

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе


_____ Н.В.Лобов

« 04 » апреля 20 22 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: _____ Оценка стоимости имущества предприятия
(наименование)

Форма обучения: _____ очная
(очная/очно-заочная/заочная)

Уровень высшего образования: _____ магистратура
(бакалавриат/специалитет/магистратура)

Общая трудоёмкость: _____ 180 (5)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: _____ 38.04.01 Экономика
(код и наименование направления)

Направленность: _____ Оценка и управление стоимостью предприятия
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Формирование системных знаний в области оценки стоимости объектов собственности, методологии установления в отношении них рыночной или иной стоимости на основе использования современного инструментария оценки.

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

- теоретические основы оценки стоимости имущества;
- методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала;
- критерии оценки инвестиций в оценочной деятельности;
- подходы и методы оценки недвижимого имущества;
- подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств, нематериальных активов и предприятия (бизнеса).
- отчет об оценке и экспертиза отчетов об оценке стоимости имущества предприятия.

1.3. Входные требования

Не предусмотрены

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
-------------	-------------------	---	--	-----------------

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-4.1	ИД-1ПК-4.1	Знает теоретические основы оценки стоимости имущества, структуру регулирования оценочной деятельности, основы применения теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности, методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала, критерии оценки инвестиций в оценочной деятельности, подходы и методы оценки недвижимого имущества, подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств, нематериальных активов и предприятия (бизнеса), порядок составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости имущества предприятия.	Составляющие задания на определение стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов в соответствии с установленной формой, правоустанавливающие документы на имущество, существующие технические и правовые параметры, влияющие на стоимость организаций, основные параметры технического состояния активов организаций, методы и подходы для определения стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов.	Тест
ПК-4.1	ИД-2ПК-4.1	Умеет проводить оценку стоимости акций и облигаций методом дисконтирования денежных потоков, определять рыночную стоимость оборудования и с использованием затратного метода, разрабатывать программы реструктуризации бизнеса на основе метода дисконтированных денежных потоков, рассчитывать восстановительную и замещающую стоимость улучшений на основе показателей восстановительной стоимости (УПВС) и базисной стоимости по	Умеет проводить переговоры с заказчиками об определении стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов, составлять задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой, анализировать информацию о данных организациях и совокупности прав на них, изучать и анализировать правоустанавливающие документы на имущество данных организаций, осматривать и фотографировать активы данных организаций, устанавливать технические и правовые	Контрольная работа

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
		<p>видам работ (УПБС-ВР), разрабатывать план ликвидации, проводить анализ на ликвидацию, расчёт ликвидационной стоимости предприятия, определять износ при оценке машин, оборудования и транспортных средств. Оценивать стоимость машин, оборудования, транспортных средств в рамках затратного подхода.</p>	<p>параметры, влияющие на стоимость данных организаций, исследовать состояние (в том числе техническое состояние активов) данных организаций, привлекать отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний, описывать организации и изучать рынок организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов, подбирать объекты – аналоги данных организаций, выбирать методы и подходы для определения стоимостей данных организаций, устанавливать допущения и ограничивающие условия при определении стоимостей данных организаций, устанавливать ограничения и пределы применения полученных величин стоимостей, архивировать документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов.</p>	
ПК-4.1	ИД-ЗПК-4.1	<p>Владеет навыками проведения оценки машин, оборудования, транспортных средств в рамках сравнительного и доходного подходов, навыками составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости имущества предприятия.</p>	<p>Владеет навыками проведения расчетов при определении стоимости, навыками определения итоговых величин стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов, навыками составления итогового документа об определении стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов.</p>	Индивидуальное задание

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
			холдингов в виде отчета, заключения.	
ПК-4.2	ИД-1ПК-4.2	Знает правоустанавливающие документы на нематериальные активы и интеллектуальную собственность, экономические и правовые параметры, влияющие на стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности, составляющие и характеристики нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Знает правоустанавливающие документы на нематериальные активы и интеллектуальную собственность, экономические и правовые параметры, влияющие на стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности, составляющие и характеристики нематериальных активов и интеллектуальной собственности, права и обязательства, связанные с ней.	Тест
ПК-4.2	ИД-2ПК-4.2	Умеет выбирать методы и подходы для определения стоимостей нематериальных активов и интеллектуальной собственности предприятия.	Умеет выбирать методы и подходы для определения стоимостей нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Контрольная работа
ПК-4.2	ИД-3ПК-4.2	Владеет навыками проведения оценки итоговых величин стоимостей нематериальных активов и интеллектуальной собственности, навыками составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости имущества предприятия.	Владеет навыками проведения расчетов при определении стоимости, навыками определения итоговых величин стоимостей нематериальных активов и интеллектуальной собственности, навыками составления итогового документа об определении стоимостей нематериальных активов и интеллектуальной собственности в виде отчета.	Индивидуальное задание

3. Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах	
		Номер семестра	
		3	
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	54	54	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	14	14	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	36	36	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	4	4	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	90	90	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен	36	36	
Дифференцированный зачет			
Зачет			
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	180	180	

4. Содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	
3-й семестр				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Модуль 1. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств, нематериальных активов и предприятия (бизнеса).	8	0	22	46
<p>Тема 1. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств, нематериальных активов и предприятия (бизнеса). Цели, принципы и организация оценки машин, оборудования и транспортных средств. Определение износа при оценке машин, оборудования и транспортных средств. Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств в рамках затратного подхода. Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств в рамках сравнительного подхода. Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств в рамках доходного подход. Вывод итогового значения стоимости и составление отчета об оценке. Нематериальные активы как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости. Доходный подход в оценке нематериальных активов: метод избыточных прибылей, метод дисконтированных денежных потоков, метод освобождения от роялти. Методы сравнительного подхода в оценке нематериальных активов: метод сравнения продаж. Затратный подход в оценке нематериальных активов: метод стоимости создания, метод выигрыша в себестоимости. Предприятие (бизнес) как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости. Методы доходного подхода в оценке предприятия (бизнеса). Методы сравнительного подхода в оценке предприятия (бизнеса). Затратный подход в оценке предприятия (бизнеса). Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.</p> <p>Тема 2. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала. Концепция временной теории стоимости денег. Время, риски, ставка дохода как основные факторы определения стоимости объектов, приносящих доход. Временная оценка денежных потоков. Использование шести функций сложного процента в оценочной деятельности. Взаимосвязь функций сложного процента. Порядок расчета стоимости денег во времени с использованием финансового калькулятора. Структура капитала предприятия. Стоимость собственного и инвестированного</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
капитала. Определение ставки дисконта для собственного капитала. Определение ставки дисконта для инвестированного капитала: метод простой инвестиционной группы, метод инвестиционной группы с амортизацией. Методы расчета ставки возмещения капитала. Обоснование величины коэффициента капитализации.				
Модуль 2. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности.	6	0	14	44
Тема 3. Теоретические основы оценки стоимости имущества. Регулирование оценочной деятельности. Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки. Структура регулирования оценочной деятельности в РФ. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов, основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления.				
Тема 4. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности. Подходы и методы оценки недвижимого имущества. Применение методов дисконтирования в определении инвестиционной стоимости объектов собственности: срок окупаемости инвестиционного проекта, определение чистой текущей стоимости дохода. Интерпретация полученных результатов. Выбор ставки дисконтирования поступлений и затрат. Применение внутренней ставки дохода в процессе определения инвестиционной стоимости. Методы определения. Недостатки внутренней ставки дохода. Модифицированная внутренняя ставка дохода, методы ее определения. Ставка дохода финансового менеджмента, методы ее определения. Использование финансового калькулятора для оценки инвестиционной стоимости объектов собственности и инвестиций. Недвижимое имущество как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Методы доходного подхода в оценке недвижимости: метод прямой капитализации дохода, метод дисконтированных денежных потоков. Методы сравнительного подхода в оценке недвижимости: методы равнительного анализа продаж, методы, основанные на соотношении цены и дохода, экономико-математические методы. Затратный подход к оценке недвижимости: расчет затрат на воспроизводство и замещение. Методы расчета износа улучшений. Методы оценки земельных участков.				
ИТОГО по 3-му семестру	14	0	36	90
ИТОГО по дисциплине	14	0	36	90

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Анализ рисков при оценке имущества предприятия, расчет значений норм прибыли и капитализации.
2	Определение величин корректирующих поправок при выполнении корректировок цен продаж сравнимых объектов.
3	Компьютерная практика построения и использования корректировочных таблиц при применении метода сравнимых продаж.
4	Оценка стоимости акций и облигаций методом дисконтирования денежных потоков.
5	Определение рыночной стоимости оборудования затратным методом.
6	Разработка программ реструктуризации бизнеса на основе метода дисконтированных денежных потоков.
7	Расчет восстановительной и замещающей стоимости улучшений на основе показателей восстановительной стоимости (УПВС) и базисной стоимости по видам работ (УПВС-ВР).
8	Разработка плана ликвидации, анализ затрат на ликвидацию, расчёт ликвидационной стоимости предприятия.
9	Реализация метода избыточной прибыли при оценке нематериальных активов.
10	Определение износа при оценке машин, оборудования и транспортных средств. Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств в рамках затратного подхода.
11	Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств в рамках сравнительного подхода.
12	Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств в рамках доходного подхода.
13	Вывод итогового значения стоимости и составление отчета об оценке.

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при которой учащиеся не пассивные слушатели, а активные участники занятия, отвечающие на вопросы преподавателя. Вопросы преподавателя нацелены на активизацию процессов усвоения материала, а также на развитие логического мышления. Преподаватель заранее намечает список вопросов, стимулирующих ассоциативное мышление и установления связей с ранее освоенным материалом.

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области, формируются группы. При проведении практических занятий преследуются следующие цели: применение знаний отдельных дисциплин и креативных методов для решения проблем и принятия решений; отработка у обучающихся навыков командной работы, межличностных коммуникаций и развитие лидерских качеств; закрепление основ теоретических знаний.

При проведении учебных занятий используются интерактивные лекции, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинги и анализ ситуаций и имитационных моделей.

5.2. Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.
2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.
3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.
4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

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

6.1. Печатная учебно-методическая литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц)	Количество экземпляров в библиотеке
1. Основная литература		
1	Основы оценки стоимости имущества : учебник / М. А. Федотова [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2016.	3
2	Основы оценки стоимости имущества : учебник для вузов / М. А. Федотова [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2011.	3
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Масленкова О. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие / О. Ф. Масленкова. - Москва: КНОРУС, 2011.	1
2	Масленкова О. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие / О. Ф. Масленкова. - Москва: КНОРУС, 2015.	4

2.2. Периодические издания		
1	Финансовый менеджмент : журнал. - Москва: , Финпресс, , 2001 - . 2016, № 6.	1
2	Экономический анализ: теория и практика : научно-практический и аналитический журнал. - Москва: , Финанспресс, , 2002 - . 2014, № 6 (357).	1
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Гражданский кодекс Российской Федерации : части первая, вторая, третья и четвёртая : с путеводителем по судебной практике : по состоянию на 20 февраля 2018 г. : с учетом изменений, внесенных Федеральными законами от 5 декабря 2017 г. № 379-ФЗ, от 29 декабря 2017 г. № 442-ФЗ, № 459-ФЗ. - Москва: Проспект, 2018.	4
2	Налоговый кодекс Российской Федерации : части первая и вторая : по состоянию на 1 мая 2014 г. : с учётом изменений, внесённых Федеральным законом от 2 апреля 2014 г. № 52-ФЗ. - Москва: Проспект, КНОРУС, 2014.	7
3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины		
1	Методические указания для студентов по освоению дисциплины	1
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента		
1	Методические указания для студентов по самостоятельной работе	1

