

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



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной
деятельности

 А.Б. Петроченков

« 28 » сентября 20 23 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: Основы оценки имущественного комплекса предприятий
(наименование)

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

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

Общая трудоёмкость: 108 (3)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: 08.04.01 Строительство
(код и наименование направления)

Направленность: Технологии управления недвижимостью
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины является развитие у обучающихся компетенций в области анализа и оптимизации финансово-хозяйственной деятельности организаций в строительстве, строительной индустрии, жилищно-коммунальном хозяйстве и/или смежной отрасли за счет приобретения навыков оценки рыночной или иной стоимости частей имущественного комплекса предприятий или бизнеса в целом.

Задачами учебной дисциплины являются:

- изучение методов технико-экономического анализа финансово-хозяйственной и производственной деятельности; функцию управления бизнесом; особенности оценки бизнеса;
- изучение оценки нематериальных активов; оценки машин и оборудования;
- изучение методики оценки финансовых ресурсов и активов; методов чистых активов (метод книжной (балансовой) стоимости), метода откорректированных чистых активов; метода ликвидационной стоимости; метода сравнительного подхода; метода прямой капитализации; метода дисконтированных денежных доходов; кумулятивного метода, метода средневзвешенной стоимости капитала; метода ценообразования финансовых активов; методов согласования результатов оценки применительно к оценке бизнеса;
- изучение порядка выполнения исследования объекта профессиональной деятельности;
- формирование умений проводить оценку эффективности финансово-хозяйственной деятельности строительной организации;
- формирование умений осуществлять оценку имущественного комплекса строительной организации;
- формирование умений формулировать цели, ставить задачи в области оценки, выбирать способы и методики выполнения оценки объекта, составлять программы для проведения исследований, определять потребности в ресурсах;
- формирование навыков составления итогового документа об определении стоимостей имущественного комплекса предприятий в виде отчёта, сметы, заключения;
- формирование навыков оценки текущего состояния организации, оценки бизнеса;
- формирование навыков документирования результатов оценочной деятельности, оформления отчётной документации, формулирования выводов, представления и защиты результатов оценки

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

Хозяйственная деятельность организаций в строительстве, строительной индустрии, жилищно-коммунальном хозяйстве и/или смежной отрасли.

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
ОПК-6	ИД-1ОПК-6	Знает порядок выполнения исследования объекта профессиональной деятельности с целью проведения оценочной деятельности, обработки результатов и контроля выполнения исследований, требования охраны труда при выполнении исследований;	Знает порядок выполнения исследования объекта профессиональной деятельности, обработки результатов и контроля выполнения исследований, требования охраны труда при выполнении исследований;	Коллоквиум
ОПК-6	ИД-2ОПК-6	Умеет формулировать цели, ставить задачи в области оценки, выбирать способы и методики выполнения оценки объекта, составлять программы для проведения исследований, определять потребности в ресурсах;	Умеет формулировать цели, ставить задачи исследований, выбирать способы и методики выполнения исследований, составлять программы для проведения исследований, определять потребности в ресурсах;	Отчёт по практическому занятию
ОПК-6	ИД-3ОПК-6	Владеет навыками навыком составления итогового документа об определении стоимостей имущественного комплекса предприятий в виде отчёта, сметы, заключения	Владеет навыками документирования результатов исследований, оформлением отчётной документации, формулирования выводов, представления и защиты результатов проведённых исследований.	Индивидуальное задание
ПК-4.4	ИД-1ПК-4.4	Знает критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости; правовые параметры, влияющие на стоимость имущественного комплекса предприятий	Знает правила распределения финансовых ресурсов и активов;	Коллоквиум
ПК-4.4	ИД-2ПК-4.4	Умеет осуществлять оценку имущественного комплекса строительной организации: осуществлять сбор и анализ информации о предприятии, отрасли и рынках сбыта продукции; проводить качественный анализ отрасли и определять положение	Умеет осуществлять оценку эффективности финансово-хозяйственной деятельности строительной организации и выявление резервов ее повышения;	Отчёт по практическому занятию

