Минобрнауки России

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«Оренбургский государственный университет»**

Кафедра финансов

# РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

*«ФДТ.1 Оценка и управление собственностью»*

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки
*38.03.01 Экономика*
(код и наименование направления подготовки)

*Финансы и кредит*
(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация
*Бакалавр*

Форма обучения
*Очно-заочная*

Год набора 2023

Рабочая программа дисциплины «*ФДТ.1 Оценка и управление собственностью*» рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

Кафедра финансов
*наименование кафедры*

протокол № 8 от "20" февраля 2023 г.

Заведующий кафедрой
Кафедра финансов _____ А.М. Балтина
*наименование кафедры* *подпись* *расшифровка подписи*

*Исполнители:*
Доцент _____ В.Э. Балтин
*должность* *подпись* *расшифровка подписи*

_____ _____ _____
*должность* *подпись* *расшифровка подписи*

СОГЛАСОВАНО:
Председатель методической комиссии по направлению подготовки
38.03.01 Экономика _____ В.А. Волохина
*код наименование* *личная подпись* *расшифровка подписи*

Заведующий отделом формирования фонда и научной обработки документов
_____ Н.Н. Бигалиева
*личная подпись* *расшифровка подписи*

Уполномоченный по качеству факультета
_____ Н.А. Тычинина
*личная подпись* *расшифровка подписи*

№ регистрации _____

© Балтин В.Э., 2023
© ОГУ, 2023

## 1 Цели и задачи освоения дисциплины

**Цель** освоения дисциплины: формирование у студентов теоретических знаний, умений и практических навыков определения рыночной и иной стоимости объектов собственности (имущества) хозяйствующих субъектов для разных задач управления ими в рамках принятой стратегии развития.

**Задачи:**

- обеспечить понимание категорий «имущество», «собственность», «стоимость», «цена»;
- выявить правовые особенности гражданского оборота разных объектов собственности;
- определить особенности разных видов стоимости (рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая и другие);
- сформировать понимание роли стоимости в процессе принятия решений по управлению имуществом хозяйствующего субъекта и осуществления инвестиционной деятельности;
- приобрести навыки анализа и интерпретации бухгалтерской и иной информации, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, учреждений и использовать полученные сведения для принятия решений в сфере управления имуществом и принятия инвестиционных решений;
- получить навыки проведения статистического анализа определенного сегмента финансового или товарного рынка с целью построения модели рыночного ценообразования и определения тенденций изменения рыночных цен на инвестиционные товары;
- сформировать практические навыки использования отечественных и зарубежных источников ценовой информации первичного и вторичного рынков объектов собственности для подготовки информационной базы оценки имущества организации и подготовки инвестиционных решений;
- научиться применять на практике подходы и методы определения рыночной стоимости разных видов объектов имущества;
- сформировать умение анализировать процессы ценообразования на финансовых рынках и определять инвестиционную стоимость финансовых инструментов;
- получить практику использования результатов стоимостной оценки для принятия управленческих решений в сфере налогового планирования, кредитных отношений с банками, задач бухгалтерского учета и финансового менеджмента.

## 2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина является факультативной

Пререквизиты дисциплины: *Отсутствуют*

Постреквизиты дисциплины: *Отсутствуют*

## 3 Требования к результатам обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих результатов обучения

| Код и наименование формируемых компетенций | Код и наименование индикатора достижения компетенции | Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций |
|---|---|---|
| ПК*-5 Способен оценивать банковские риски и риски в страховании, выбирать способы их минимизации | ПК*-5-В-3 Владеет навыками анализа банковских рисков и рисков в страховании, обладает способностью выбирать инструментарий управления рисками, адекватный стратегии по управлению рисками и уровню организации риск-менеджмента в банке и страховой компании | **Знать:** - содержание категорий «имущество», «собственность», «стоимость», «цена»;<br>- особенности разных видов стоимости имущества (рыночная, инвестиционная, |

