком недвижимости
2	Юрасова Инна Игоревна	без ученой степени, без ученого звания	Старший преподавате ль	экономики и управления строительством и рынком недвижимости

**Рекомендовано учебно-методическим советом института** Институт экономики и управления

Протокол № 13 от 11.06.2021 г.

# 1. СОДЕРЖАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ

Авторы:

- Ларионова Виола Анатольевна, Доцент, экономики и управления строительством и рынком недвижимости
- Юрасова Инна Игоревна, Старший преподаватель, экономики и управления строительством и рынком недвижимости

## 1.1. Технологии реализации, используемые при изучении дисциплины модуля

- Традиционная (репродуктивная) технология
- Разноуровневое (дифференцированное) обучение
  - Базовый уровень

*\*Базовый I уровень – сохраняет логику самой науки и позволяет получить упрощенное, но верное и полное представление о предмете дисциплины, требует знание системы понятий, умение решать проблемные ситуации. Освоение данного уровня результатов обучения должно обеспечить формирование запланированных компетенций и позволит обучающемуся на минимальном уровне самостоятельности и ответственности выполнять задания;*

*Продвинутый II уровень – углубляет и обогащает базовый уровень как по содержанию, так и по глубине проработки материала дисциплины. Это происходит за счет включения дополнительной информации. Данный уровень требует умения решать проблемы в рамках курса и смежных курсов посредством самостоятельной постановки цели и выбора программы действий. Освоение данного уровня результатов обучения позволит обучающемуся повысить уровень самостоятельности и ответственности до творческого применения знаний и умений.*

## 1.2. Содержание дисциплины

Таблица 1.1

Код раздела, темы	Раздел, тема дисциплины*	Содержание
P1	Раздел 1. Основные понятия и правовое обеспечение рынка нематериальных активов	
P1,T1	Тема 1. Понятие и классификация нематериальных активов	Основные признаки нематериальных активов. Нематериальные активы – составная часть имущественного комплекса. Классификация нематериальных активов: исключительные права, имущественные права, деловая репутация («гудвилл»), организационные расходы. Классификация нематериальных активов согласно Европейским и Международным стандартам. Правовые нормы, удостоверяющие исключительное право юридического лица на использование нематериального актива.
P2	Раздел 2. Учетная политика и налогообложение нематериальных активов	
P2,T1	Тема 1. Учет и отражение нематериальных активов в балансе предприятия	Особенности формирования первичных бухгалтерских документов при коммерческом использовании нематериальных активов. Порядок учета и определения первоначальной стоимости нематериальных активов при их создании и

		<p>приобретении за плату. Учет и оценка нематериальных активов при безвозмездном получении. Учет нематериальных активов, внесенных в счет вклада в Уставной капитал.</p> <p>Поступление нематериальных активов по договорам, предусматривающим исполнение обязательств неденежными средствами. Учет нематериальных активов по договорам о совместной деятельности. Учет операций, связанных с предоставлением права на использование нематериальных активов. Продажа, списание и безвозмездная передача нематериальных активов.</p>
<b>P2,T2</b>	Тема 2. Порядок начисления амортизации нематериальных активов	<p>Способы амортизации нематериальных активов: линейный способ, способ уменьшаемого остатка, способ списания стоимости пропорционально объему продукции (работ).</p> <p>Определение срока амортизации нематериальных активов. Перечень видов и категорий нематериальных активов, не имеющих амортизации. Амортизация деловой репутации. Особенности начисления амортизации нематериальных активов в налоговом учете.</p>
<b>P2,T3</b>	Тема 3. Налоговые регуляторы и льготы в хозяйственных операциях с нематериальными активами	Состав нематериальных активов согласно Налоговому кодексу РФ. Налог на прибыль. Налог на добавленную стоимость (НДС). Льготы по налогу на имущество. Налог на доходы физических лиц. Единый социальный налог. Практические схемы оптимизации налоговых выплат.
<b>P3</b>	Раздел 3. Оценка стоимости нематериальных активов	
<b>P3,T1</b>	Тема 1. Затратный подход к оценке нематериальных активов	<p>Анализ структуры нематериальных активов и выделение их составных частей (компонентов).</p> <p>Оценка реальной степени износа компонентов нематериальных активов. Определение морального и физического износа. Определение остаточной стоимости компонентов нематериальных активов и суммарная оценка остаточной стоимости всех нематериальных активов. Метод приведенных затрат. Метод расчета полной восстановительной стоимости. Метод замещения. Методом капитализации.</p>
<b>P3,T2</b>	Тема 2. Сравнительный подход нематериальных активов	<p>Использование отраслевых стандартов для стоимостной оценки. Объекты применения ставок роялти. Источники данных для отраслевого стандарта. Общее представление об источниках отраслевых стандартов.</p> <p>Метод Рейтинга / ранжирования. Критерии оценки в баллах. Система оценки в баллах. Шкалы оценки в баллах. Правила Бегунка для определения стоимостной оценки. Основы правил Бегунка. Практическое применение. Правила 25 процентов.</p>
<b>P3,T3</b>	Тема 3. Доходный подход нематериальных активов	<p>Основные методы доходного подхода. Оценка актива, приносящего стабильную прибыль. Формализация процедуры прямой капитализации. Рекомендуемая последовательность действий. Пример расчета.</p> <p>Метод освобождения от роялти с дисконтированием прибыли. Стоимость нематериального актива в использовании. Определение инвестиционной стоимости портфеля прав.</p>