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
		оцениваемого предприятия;		
ПК-4.4	ИД-3ПК-4.4	Владеет навыками разработки перспективных и текущих финансовых планов, прогнозных балансов и бюджетов денежных средств; распределения финансовых ресурсов и активов; оценки финансовых и экономических показателей деятельности управляющей организации	Владеет навыками разработки и контроля выполнения перспективных и текущих финансовых планов, прогнозных балансов и бюджетов денежных средств.	Индивидуальное задание
ПК-5.6	ИД-1ПК-5.6	Знает методы чистых активов (метод книжной (балансовой) стоимости), в том числе метод откорректированных чистых активов; метод ликвидационной стоимости; методы сравнительного подхода применительно к оценке недвижимости; метод прямой капитализации; метод дисконтированных денежных доходов; кумулятивным метод, метод средневзвешенной стоимости капитала; метод ценообразования финансовых активов; методы согласования результатов оценки применительно к оценке недвижимости	Знает методы технико-экономического анализа финансово-хозяйственной и производственной деятельности;	Коллоквиум
ПК-5.6	ИД-2ПК-5.6	Умеет осуществлять сбор и анализ информации об объекте недвижимого имущества; проводить качественный анализ отрасли и определять положение оцениваемого предприятия; корректировать бухгалтерскую отчетность предприятия	Умеет осуществлять оценку финансовых и экономических показателей деятельности строительной организации;	Отчёт по практическому занятию

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
		для целей оценки недвижимости, в том числе проводить инфляционную корректировку ретроспективной отчетности, нормализацию и трансформацию		
ПК-5.6	ИД-ЗПК-5.6	Владеет навыками оценки эффективности финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации и выявление резервов ее повышения	Владеет навыками планирования мероприятий по оптимизации планов финансово-хозяйственной и производственной деятельности строительной организации	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:	44	44	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	16	16	
- лабораторные работы (ЛР)	0	0	
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	26	26	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	64	64	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен			
Дифференцированный зачет			
Зачет	9	9	
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	108	108	