6.2. Электронная учебно-методическая литература

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	Оценка объектов недвижимости : Учебное пособие к выполнению курсового проекта / сост.: В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, И. А. Косовцева. - Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.	http://elib.pstu.ru/vufind/Record/iprbooks87914	локальная сеть; свободный доступ
Методические указания для студентов по освоению дисциплины	Оценка и управление стоимостью собственности : Методические указания к выполнению практических занятий и курсовых работ (проектов) по дисциплинам: «Экономическая теория стоимости и базовые концепции оценки», «Основы управления стоимостью при воспроизводст	http://elib.pstu.ru/vufind/Record/iprbooks86030	локальная сеть; свободный доступ

6.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	MS Windows 8.1 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Microsoft Office Professional 2007. лиц. 42661567
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017

6.4. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
База данных научной электронной библиотеки (eLIBRARY.RU)	https://elibrary.ru/
Научная библиотека Пермского национального исследовательского политехнического университета	http://lib.pstu.ru/
Электронно-библиотечная система Лань	https://e.lanbook.com/
Электронно-библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Информационные ресурсы Сети КонсультантПлюс	http://www.consultant.ru/

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Лекция	Компьютер, проектор, маркерная доска	1
Практическое занятие	Компьютер, проектор, маркерная доска	1

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Пермский национальный исследовательский политехнический
университет»

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине
«Оценка стоимости имущества предприятия»
Приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки:	38.04.01 Экономика
Направленность (профиль) образовательной программы:	Оценка и управление стоимостью предприятия
Квалификация выпускника:	«Магистр»
Выпускающая кафедра:	Экономика и финансы
Форма обучения:	Очная/ заочная

Курс: 2

Семестр: 3

Трудоёмкость:

Кредитов по рабочему учебному плану:	5 ЗЕ
Часов по рабочему учебному плану:	180 ч.

Форма промежуточной аттестации:

Экзамен: 3 семестр

Пермь 2022

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине является частью (приложением) к рабочей программе дисциплины. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине разработан в соответствии с общей частью фонда оценочных средств для проведения промежуточной аттестации основной образовательной программы, которая устанавливает систему оценивания результатов промежуточной аттестации и критерии выставления оценок. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине устанавливает формы и процедуры текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.

1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине, объекты оценивания и виды контроля

Согласно РПД освоение учебного материала дисциплины запланировано в течение одного семестра и разбито на 2 учебных модуля. В каждом модуле предусмотрены аудиторские лекционные и практические занятия, а также самостоятельная работа студентов. В рамках освоения учебного материала дисциплины формируются компоненты компетенций *знать, уметь, владеть*, указанные в РПД, которые выступают в качестве контролируемых результатов обучения по дисциплине (табл. 1.1).

Контроль уровня усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений осуществляется в рамках текущего, рубежного и промежуточного контроля при изучении теоретического материала, сдаче отчетов по практическим работам и экзамена. Виды контроля сведены в таблицу 1.1.

Таблица 1.1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля					
	Текущий		Рубежный			Итоговый
	С	Т	РТ	РК	ИЗ	Экзамен
Усвоенные знания						
З.1 знать правоустанавливающие документы на нематериальные активы и интеллектуальную собственность, экономические и правовые параметры, влияющие на стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности, составляющие и характеристики нематериальных активов и интеллектуальной собственности;		Т1				ТВ
З.2. знать теоретические основы оценки стоимости имущества, структуру регулирования оценочной деятельности, основы применения теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности, методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала;		Т2				ТВ
З.3. знать критерии оценки инвестиций в оценочной деятельности, подходы и методы оценки недвижимого имущества, подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств, нематериальных активов и предприятия (бизнеса), порядок составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости имущества предприятия;						
Освоенные умения						
У.1 уметь проводить оценку стоимости акций и облигаций методом дисконтирования денежных потоков, определять рыночную стоимость оборудования и с использованием затратного метода, разрабатывать программы реструктуризации бизнеса на основе метода дисконтированных денежных потоков;				РК1		ПЗ

У.2 уметь рассчитывать восстановительную и замещающую стоимость улучшений на основе показателей восстановительной стоимости (УПВС) и базисной стоимости по видам работ (УПВС-ВР), разрабатывать план ликвидации, проводить анализ на ликвидацию, расчет ликвидационной стоимости предприятий, определять износ при оценке машин, оборудования и транспортных средств. Оценивать стоимость машин, оборудования, транспортных средств в рамках затратного подхода;				РК2		ПЗ
У.3. уметь выбирать методы и подходы для определения стоимостей нематериальных активов и интеллектуальной собственности предприятия;				РК2		ПЗ
Приобретенные владения						
В.1 владеть навыками проведения оценки итоговых величин стоимостей нематериальных активов и интеллектуальной собственности, навыками составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости имущества предприятия.					ИЗ1	КЗ
В.2 владеть навыками проведения оценки машин, оборудования, транспортных средств в рамках сравнительного и доходного подходов, навыками составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости имущества предприятия.					ИЗ2	КЗ

С – собеседование по теме; Т – тест (тестовый опрос по теме); РТ – рубежное тестирование; РК – рубежная контрольная работа; ИЗ – индивидуальное комплексное задание; ТВ – теоретический вопрос экзамена; ПЗ – практическое задание экзамена; КЗ – комплексное задание экзамена.

Итоговой оценкой достижения результатов обучения по дисциплине является промежуточная аттестация в виде экзамена, проводимая с учётом результатов текущего и рубежного контроля.