| Код и наименование формируемых компетенций | Код и наименование индикатора достижения компетенции | Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций |
|---|---|---|
| | | ликвидационная, кадастровая);<br>- особенности отражения характеристик объектов имущества в бухгалтерском учете организации;<br>- особенности гражданского оборота разных объектов собственности;<br>- состав основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены разного вида объектов собственности;<br>- правила формирования выборки рыночных цен объектов и проведения ее оценки на однородность.<br>**Уметь:** - определять сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект собственности;<br>- определять основные ценообразующие характеристики объектов собственности;<br>- формировать информационную базу определения рыночной стоимости отдельных активов хозяйствующего субъекта;<br>- определять техническое состояние объектов основных средств хозяйствующего субъекта, наличие у них функционального и внешнего (экономического) устаревания;<br>- обосновать выбор подходов и методов определения стоимости объекта собственности.<br>**Владеть:** - навыками проведения анализа рыночных данных о ценах сделок и (или) |

| Код и наименование формируемых компетенций | Код и наименование индикатора достижения компетенции | Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций |
|---|---|---|
| | | предложений с объектами собственности из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект имущества;<br>- приемами оценки репрезентативности выборки рыночных цен сделок и (или) предложений на объекты собственности, сопоставимые с оцениваемыми;<br>- навыками построения эконометрических моделей формирования рыночных цен на объекты собственности и использования моделей для целей определения рыночной и иной стоимости оцениваемого объекта;<br>- приемами классификации активов хозяйствующего субъекта для целей оценки и управления ими. |
| ПК*-6 Способен собирать и анализировать показатели, характеризующие деятельность банков и других финансовых посредников | ПК*-6-В-2 Анализирует и интерпретирует информацию, содержащуюся в отчетности банков и других финансовых посредников<br>ПК*-6-В-3 Собирает данные современными способами, обрабатывает и анализирует показатели, характеризующие деятельность банков и других финансовых посредников | **Знать:** - основные отечественные и зарубежные источники информации, необходимые для оценки отдельных видов активов организации;<br>- характеристики и ограничения применения основных методов затратного, сравнительного и доходного подходов для определения стоимости объектов собственности;<br>- характеристики и ограничения применения основных методов определения физического износа, функционального и внешнего устареваний объектов имущества; |

| Код и наименование формируемых компетенций | Код и наименование индикатора достижения компетенции | Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций |
|---|---|---|
| | | - характеристики основных финансовых инструментов и особенности их обращения;<br>- особенности определения инвестиционной стоимости финансовых активов;<br>- инструменты оптимизации налогообложения имущества, основанные на справедливом определении его рыночной стоимости;<br>- требования коммерческих банков к предмету залога;<br>- критерии принятия инвестиционных решениях.<br>**Уметь:** - проводить анализ товарных и финансовых рынков, на которых обращаются объекты собственности;<br>- определять целесообразную цену покупки финансового инструмента с учетом обоснованной требуемой доходности на инвестиции;<br>- проводить анализ альтернативных инвестиционных решений с целью обоснования наилучшего;<br>- оценивать влияние обременений на стоимость объекта.<br>**Владеть:** - навыками применения затратного, сравнительного и доходного подходов для определения стоимости прав на объекты собственности; |

| Код и наименование формируемых компетенций | Код и наименование индикатора достижения компетенции | Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций |
|---|---|---|
| | | - навыками определения физического износа, функционального и внешнего устареваний объектов имущества;<br>- методами определения стоимости платы за сервитут и убытков от ограничения прав собственника объекта;<br>- навыками принятия управленческих решений по вопросам повышения эффективности использования имущества организации. |

## 4 Структура и содержание дисциплины

### 4.1 Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы (108 академических часов).

| Вид работы | Трудоемкость, академических часов | |
|---|---|---|
| | 6 семестр | всего |
| **Общая трудоёмкость** | **108** | **108** |
| **Контактная работа:** | **28,25** | **28,25** |
| Лекции (Л) | 14 | 14 |
| Практические занятия (ПЗ) | 14 | 14 |
| Промежуточная аттестация (зачет, экзамен) | 0,25 | 0,25 |
| **Самостоятельная работа:**<br>*- выполнение индивидуального творческого задания (ИТЗ);*<br>*- самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий;*<br>*- подготовка к практическим занятиям;*<br>*- подготовка к рубежному контролю.* | **79,75** | **79,75** |
| **Вид итогового контроля** | **зачет** | |