		Ставка дисконтирования и учет факторов риска. Расчет ставки дисконта. Выбор безрисковой ставки. Подход от общего профиля бизнеса.
<b>Р3,Т4</b>	Тема 4. Особенности оценки отдельных видов нематериальных активов	Особенности оценки патентов и лицензий. Диапазон рыночной оценки патентов и лицензий. Правило двадцати пяти процентов. Доходный и затратный подходы к оценке патентов и лицензий. Правовые основы оборота лицензий. Метод учета чистого дохода и метод освобождения от роялти на этапе оценки патентов и лицензий. Стороны в лицензионном договоре переговоров. Виды и размеры лицензионных платежей. Расчет ставки роялти.  Оценка товарных знаков. Документы, подтверждающие права на товарные знаки и знаки обслуживания. Применение стоимости в использовании.  Оценка деловой репутации (гудвилла). Бухгалтерский метод определения стоимости деловой репутации. Метод избыточных прибылей. Метод американских налоговых органов.

### 1.3. Направление, виды воспитательной деятельности и используемые технологии

Направления воспитательной деятельности сопрягаются со всеми результатами обучения компетенций по образовательной программе, их освоение обеспечивается содержанием всех дисциплин модулей.

1.4. Программа дисциплины реализуется на государственном языке Российской Федерации .

## 2. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### Теория и практика оценки стоимости нематериальных активов

#### Электронные ресурсы (издания)

1. , Косорукова, И. В.; Оценка стоимости имущества : учебник.; Университет «Синергия», Москва; 2017; <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815> (Электронное издание)
2. Мордасов, М. М.; Промышленная интеллектуальная собственность : практикум.; Издательство ФГБОУ ВПО «ТГТУ», Тамбов; 2017; <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=498896> (Электронное издание)
3. Чеботарев, Н. Ф.; Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник.; Дашков и К°, Москва; 2018; <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=496100> (Электронное издание)
4. , Асаул, А. Н.; Оценка собственности. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности : учебник.; Институт проблем экономического возрождения, Санкт-Петербург; 2010; <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434515> (Электронное издание)

#### Печатные издания

1. Гумерова, Г. И.; Управление интеллектуальной собственностью : учебное пособие для вузов.; Юрайт, Москва; 2020 (1 экз.)
2. Шаблова, Е. Г., Шаблова, Е. Г.; Право интеллектуальной собственности : учебное наглядное пособие для студентов вуза, обучающихся по направлениям подготовки 38.03.02, 38.04.02 "Менеджмент",

38.03.05 "Бизнес-информатика", 45.03.03 "Фундаментальная и прикладная лингвистика", 45.03.04 "Интеллектуальные системы в гуманитарной сфере", 27.04.01 "Стандартизация и метрология", 28.04.01 "Нанотехнологии и микросистемная техника", по специальности 38.05.01 "Экономическая безопасность".; Издательство Уральского университета, Екатеринбург; 2020 (15 экз.)

### **Профессиональные базы данных, информационно-справочные системы**

1. ЭБС «Университетская библиотека онлайн»<http://biblioclub.ru/>
2. ООО Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru/>
3. ЭБС IPR Books <https://www.iprbookshop.ru>

### **Материалы для лиц с ОВЗ**

Весь контент ЭБС представлен в виде файлов специального формата для воспроизведения синтезатором речи, а также в тестовом виде, пригодном для прочтения с использованием экранной лупы и настройкой контрастности.