2. Виды контроля, типовые контрольные задания и шкалы оценивания результатов обучения

Текущий контроль успеваемости имеет целью обеспечение максимальной эффективности учебного процесса, управление процессом формирования заданных компетенций обучаемых, повышение мотивации к учебе и предусматривает оценивание хода освоения дисциплины. В соответствии с Положением о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, специалитета и магистратуры в ПНИПУ предусмотрены следующие виды и периодичность текущего контроля успеваемости обучающихся:

- входной контроль, проверка исходного уровня подготовленности обучаемого и его соответствия предъявляемым требованиям для изучения данной дисциплины;

- текущий контроль усвоения материала (уровня освоения компонента «знать» заданных компетенций) на каждом групповом занятии и контроль посещаемости лекционных занятий;

- промежуточный и рубежный контроль освоения обучаемыми отдельных компонентов «знать», «уметь» заданных компетенций путем компьютерного или бланочного тестирования, контрольных опросов, контрольных работ (индивидуальных домашних заданий), защиты отчетов по практическим работам, рефератов, эссе и т.д.

Рубежный контроль по дисциплине проводится на следующей неделе после прохождения модуля дисциплины, а промежуточный – во время каждого контрольного мероприятия внутри модулей дисциплины;

- межсессионная аттестация, единовременное подведение итогов текущей успеваемости не менее одного раза в семестр по всем дисциплинам для каждого направления подготовки (специальности), курса, группы;

- контроль остаточных знаний.

2.1. Текущий контроль усвоения материала

Текущий контроль усвоения материала в форме тестового опроса студентов проводится по каждой теме. Результаты по 4-балльной шкале оценивания заносятся в книжку преподавателя и учитываются в виде интегральной оценки при проведении промежуточной аттестации.

Перечень типовых тестовых заданий по темам дисциплины для проведения текущего контроля знаний:

1) Стоимость воспроизводства это:

1. стоимость реализации актива, со сроком экспозиции меньше, чем рыночный.
2. стоимость, отраженная в регистрах бухгалтерского учета при постановке актива на учет.
3. стоимость, рассчитанная на основе ожиданий конкретного инвестора.
4. затраты на создание актива, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий.
5. затраты на создание актива, имеющего аналогичную полезность с объектом оценки, с применением современных материалов и технологий.
6. иное

2) Стоимость замещения это:

1. стоимость реализации актива, со сроком экспозиции меньше, чем рыночный.
2. стоимость, отраженная в регистрах бухгалтерского учета при постановке актива на учет.
3. стоимость, рассчитанная на основе ожиданий конкретного инвестора.
4. затраты на создание актива, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий.
5. затраты на создание актива, имеющего аналогичную полезность с объектом оценки, с применением современных материалов и технологий.
6. иное

3) Инвестиционная стоимость это:

1. Стоимость реализации актива, со сроком экспозиции меньше, чем рыночный.
2. Стоимость, отраженная в регистрах бухгалтерского учета при постановке актива на учет.
3. Стоимость, рассчитанная на основе ожиданий конкретного инвестора.
4. Затраты на создание актива, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий.

5. Затраты на создание актива, имеющего аналогичную полезность с объектом оценки, с применением современных материалов и технологий.
 6. иное
- 4) Балансовая стоимость
1. стоимость реализации актива, со сроком экспозиции меньше, чем рыночная.
 2. стоимость, отраженная в регистрах бухгалтерского учета при постановке актива на учет.
 3. стоимость, рассчитанная на основе ожиданий конкретного инвестора.
 4. затраты на создание актива, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий.
 5. затраты на создание актива, имеющего аналогичную полезность с объектом оценки, с применением современных материалов и технологий.
- 5) Преимущества доходного подхода при оценке бизнеса:
1. Учитывает рыночную стоимость активов предприятия.
 2. Учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка на данный вид бизнеса.
 3. Учитывает будущие выгоды от владения активом.
 4. Дает возможность оценить неконтрольный пакет акций
 5. Применяется на практике без дополнительных условий.
 6. Все вышеперечисленное
 7. "1" и "5"
 8. "2" , "4" и "5"
- 6) Доходный подход в оценке бизнеса может быть реализован при помощи следующих методик:
1. Методика капитализации
 2. Методика отраслевых коэффициентов
 3. Метод рынка капитала
 4. Метод дисконтированного чистого денежного потока
 5. Метод откорректированных чистых активов
 6. Метод ликвидационной стоимости
 7. "3" и "5"
 8. "1" и "4"
 9. "3" , "4" и "5"
- 7) Преимущества сравнительного подхода при оценке бизнеса:
1. Учитывает рыночную стоимость активов предприятия.
 2. Учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка на данный вид бизнеса.
 3. Дает возможность оценить неконтрольный пакет акций.
 4. Учитывает будущие выгоды от владения активом.
 5. Применяется на практике без дополнительных условий.
 6. "1" и "4"
 7. "2" , "3"
- 8) Сравнительный подход может быть реализован на практике при помощи следующих методик:
1. Методика замещения/воспроизводства.
 2. Методика отраслевых коэффициентов

3. Методика капитализации
 4. Методика чистых активов
 5. Метод рынка капитала
 6. Метод сделок
 7. Метод откорректированных чистых активов
 8. Метод ликвидационной стоимости
 9. "1" и "4"
 10. "2" , "5" и "6"
- 9) Предприятие генерирует нестабильно изменяющийся денежный поток, какой метод целесообразно использовать для его оценки:
1. Методика капитализации
 2. Методика отраслевых коэффициентов
 3. Метод рынка капитала
 4. Метод дисконтированного чистого денежного потока
 5. Метод откорректированных чистых активов
 6. Метод ликвидационной стоимости
 7. иное
- 10) В расчете величины чистого денежного потока косвенным методом участвуют следующие показатели:
1. Чистая прибыль
 2. Величина долгосрочных кредитов на начало и конец года
 3. Сумма капитальных вложений
 4. Величина оборотных активов на начало и конец года
 5. Сумма начисленной амортизации.
 6. Все вышеперечисленное
 7. "1" и "5"
 8. "1" , "3" , "5"
- 11) При оценке бизнеса методом дисконтирования учитываются следующие периоды:
1. допрогнозный период
 2. прогнозный период
 3. операционный период
 4. стратегический период
 5. постпрогнозный период
 6. "2" и "5"
 7. "3" и "4"
- 12) Методика рынка капитала, это:
1. Расчет стоимости бизнеса с опорой на информацию о сделках купли-продажи всего предприятия в целом или контрольного пакета акций.
 2. расчет стоимости бизнеса при помощи CAPM.
 3. Расчет стоимости бизнеса на основании информации о ценах на акции предприятий-аналогов, сформированных на фондовом рынке.
 4. Все вышеперечисленное
 5. "1" и "2"
 6. "2" и "3"