Разделы дисциплины, изучаемые в 6 семестре

| № раздела | Наименование разделов | Количество часов | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | всего | аудиторная работа | | | внеауд. работа |
| | | | Л | ПЗ | ЛР | |
| 1 | Организационно-правовая характеристика имущества хозяйствующего субъекта и методологические основы оценки его стоимости | 14 | 2 | 2 | | 10 |

| № раздела | Наименование разделов | Количество часов | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | всего | аудиторная работа | | | внеауд. работа |
| | | | Л | ПЗ | ЛР | |
| 2 | Определение стоимости движимого имущества для целей управления | 26 | 4 | 4 | | 18 |
| 3 | Определение стоимости недвижимого имущества для целей управления | 32 | 4 | 4 | | 24 |
| 4 | Определение стоимости финансовых активов для целей управления | 36 | 4 | 4 | | 28 |
| | Итого: | 108 | 14 | 14 | | 80 |
| | Всего: | 108 | 14 | 14 | | 80 |

**4.2 Содержание разделов дисциплины**

**Раздел 1 Организационно-правовая характеристика имущества хозяйствующего субъекта и методологические основы оценки его стоимости**

Вещная природа объектов собственности. Недвижимые и движимые вещи. Классификация вещей: материальные и нематериальные; делимые и неделимые; простые и сложные; главная вещь и вещь-принадлежность; родовые и индивидуально-определенные; потребляемые и не потребляемые. Понятие имущества, движимое и недвижимое имущество. Активы организации. Особенности бухгалтерского учета и отчетности хозяйствующих субъектов в части формирования и использования материальных и нематериальных активов. Оценка имущества в бухгалтерском учете. Внутренние источники информации об основных характеристиках имущества хозяйствующих субъектов и особенностях его использования. Задачи управления имуществом хозяйствующего субъекта, для решения которых необходима рыночная стоимость.

Характеристика права собственности. Состав правомочий: полный и частичный. Состав вещных и обязательственных прав. Вещные права с ограниченным содержанием: право хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, сервитут, аренда. Приобретение права собственности: первоначальное и производное. Ограничения права собственности.

Характеристика категорий «стоимость», «цена». Факторы формирования стоимости. Виды стоимости (рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая, действительная, справедливая). Принципы определения стоимости.

**Раздел 2 Определение стоимости движимого имущества для целей управления**

Движимое имущество в качестве объекта бухгалтерского учета и оценки. Задачи управления имущества, основанные на стоимости. Характеристика технического состояния объекта движимого имущества. Определение физического износа и устареваний объекта движимого имущества.

Источники информации, необходимые для оценки. Техники анализа первичного и вторичного рынков объекта оценки. Определение варианта наилучшего использования (НЭИ) объекта оценки.

Определение стоимости типового универсального движимого имущества.

Определение стоимости специализированного и специального движимого имущества.

Реализация задач управления движимым имуществом на основе его стоимости: использование в качестве предмета залога, постановка на бухгалтерский учет, переоценка, повышение ликвидности, принятие инвестиционных решений.

**Раздел 3 Определение стоимости недвижимого имущества для целей управления**

Недвижимое имущество в качестве объекта оценки. Классификации недвижимости. Понятие объекта капитального строительства, единого объекта недвижимости (ЕОН). Характеристики земельного участка в составе единого объекта. Задачи оценки недвижимости для целей управления. Особенности гражданского оборота недвижимости. Источники информации, необходимые для оценки. Анализ первичного и вторичного рынков объекта оценки. Определение варианта наилучшего использования (НЭИ) объекта оценки.

Оценка физического износа и устареваний объекта капитального строительства. Определение стоимости ЕОН.