### **Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы**

1. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) - справочно-правовая система – Консультант Плюс
2. [www.garant.ru](http://www.garant.ru) - информационно-правовое обеспечение – Гарант
3. <http://study.ustu.ru> –портал информационно-образовательных ресурсов УрФУ
4. <http://lib.urfu.ru> – информационный сайт Зональной библиотеки УрФУ

## **3. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **Теория и практика оценки стоимости нематериальных активов**

#### **Сведения об оснащённости дисциплины специализированным и лабораторным оборудованием и программным обеспечением**

Таблица 3.1

<b>№ п/п</b>	<b>Виды занятий</b>	<b>Оснащённость специальных помещений и помещений для самостоятельной работы</b>	<b>Перечень лицензионного программного обеспечения</b>
1	Лекции	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов  Рабочее место преподавателя  Доска аудиторная  Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmc

		Подключение к сети Интернет	
2	Практические занятия	<p>Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов</p> <p>Рабочее место преподавателя</p> <p>Доска аудиторная</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmс
3	Консультации	<p>Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов</p> <p>Рабочее место преподавателя</p> <p>Доска аудиторная</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmс
4	Текущий контроль и промежуточная аттестация	<p>Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов</p> <p>Рабочее место преподавателя</p> <p>Доска аудиторная</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmс

5	Самостоятельная работа студентов	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов  Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами  Подключение к сети Интернет	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acadmс
---	----------------------------------	--	---

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Теория и практики оценка стоимости земли**

Рабочая программа дисциплины составлена авторами:

<b>№ п/п</b>	<b>Фамилия Имя Отчество</b>	<b>Ученая степень, ученое звание</b>	<b>Должность</b>	<b>Подразделение</b>
1	Ларионова Виола Анатольевна	кандидат физико-математических наук, доцент	Доцент	экономики и управления строительством и рынком недвижимости
2	Юрасова Инна Игоревна	без ученой степени, без ученого звания	Старший преподаватель	экономики и управления строительством и рынком недвижимости

**Рекомендовано учебно-методическим советом института** Институт экономики и управления

Протокол № 13 от 11.06.2021 г.

# 1. СОДЕРЖАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ

Авторы:

- Ларионова Виола Анатольевна, Доцент, экономики и управления строительством и рынком недвижимости
- Юрасова Инна Игоревна, Старший преподаватель, экономики и управления строительством и рынком недвижимости

## 1.1. Технологии реализации, используемые при изучении дисциплины модуля

- Традиционная (репродуктивная) технология
- Разноуровневое (дифференцированное) обучение
  - Базовый уровень

*\*Базовый I уровень – сохраняет логику самой науки и позволяет получить упрощенное, но верное и полное представление о предмете дисциплины, требует знание системы понятий, умение решать проблемные ситуации. Освоение данного уровня результатов обучения должно обеспечить формирование запланированных компетенций и позволит обучающемуся на минимальном уровне самостоятельности выполнять задания;*

*Продвинутый II уровень – углубляет и обогащает базовый уровень как по содержанию, так и по глубине проработки материала дисциплины. Это происходит за счет включения дополнительной информации. Данный уровень требует умения решать проблемы в рамках курса и смежных курсов посредством самостоятельной постановки цели и выбора программы действий. Освоение данного уровня результатов обучения позволит обучающемуся повысить уровень самостоятельности и ответственности до творческого применения знаний и умений.*

## 1.2. Содержание дисциплины

Таблица 1.1

Код раздела, темы	Раздел, тема дисциплины*	Содержание
P1	Раздел 1. Основы оценки земельных участков	
P1,T1	Тема 1. Особенности земельного участка как объекта оценки	Понятие и сущность движимого и недвижимого имущества. Термин «оценка», бухгалтерская и балансовая оценка. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Закон об оценочной деятельности в РФ. Специфика земли как объекта оценки. Цели оценки и виды стоимости. Факторы, влияющие на величину стоимости земли. Принципы оценки земельных участков. Процесс оценки. Экономическая оценка земельного участка.
P1,T2	Тема 2. Земельный рынок и его особенности	Классификация земель как объект оценки. Спрос и предложение на земельные участки. Основные цели и направления анализа земельного рынка.
P1,T3	Тема 3. Формы собственности и разрешение использования земельного участка	Государственная собственность. Юридические лица и иностранные граждане. Право постоянного бессрочного пользования. Договор аренды. Право безвозмездного срочного пользования. Разрешенное постоянное срочное пользование. Акт разрешенного срочного пользования. Сервитут.