- 13) Отметьте существующие виды износа недвижимости:
1. Физический;
 2. Технический
 3. Экономический
 4. Технологический
 5. Функциональный.
 6. "1" ,"3", "5"
 7. "1" ,"2, "3"
- 14) Коэффициент бетта это:
1. Ставка дисконтирования в зависимости от рыночного риска с учетом изменений доходности конкретной ценной бумаги к доходности фондового рынка.
 2. Безрисковая ставка дохода.
 3. Среднерыночная доходность портфеля ценных бумаг
 4. Коэффициент странового риска
 5. Мера систематического риска.
 6. иное
- 15) Мажоритарная доля это:
1. пакет акций равный 50%;
 2. пакет акций равный 51 %;
 3. пакет акций равный 50% + 1 акция.
 4. иное
- 16) Методика отраслевых коэффициентов, это:
1. Расчет скидок на неконтрольный характер оцениваемого пакета акций
 2. Расчет стоимости бизнеса при помощи CAPM.
 3. Расчет стоимости бизнеса на основании информации о ценах на акции предприятий-аналогов, сформированных на фондовом рынке.
 4. Расчет стоимости бизнеса, основанный на использовании рекомендуемых соотношений между ценой предприятия и определенными финансовыми параметрами.
- 17) Преимущества имущественного подхода при оценке бизнеса:
1. Учитывает рыночную стоимость активов предприятия.
 2. Учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка на данный вид бизнеса.
 3. Дает возможность оценить неконтрольный пакет акций.
 4. Учитывает будущие выгоды от владения активом.
 5. Применяется на практике без дополнительных условий.
 6. "1" и "5"
 7. "1" ,"3", "5"
- 18) Имущественный подход может быть реализован на практике при помощи следующих методик:
1. Методика замещения/воспроизводства.
 2. Методика капитализации
 3. Методика отраслевых коэффициентов
 4. Метод рынка капитала
 5. Метод сделок

6. Метод откорректированных чистых активов
 7. Метод ликвидационной стоимости
 8. "1" и "6"
 9. "1", "6", "7"
- 19) Кумулятивный метод построения ставки дисконтирования, это
1. Средневзвешенная стоимость капитала.
 2. Ставка доходности по альтернативным вложениям
 3. Расчет ставки путем сложения выявленных рисков с безрисковой ставкой дохода.
 4. Расчет по формуле Фишера.
 5. иное
- 20) Стоимость бизнеса в постпрогнозный период рассчитывается при помощи:
1. метод Гордона
 2. метод Фишера
 3. метод расчета по стоимости чистых активов
 4. метод предполагаемой продажи
 5. методика продленной стоимости
 6. 1" и "2", "4"
 7. "1", "3", "4"
- 21) Модель WACC, это:
1. Средневзвешенная стоимость капитала.
 2. Ставка доходности по альтернативным вложениям
 3. Расчет ставки путем сложения выявленных рисков с безрисковой ставкой дохода.
 4. Расчет по формуле Фишера.
 5. иное
- 22) Отметьте верные утверждения:
1. Ставка дисконтирования = ставке капитализации
 2. Ставка дисконтирования < ставки капитализации
 3. Ставка дисконтирования > ставки капитализации
- 23) На какую дату можно произвести оценку бизнеса:
1. любую прошлую дату
 2. любую будущую дату
 3. дату окончания реализации бизнес-плана
 4. на дату оценки, совпадающую с датой получения баланса
 5. иное.
- 24) При оценке дебиторской задолженности используются следующие показатели:
1. Оборачиваемость основных средств.
 2. Показатель чистой прибыли.
 3. Оборачиваемость запасов.
 4. Выручка.
 5. Среднее значение дебиторской задолженности.
 6. 1 и 5
 7. 2, 5

8. 4 и 5
 9. Дебиторская задолженность не переоценивается.
- 25) Восстановительная стоимость определяется в рамках
1. затратного подхода
 2. доходного подхода
 3. рыночного подхода
 4. всего вышеперечисленного
- 26) Что из перечисленного ниже может быть использовано в качестве безрисковой ставки для построения коэффициента капитализации:
1. ставка по депозитам в наиболее надежных банках РФ.
 2. текущая доходность по акциям российских компаний
 3. текущая доходность по государственным облигациям
 4. рыночная кредитная ставка процента в расчете за срок полезной жизни оцениваемого бизнеса
 5. Все вышеперечисленное
 6. иное
- 27) Действительный валовой доход получаемый от недвижимости это:
1. Общий валовой доход от сдачи недвижимости в полном объеме
 2. Ожидаемый доход с учетом операционных расходов.
 3. Доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы.
- 28) Какие разделы и статьи баланса не подвержены корректировке при оценке по методу откорректированных чистых активов:
1. нематериальные активы
 2. долгосрочные финансовые вложения
 3. дебиторская задолженность
 4. денежные средства
 5. запасы
 6. долгосрочные кредиты и займы
 7. текущие обязательства
 8. 1, 4, 6
 9. 4, 6, 7
- 29) Какой из подходов в оценке недвижимости требует отдельной оценки стоимости земельного участка:
1. доходный.
 2. затратный
 3. рыночный.
 4. все вышеперечисленное
- 30) Метод, дающий возможность оценить миноритарный пакет акций без внесения скидок:
1. Дисконтирование чистого денежного потока
 2. Откорректированных чистых активов
 3. Отраслевых коэффициентов
 4. Метод рынка капитала.