Реализация задач управления недвижимым имуществом: оптимизация состава и структуры недвижимого имущества, определение арендной платы за пользование объектом недвижимости и в инвестиционных целях, для целей залога. Особенности массовой оценки недвижимости. Оспаривание кадастровой стоимости недвижимости. Выбор и оценка свободного земельного участка

**Раздел 4 Определение стоимости финансовых активов для целей управления**

Характеристика финансовых активов в составе имущества хозяйствующего субъекта. Понятие доходности инвестиционной операции и в качестве критерия принятия инвестиционных решений. Особенности определения инвестиционной стоимости долевых ценных бумаг (акций и пакетов акций), долговых ценных бумаг: облигаций, векселей, сертификатов коммерческих банков, других инструментов финансового рынка.

### 4.3 Практические занятия (семинары)

| № занятия | № раздела | Тема | Кол-во часов |
|---|---|---|---|
| 1 | 1 | Организационно-правовая характеристика имущества хозяйствующего субъекта | 2 |
| 2-3 | 2 | Определение стоимости движимого имущества для целей управления | 4 |
| 4-5 | 3 | Определение стоимости недвижимого имущества для целей управления | 4 |
| 6-7 | 4 | Определение стоимости финансовых активов для целей управления | 4 |
| | | Итого: | 14 |

## 5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

### 5.1 Основная литература

Фролов, А. Л. Риски фондовых рынков : учебное пособие / А. Л. Фролов, О. Н. Бекетова. — Москва : РТУ МИРЭА, 2022. — 85 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/311132

Храпова, Е. В. Оценка и экспертиза объектов недвижимости : учебное пособие / Е. В. Храпова, Н. М. Калинина, С. В. Тарута. — Омск : ОмГТУ, 2020. — 149 с. — ISBN 978-5-8149-3112-2. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/186904

Экономика и управление недвижимостью : учебник / под редакцией Н. В. Капустиной. — Москва : РУТ (МИИТ), 2019. — 459 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/175721

### 5.2 Дополнительная литература

Алексеева, Н. А. Государственный учет, регулирование и оценка недвижимости : учебное пособие / Н. А. Алексеева. — Ижевск : Ижевская ГСХА, 2019. — 48 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/158626

Балтин, В. Э. Оценка и управление собственностью [Электронный ресурс] : учебное пособие для обучающихся по образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 Экономика / В. Э. Балтин; М-во образования и науки Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. образования "Оренбург. гос. ун-т", Каф. финансов. - Оренбург : ОГУ. - 2018. - 163 с. – Режим доступа: http://artlib.osu.ru/web/books/metod_all/74975_20180629.pdf

Балтин, В. Э. Оценка рыночной стоимости земельных участков [Текст] : учебное пособие для студентов, обучающихся по программам высшего профессионального образования по направлению подготовки 080100.62 "Экономика" / В. Э. Балтин, Ю. В. Павлова; М-во образования и науки Рос.

Федерации, Федер. агентство по образованию, Гос. образоват. учреждение высш. проф. образования "Оренбург. гос. ун-т", Каф. финансов. - Оренбург : Университет, 2014. - 128 с.; 7,9 печ. л. - Библиогр.: с. 119-125. - Прил.: с. 126-127. - ISBN 978-5-4417-0500-4

Балтин В.Э., Павлова Ю.В. Методы и модели оценки движимого имущества [Текст] : учебное пособие для студентов, обучающихся по программам высшего профессионального образования по направлению подготовки 080100.62 "Экономика" / В. Э. Балтин, Ю. В. Павлова; М-во образования и науки Рос. Федерации, Федер. агентство по образованию, Гос. образоват. учреждение высш. проф. образования "Оренбург. гос. ун-т", Каф. финансов. - Оренбург : Университет, 2015. - 195 с.; 12,2 печ. л. - Библиогр.: с. 175-176. - Прил.: с. 177-194. - ISBN 978-5-4417-0501-1.