<b>P2</b>	Раздел 2. Теоретические основы оценки земельных участков	
<b>P2,T4</b>	Тема 4. Правовой режим земельного участка	Земельное законодательство РФ. Нормативно-правовые акты регулирующие положение земельных участков. Категории земельного фонда РФ.
<b>P2,T5</b>	Тема 5. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка	Необходимость и сущность оценки стоимости земельных участков. Нормативно-правовые акты, регулирующие оценку стоимости земельных участков. Основные понятия оценки. Этапы оценки стоимости земельных участков.
<b>P2,T6</b>	Тема 6. Сравнительный подход к оценке земельных участков	Метод сравнения продаж. Метод выделения в оценки стоимости земельных участков. Условия применения метода выделения. Процедура оценки земельного участка методом выделения. Метод распределения. Определение доли земли. Этапы метода распределения.
<b>P2,T7</b>	Тема 7. Доходный подход к оценке земельных участков	Метод остатка. Этапы расчета стоимости земельного участка методом остатка. Постоянный валовой доход (ПВД). Виды арендных ставок. Метод капитализации дохода. Этапы метода капитализации доходов. Безрисковая ставка дохода. Земельная арендная плата. Метод предполагаемого использования. Структура метода предполагаемого использования. Метод разбиения на участки. Процедура оценки методом разбиения на участки.
<b>P2,T8</b>	Тема 8. Затратный подход к оценке земельных участков	Оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов. Сущность инвестиционного контракта. Этапы оценки земли по инвестиционным контрактам.
<b>P3</b>	Раздел 3. Особенности оценки стоимости земельных участков	
<b>P3,T9</b>	Тема 9. Оценка земель сельскохозяйственного назначения	Рентные отношения в сельском хозяйстве. Направления оценки сельхозугодий. Этапы оценки земель сельскохозяйственного назначения.
<b>P3,T10</b>	Тема 10. Кадастровая оценка земель населенных пунктов	Кадастровая оценка земель городских населенных пунктов. Принципы проведения государственной оценки земель населенных пунктов. Расчет кадастровой стоимости земельных участков для 1-10 видов разрешенного использования.
<b>P3,T11</b>	Тема 11. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения	Государственная кадастровая оценка. Этапы кадастровой оценки. Определение оценки продуктивности одного гектара сельхозугодий. Расчет цены производства и рентного дохода.

### 1.3. Направление, виды воспитательной деятельности и используемые технологии

Направления воспитательной деятельности сопрягаются со всеми результатами обучения компетенций по образовательной программе, их освоение обеспечивается содержанием всех дисциплин модулей.

1.4. Программа дисциплины реализуется на государственном языке Российской Федерации .

## **2. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **Теория и практики оценка стоимости земли**

#### **Электронные ресурсы (издания)**

1. Павлова, В. А.; Кадастровая оценка земли и иной недвижимости : учебное пособие.; СПбГАУ, Санкт-Петербург; 2017; <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480399> (Электронное издание)
2. , Косорукова, И. В.; Оценка стоимости имущества : учебник.; Университет «Синергия», Москва; 2017; <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815> (Электронное издание)

#### **Печатные издания**

1. , Платонов, А. М.; Девелопмент недвижимости : учебное пособие для студентов вуза, обучающихся по направлению подготовки 38.03.02, 38.04.02 "Менеджмент".; Издательство Уральского университета, Екатеринбург; 2020 (10 экз.)
2. Платонов, А. М., Степанова, Н. Р., Коновалов, Л. А.; Оценка стоимости земли урбанизированных территорий : [учебное пособие].; УГТУ-УПИ, Екатеринбург; 2008 (3 экз.)

#### **Профессиональные базы данных, информационно-справочные системы**

1. ЭБС «Университетская библиотека онлайн»<http://biblioclub.ru/>
2. ООО Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru/>
3. ЭБС IPR Books <https://www.iprbookshop.ru>

#### **Материалы для лиц с ОВЗ**

Весь контент ЭБС представлен в виде файлов специального формата для воспроизведения синтезатором речи, а также в тестовом виде, пригодном для прочтения с использованием экранной лупы и настройкой контрастности.

#### **Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы**

1. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) - справочно-правовая система – Консультант Плюс
2. [www.garant.ru](http://www.garant.ru) - информационно-правовое обеспечение – Гарант
3. <http://study.ustu.ru> –портал информационно-образовательных ресурсов УрФУ
4. <http://lib.urfu.ru> – информационный сайт Зональной библиотеки УрФУ



### 3. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### Теория и практики оценка стоимости земли

#### Сведения об оснащённости дисциплины специализированным и лабораторным оборудованием и программным обеспечением

Таблица 3.1

№ п/п	Виды занятий	Оснащённость специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения
1	Лекции	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов Рабочее место преподавателя Доска аудиторная Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами Подключение к сети Интернет	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmc
2	Практические занятия	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов Рабочее место преподавателя Доска аудиторная Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами Подключение к сети Интернет	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmc
3	Консультации	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов Рабочее место преподавателя Доска аудиторная	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acdmc

		<p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	
4	Текущий контроль и промежуточная аттестация	<p>Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов</p> <p>Рабочее место преподавателя</p> <p>Доска аудиторная</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acadmс
5	Самостоятельная работа студентов	<p>Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	Microsoft Windows 8.1 Pro 64-bit RUS OLP NL Acadmс