2.2. Рубежный контроль

Рубежный контроль для комплексного оценивания усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений (табл. 1.1) проводится в форме защиты практических работ и рубежных контрольных работ (после изучения каждого модуля учебной дисциплины).

2.2.1. Защита практических работ

Типовые темы практических работ приведены в РПД.

Защита практической работы проводится индивидуально каждым студентом или группой студентов. Типовые шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.2.2. Рубежная контрольная работа

Согласно РПД запланировано 2 рубежные контрольные работы (РК) после освоения студентами учебных модулей дисциплины.

Типовые задания первой РК:

1. Определить рыночную стоимость. ЧОД в течение ближайших десяти лет составит 150 тыс. руб. В конце десятого года объект можно будет продать за 1 200 тыс. руб. Инвестор получает ипотечный кредит в сумме 900 тыс. руб. на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением. Требуемая инвестором ставка дохода на вложенный собственный капитал – 15%?

2. Площадь офиса 5000 кв.м, арендопригодная – 4000 кв.м. 50% площадей сдается якорному арендатору сроком на 99 лет по 10, 12, 14, 16 тыс.руб/кв.м в год в 1-й, 2-й, 3-й и 4 периоды соответственно. Оставшаяся часть сдается в краткосрочную аренду по ставке 20000 руб. кв.м в год. Дополнительно все арендаторы оплачивают коммунальные услуги в размере 5000 руб./кв.м в год. Операционные расходы составляют 7000 руб. за 1 кв.м. в год. Недозагрузка по краткосрочной аренде – 10%. Ставка дисконтирования 16%, ставка капитализации – 10%. Дисконтирование на конец периода. Период прогнозирования 3 года

3. Определите рыночную стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 45 кв. м, жилая площадь 22 кв. м, расположенной в завершенном строительстве доме в ЮВАО. Использовать для расчета все аналоги, приведенные в таблице 1. В таблицах ниже приведены данные для определения корректировок. Кроме указанных в таблице 1 не требуются иные корректировки. Использовать данные таблиц ниже для расчета относительных корректировок. При взвешивании аналогам присвоить равные веса. Скидка на переход от цен предложений к ценам сделки 8%.

4. Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10 000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 дол. за 1 кв. м, налоговых платежах за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в

размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

5. Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, Определить стоимость данного объекта недвижимости

6. Оцениваемое отремонтированное здание имеет площадь 200 кв. Аналог, требующий ремонта, площадью 150 кв.м продан пять месяцев назад за 1 000 000 у.е. Стоимость ремонта на дату оценки - 150 у.е. за 1 кв.м. Темп роста стоимости недвижимости – 2% в месяц. Определите рыночную стоимость здания.

7. Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

8. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Типовые задания второй РК:

1. Рассчитайте ставку дисконтирования. Акции компании обращаются на фондовом рынке.

$\beta = 1,2$ Доходность государственных долгосрочных облигаций России - 5%.

Доходность депозитов в банках высшей категории надежности – 7%.

Рыночный индекс на начало года – 105

Рыночный индекс на конец года – 123

Страновой риск – 5%

Риск за низкую ликвидность – 3%.

2. Оцениваемое предприятие владеет не конвертируемыми привилегированными акциями компании «Эльбрус» номиналом 1 000 руб., по которым ежегодно начисляется и выплачивается дивиденд в размере 10% от номинала. Необходимо определить рыночную стоимость 1 привилегированной акции при условии, что требуемая доходность инвесторов по аналогичным инструментам составляет 8%, а ожидаемый стабильный темп роста денежных потоков компании «Эльбрус» в долгосрочном периоде составляет 3%.

3. Определить стоимость исключительной лицензии методом преимущества в прибыли, если известно, что прибыль от продажи до использования объекта

интеллектуальной собственности составила 1200 рублей за единицу, после начала использования – 1400 рублей за единицу. Компания реализует 1000 ед. в год. Долгосрочный темп роста прибыли составляет 3%, ставка дисконтирования 23%.

4. Рассчитайте стоимость собственного капитала Компании методом чистых активов, основываясь на приведенных ниже данных:

Балансовая стоимость на дату оценки:

Основные средства 100

Нематериальные активы 10

Дебиторская задолженность 50

Денежные средства 3

Краткосрочные обязательства 60

Долгосрочные обязательства 70

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства - увеличены на 30%

Нематериальные активы увеличены на 40%

Дебиторская задолженность уменьшена на 10%

Долгосрочные обязательства уменьшены на 10%

5. Определите стоимость 100%-ой доли общества с ограниченной ответственностью методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- рыночная стоимость нематериальных активов 120 500 руб.;

- рыночная стоимость основных средств 82 000 руб., в том числе здание 50 000 руб., права на земельный участок 32 000 руб.;

- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 000 руб.;

- рыночная стоимость незавершенного строительства 80 500 руб.;

- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 000 руб.;

- балансовая стоимость дебиторской задолженности 200 000 руб., в том числе а) задолженность на сумму 25 000 руб. признается юристами общества безнадежной ко взысканию, б) задолженность участников общества составляет 20 000 руб.;

- величина денежных средств 30 000 руб.;

- размер собственного капитала общества 200 000 руб.;

- долгосрочные пассивы составляют 100 000 руб., в том числе 50 000 руб. отложенные налоговые обязательства;

- кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;

- резервы предстоящих расходов составляют 5 000 руб.;

- прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 100 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 13 000 руб.

6. Рассчитать ставку капитализации единого объекта недвижимости (ЕОН), если рыночная норма доходности на инвестиции в аналогичные объекты недвижимости

составляет 16%, оставшийся срок экономической жизни объекта - 10 лет, доля земли в стоимости для аналогичных объектов - 30%. Использовать модель Инвуда.