Нецымайло, К. В. Основы инвестирования : учебное пособие / К. В. Нецымайло, Т. В. Стовбыра. — Оренбург : ОГПУ, 2022. — 81 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/265952

Типология объектов недвижимости : учебное пособие для студентов / А. М. Поликарпов, Ю. Е. Поликарпова, В. Е. Божбов, Л. К. Курбанова. — Санкт-Петербург : СПбГЛТУ, 2022. — 64 с. — ISBN 978-5-9239-1280-7. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/257858

Шихова, О. А. Анализ данных в экономике с использованием возможностей MS Excel : учебно-методическое пособие / О. А. Шихова. — Вологда : ВГМХА им. Н.В. Верещагина, 2022. — 101 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/313985

### 5.3 Периодические издания

Финансовая аналитика: проблемы и решения: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2023.
Финансовый директор: журнал. - М.: ИД "Финансы и кредит", 2023.
Финансовый менеджмент: журнал. - М.: ИД «Финансы и кредит", 2023.
Финансы: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2023.
Финансы и бизнес: журнал. - М.: ИД "Финансы и кредит", 2023.
Финансы и кредит: журнал. - М.: ИД "Финансы и кредит", 2023.
Экономическая наука современной России: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2023.
Экономический анализ: теория и практика: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2023

### 5.4 Интернет-ресурсы

https://www.economy.gov.ru – Министерство экономического развития Российской Федерации;
https://www.minfin.ru – Министерство финансов Российской Федерации;
https://www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики;
https://orenstat.gks.ru/ - Территориальная служба государственной статистики по Оренбургской области;
https://www.finam.ru - Интернет-портал «Финам»;
https://www.nlu.ru - Национальная лига управляющих;
https://www.moex.com - Московская биржа;
https://www.rusbonds.ru - Интернет-проект Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds. Информация о рынке облигаций в России;
https://www.raexpert.ru - Рейтинговое агентство Эксперт РА;
https://www.cbr.ru - Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации
https://rosreestr.gov.ru/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-orenburgskoy-oblasti/ - управление Россреестра РФ по Оренбургской области;
https://kadastr.ru/about/structure/orenburgskaya-oblast/ - федеральная кадастровая палата Россреестра РФ. Филиал в Оренбургской области;
https://orenburg.tpprf.ru/ru/ - Союз «Торгово-промышленная палата Оренбургской области»;
https://www.rbc.ru/ - Интернет-портал «Росбизнесконсалтинг»;

Сделки с земельными участками: курс on-line обучения. - https://www.lektorium.tv/land-transactions

### 5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Операционная система РЕД ОС
2. Пакет офисных приложений LibreOffice
3. Программная система для организации видео-конференц-связи Webinar.ru
4. ГАРАНТ Платформа F1 [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. / Разработчик ООО НПП «ГАРАНТ-Сервис», 119992, Москва, Воробьевы горы, МГУ, [1990–2023]. – Режим доступа в сети ОГУ для установки системы: \\fileserver1\GarantClient\garant.exe
5. КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: электронное периодическое издание справочная правовая система. / Разработчик ЗАО «Консультант Плюс», [1992–2023]. – Режим доступа к системе в сети ОГУ для установки системы: \\fileserver1\!CONSULT\cons.exe
6. Автоматизированная интерактивная система сетевого тестирования - АИССТ (зарегистрирована в РОСПАТЕНТ, Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ №2011610456, правообладатель – Оренбургский государственный университет), режим доступа - http://aist.osu
7. Балтин, В. Э. Финансовые рынки и финансово-кредитные институты [Электронный ресурс] : электронный курс в системе Moodle / В. Э. Балтин; М-во науки и высш. образования Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. образования "Оренбург. гос. ун-т". - Оренбург : ОГУ. - 2020.

7 Балтин, В. Э. Оценка и управление собственностью [Электронный ресурс] : электронный курс в системе Moodle / В. Э. Балтин; М-во науки и высш. образования Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. образования "Оренбург. гос. ун-т". - Оренбург : ОГУ. - 2019. - 8 с- Загл. с тит. Экрана

## 6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, для проведения групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Аудитории оснащены комплектами ученической мебели, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой, подключенной к сети "Интернет", и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ.

1