Типовые шкала и критерии оценки результатов рубежной контрольной работы приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.3. Выполнение комплексного индивидуального задания на самостоятельную работу

Для оценивания навыков и опыта деятельности (владения), как результата обучения по дисциплине, не имеющей курсового проекта или работы, используются индивидуальные комплексные задания студенту:

1) Индивидуальное комплексное задание 1

Строительный объем встроенных нежилых помещений составляет 1 743 м³. Высота потолков - 3,9 м. Восстановительная стоимость 1 м³ помещений в базовых ценах 1969 г. составляет 27,9 руб. Климатический коэффициент - 1,08; поправка на архитектурное оформление фасада дома - 1.034; поправка на качество оконных и дверных проемов - 1,082; индекс перевода цен 1969г. к ценам 1984г - 1,21; индекс перевода цен 1984г. к ценам 1991г - 1,59; средний текущий индекс на строительную продукцию жилищно-гражданского назначения на 4 квартал 2012 г - 30.233: 1,5 — коэффициент, учитывающий прибыль застройщика для данного района и типа недвижимости.

Физический износ:

Наименование	Описание конструктивных элементов	Удельный вес	Степень износа, %
Фундамент	Железобетонный	0.09	20
Стены, наружная отделка	Кирпичные, штукатурка	0.19	20
Перекрытия	Сборные железобетонные плиты	0.20	20
Кровля	Металлическая, обрешетка по деревянным стропилам	0.01	25
Полы	Дощатые, линолеумовые, бетонные с мраморной крошкой	0.12	25
Проемы оконные, дверные	Двустворные, окрашены, деревянные и металлопластиковые, имеются металлические решетки со стороны двора	0.09	30
Внутренняя отделка	Оштукатурено, окрашено, керамическая плитка, пластиковые и деревянные стеновые панели, потолочная плитка, побелка	0.10	30

Коммуникации:			
отопление	централизованное	централизованное	
водоснабжение	централизованная	скрытая проводка	
канализация	приточно-вытяжная,	система	
электричество	кондиционирования есть		
вентиляция	пожарная, охранная		
телефон			
сигнализация			0.20 30

Функциональный износ:

В помещениях выявлены недостатки, требующие замены. Стоимость замены некоторых элементов помещения составляет 360 500 руб. плюс монтаж 10%. При условии замены этих элементов разница в годовом доходе от сдачи в аренду подобных помещений и современных аналогов составляет в среднем 200 руб. за кв.м. Требуемая норма доходности по кумулятивному методу составляет 15%. оставшийся экономический срок жизни здания - 73 года. Расчет нормы возврата капитала происходит по методу Ринга. Найти стоимость помещений затратным подходом.

2) Индивидуальное комплексное задание 2

Определите стоимость земельного участка техникой остатка.

	Жилая застройка (60 кв.м.)	Торговый центр (60 кв.м.)	Офисное здание (60 кв.м.)
Годовой валовый доход	100 000 (д.е.)	250 000 (д.е.)	150 000(д.е.)
Минус: Поправка на недоиспользование	5% .	10%	10%
Действительный валовый доход (ДВД)			
Минус: Операционные	30 000 (д.е.)	120 000 (д.е.)	50000 (д.е.)
Чистый операционный доход (ЧОД)			
Минус: Доход относимый к улучшениям	1 000 д.е. за кв.м.	2 100 д.е. за кв.м.	1 500 д.е. за кв.м.
Чистый остаточный доход от земли			
Стоимость земли при коэффициенте капитализации 10%		•	

Типовые шкала и критерии оценки результатов защиты индивидуального комплексного задания приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.4. Промежуточная аттестация (итоговый контроль)

Допуск к промежуточной аттестации осуществляется по результатам текущего и рубежного контроля. Условиями допуска являются успешная сдача всех практических работ и положительная интегральная оценка по результатам текущего и рубежного контроля.

Промежуточная аттестация, согласно РПД, проводится в виде экзамена по дисциплине устно по билетам. Билет содержит теоретический вопрос (ТВ) для проверки усвоенных знаний, практическое задание (ПЗ) для проверки усвоенных умений и комплексное задание (КЗ) для контроля уровня приобретенных владений всех заявленных компетенций.

Билет формируется таким образом, чтобы в него попали вопросы и практические задания и комплексные задания, контролирующие уровень сформированности *всех* заявленных компетенций. Форма билета представлена в общей части ФОС образовательной программы.

2.4.1. Типовые вопросы и задания для экзамена по дисциплине

Типовые вопросы для контроля усвоенных знаний:

1. Дайте определение затратного подхода
2. Дайте определение доходного подхода
3. дайте определение сравнительного подхода
4. Дайте определение рыночной стоимости
5. Напишите не менее 7 наименований видов стоимости
6. Напишите условия применения методики капитализации чистого дохода
7. Напишите условия применения методики дисконтирования
8. Напишите формулу расчета чистого денежного потока косвенным методом
9. Дайте определение ставки дисконтирования
10. Дайте определение коэффициента капитализации
11. Напишите формулу расчета ставки дисконтирования по модели CAPM
12. Напишите формулу расчета ставки дисконтирования по модели WACC
13. Напишите формулу расчета ставки дисконтирования по кумулятивной модели.
14. Дайте определение безрисковой ставки
15. Дайте классификацию методов определения стоимости бизнеса в постпрогнозный период (терминальной стоимости)
16. Критерии отбора компаний аналогов в сравнительном подходе
17. Классификация мультипликаторов. Приведите примеры из каждой группы мультипликаторов.
18. Напишите примеры интервальных мультипликаторов
19. Напишите примеры балансовых мультипликаторов
20. Напишите формулу методики откорректированных чистых активов
21. Дайте определение процедуры согласования результатов при оценке рыночной стоимости

Типовые вопросы и практические задания для контроля освоенных умений:

1. Определить рыночную стоимость дебиторской задолженности (балансовая величина на дату оценки составляет 450 000 рублей) если известны следующие данные по предприятию: среднегодовая величина дебиторской задолженности 560 000 рублей, выручка за год 279 000, ставка дисконтирования для дебиторской задолженности составляет 0,3.
2. Определить чистый операционный доход помещения, общей площадью 500 кв.м., если известно, что среднерыночная величина арендной платы составляет 600 рублей за кв.м., коэффициент загрузки 0,95, коэффициент капитализации 0,25, налог на имущество 2%, а операционные расходы 15% от потенциального валового дохода.
3. Определить рыночную стоимость недвижимости, если известно, что общая площадь составляет 500 кв.м. чистый операционный доход всего объекта 3 000 000, ставка дисконтирования 0,25, а коэффициент капитализации для данного типа помещения составляет 0,29.
4. Определить стоимость бизнеса, если известно, что годовая чистая прибыль предприятия составляет 1 500 000 рублей ставка дисконтирования 0,28, а прогнозный тем роста 0,05.
5. Определите рыночную стоимость бизнеса, если известны следующие данные: рыночная стоимость внеоборотных активов составляет 2 500 тыс. рублей, рыночная стоимость оборотных активов - 6 500 тыс. рублей, из которых дебиторская задолженность 350 тыс. рублей, а денежные средства 150 тыс. рублей. Предприятие имеет долгосрочную задолженность в размере 1 000 тыс. рублей и текущие обязательства в размере 250 тыс. рублей.
6. Определите рыночную стоимость компании без учета премии на контроль, если известны следующие данные: чистая прибыль компании равна 3 000 000 рублей, акционерный капитал компании разбит на 1 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 20 рублей. Мультипликатор P/E по компаниям-аналогам составляет 5,6.

Типовые комплексные задания для контроля приобретенных владений:

1. Оценивается земельный участок, относящийся к категории земель поселений. Базовая ставка арендной платы, утвержденная в 2007 г - 1 150 руб./кв.м; Коэффициент деятельности арендатора - 2,5; Коэффициент коммерческой привлекательности участка – 2; Инфляция за прошедшие годы составляла в среднем 12% в год. Площадь земельного участка - 0,01 га.

Также имеются следующие данные о трех земельных участках:

Земельный участок	Цена продажи	Чистый операционный доход
1	420 000	105 000
2	510 000	122 250
3	290 000	73 100

Требуется найти рыночную стоимость земельного участка.

2. Имеется земельный массив площадью 30 га. На нем планируется построить коттеджный поселок плотностью три коттеджа на 1 га. Предполагаемая цена благоустроенного участка - 10 000 у.е. Издержки на планировку, подготовку и благоустройство относятся к настоящему времени и составят 150 000 у.е. Все остальные затраты и поступления от продажи отнесены к концу каждого соответствующего года. Административные и накладные расходы равны 25% от общей цены продажи. Плата за кредит, расходы на содержание и прибыль составят 40% от валового дохода. Ежегодно планируется продавать 30 участков. С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконтирования составляет 15%. Требуется определить стоимость одного участка.

3. Имеется объект коммерческой недвижимости общей площадью 4 000 кв.м., из которых полезная площадь, реально сдаваемая в аренду, составляет 90%. Рыночные ставки на помещения подобного типа составляют примерно 300 руб. за кв.м. Предполагается, что 80% площадей будут сданы, и 1 месяц в году помещения будут простаивать. Расходы владельца складываются из следующих статей:

- коммунальные платежи - 100 000 руб. в месяц;
- налог на имущество - 400 000 руб. в год;
- текущий ремонт - 90 000 руб. за квартал;
- заработная плата сотрудников, включая управляющего зданием. - 150 000 руб. в месяц;
- обслуживание долга по ипотечному кредиту - 150 000 руб. в квартал.

Ставка доходности по инвестициям составляет 15%, возврат капитала осуществляется по методу Инвуда (экономический срок жизни здания - 50 лет). Инфляция по аренде недвижимости составляет примерно 5% в год. Требуется оценить стоимость объекта доходным подходом.

4. Определите вид накопленного износа здания, если для соответствия стандартам офисного помещения в здании решили модернизировать лифты и сделать еще 2 отдельных входа во фронтальной части здания, что позволит по оценкам специалистов увеличить доход на 500 000 д.е. в год. МВР для офисных зданий составляет 3. Затраты на ремонт составят - 1 700 000 д.е.

5. Склад имеет экономический возраст 12 лет, остаток его полезной (экономической жизни) - 48 лет. Здание эксплуатировалось в соответствии с нормами, за исключением погрузочных платформ, которые имеют физический износ на 25% выше нормы. Стоимость 1куб.м. типового склада составляет 250 д.е. Объем Склада - 1200 куб.м Определите величину износа. ВС погрузочных платформ – 7000 д.е.

2.4.2. Шкалы оценивания результатов обучения на экзамене

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов *знать, уметь, владеть* заявленных компетенций проводится по 4-х балльной шкале оценивания.

Типовые шкала и критерии оценки результатов обучения при сдаче экзамена для компонентов *знать, уметь и владеть* приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3. Критерии оценивания уровня сформированности компонентов и компетенций

3.1. Оценка уровня сформированности компонентов компетенций

При оценке уровня сформированности компетенций в рамках выборочного контроля на экзамене считается, что *полученная оценка за компонент проверяемой в билете компетенции обобщается на соответствующий компонент всех компетенций, формируемых в рамках данной учебной дисциплины.*

Типовые критерии и шкалы оценивания уровня сформированности компонентов компетенций приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3.2. Оценка уровня сформированности компетенций

Общая оценка уровня сформированности всех компетенций проводится путем агрегирования оценок, полученных студентом за каждый компонент формируемых компетенций, с учетом результатов текущего и рубежного контроля в виде интегральной оценки по 4-х балльной шкале. Все результаты контроля заносятся в оценочный лист и заполняются преподавателем по итогам промежуточной аттестации.

Форма оценочного листа и требования к его заполнению приведены в общей части ФОС образовательной программы.

При формировании итоговой оценки промежуточной аттестации в виде экзамена используются типовые критерии, приведенные в общей части ФОС образовательной программы.