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	
				СРС

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
3-й семестр				
Раздел 1. Особенности оценки бизнеса.	6	0	6	30
<p>Тема 1. Стоимость как целевая функция управления бизнесом. Современная концепция управления стоимостью предприятия; смена парадигмы управления предприятием; цели собственников бизнеса; цели управляющего бизнесом; цели акционеров при акционерных обществах; критерии эффективности при управлении предприятием; функция стоимости как целевая функция управления бизнесом.</p> <p>Тема 2. Особенности оценки бизнеса. Применяемые методы и подходы применительно к оценке бизнеса; отличие бизнеса как объекта оценки; необходимость корректировки стоимости, полученной в результате оценки, в зависимости от права собственности на долю имущественного комплекса предприятия; применяемые виды стоимости при оценке бизнеса.</p> <p>Тема 3. Особенности оценки нематериальных активов, как части имущественного комплекса предприятия. Отличие нематериальных активов как объекта оценки; особенности оценки нематериальных активов, как части имущественного комплекса предприятия; амортизация нематериальных активов; применяемые методы и подходы применительно к оценке нематериальных активов; определение рыночной или иной стоимости нематериальных активов, в зависимости от условий и целей оценки.</p> <p>Тема 4. Особенности оценки машин и оборудования, как части имущественного комплекса предприятия. Отличие машин и оборудования как объекта оценки; особенности оценки машин и оборудования, как части имущественного комплекса предприятия; амортизация машин и оборудования; износ и устаревание машин и оборудования; применяемые методы и подходы применительно к оценке машин и оборудования; определение рыночной или иной стоимости машин и оборудования, в зависимости от условий и целей оценки.</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
Раздел 2. Процессы и методы организации финансово-хозяйственной деятельности.	6	0	8	18
<p>Тема 5. Методы качественного анализа предприятия по отношению к отрасли или рынку. Матрица Бостонской консалтинговой группы; позиция предприятия на рынке относительно конкурентов, возможные стратегические решения на основе анализа положения оцениваемого предприятия на рынке; PEST-анализ, PESTLE анализ: учет политических факторов и рисков, технологических, экономических, социальных, правовых, экологических и других факторов; SWOT анализ и TOWS-анализ: слабые и сильные стороны предприятия, возможности и угрозы внешнего окружения предприятия; матрица Анцофа и др.</p> <p>Тема 6. Корректировка бухгалтерской отчетности предприятия для целей оценки бизнеса. Бухгалтерская отчетность предприятия; корректировка бухгалтерской отчетности предприятия для целей оценки бизнеса; инфляционная корректировка ретроспективной отчетности предприятия; нормализация и трансформация бухгалтерской отчетности предприятия; финансовый анализ предприятия на основе бухгалтерской отчетности.</p> <p>Тема 7. Выбор методов оценки, на основе результатов анализа финансовой отчетности. Финансовый анализ предприятия на основе бухгалтерской отчетности; показатели финансовой устойчивости предприятия; показатели деловой активности предприятия; иные финансовые показатели деятельности предприятия; выбор методов оценки, на основе результатов анализа финансовой отчетности; основания для отказа от использования различных методов оценки.</p> <p>Тема 8. Метод чистых активов. Метод книжной (балансовой) стоимости; причины искажения балансовой стоимости; активы и пассивы, учитываемые при определении стоимости чистых активов; метод откорректированных чистых активов; корректировка нематериальных активов; корректировка основных средств; корректировка доходных вложений в материальные ценности; корректировка долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений; корректировка прочих внеоборотных активов; корректировка запасов; корректировка НДС по приобретенным ценностям; корректировка дебиторской задолженности; корректировка прочих оборотных средств; корректировка</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
<p>долгосрочных обязательств по займам и кредитам; корректировка прочих долгосрочных обязательств; корректировка краткосрочных обязательств по займам и кредитам; корректировка кредиторской задолженности; корректировка задолженности участникам по выплате доходов; корректировка резервов предстоящих расходов и платежей; корректировка прочих краткосрочных пассивов.</p> <p>Тема 9. Метод ликвидационной стоимости. Понятие ликвидационной стоимости предприятия; случаи, в которых используется ликвидационная стоимость предприятия; виды ликвидаций предприятия; упорядоченная ликвидация; принудительную ликвидация; ликвидацию с прекращением существования активов предприятия; связь ликвидационной и рыночной стоимостей; корректировка на вынужденность продажи; разработка календарного плана-графика по продаже всех активов предприятия; расчет текущей стоимости активов с учетом затрат по их ликвидации; определение величины обязательств; вычитание из суммы текущих стоимостей активов величину обязательств предприятия.</p> <p>Тема 10. Методы сравнительного подхода, применяющиеся при оценке бизнеса. Метод отраслевых коэффициентов. Метод сделок. Метод рынка капитала</p> <p>Тема 11. Методы доходного подхода, применяющиеся при оценке бизнеса. Методы доходного подхода применительно к оценке бизнеса, метод прямой капитализации; чистая прибыль предприятия; метод дисконтированных денежных потоков; дисконтирование денежных потоков, определение горизонта прогнозирования, определение стоимости объекта оценки на прогнозируемом периоде, определение стоимости объекта оценки на постпрогнозном периоде; модель Гордона.</p> <p>Тема 12. Методы определения ставок дисконтирования и капитализации. Ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения методов доходного подхода; кумулятивный метод определения ставок дисконтирования применительно к бизнесу; база для определения безрисковой ставки; база для определения компенсации за инвестиционный риск; база для определения компенсации за риск ликвидности; компенсация за риск неэффективного управления; база для определения компенсации за техногенные риски; методы определения нормы возврата капитала: метод Ринга, метод Хоскольда и</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
метод Инвуда; метод средневзвешенной стоимости капитала; стоимость собственного капитала; рентабельность собственного капитала; доля собственного капитала; доля заемного капитала; стоимость заемного капитала; займы и кредиты краткосрочные; займы и кредиты долгосрочные; теорема Миллера-Мондильяни; метод ценообразования финансовых активов; бета коэффициент; определение бета коэффициента.				
Раздел 3. Определение итоговой стоимости бизнеса.	4	0	12	16
Тема 13. Согласование результатов оценки бизнеса, полученных разными методами. Сущность согласования результатов оценки; методы согласования результатов оценки применительно к оценке бизнеса; критерии, по которым сравниваются подходы и методы, применяемые при оценке бизнеса: полнота и достоверность используемой информации, соответствие используемого метода (подхода) целям оценки, способность учитывать будущие доходы и др. Тема 14. Стоимость доли (складочного капитала) бизнеса с учетом премии за контроль и скидки за бесконтрольность. Акции; обыкновенные акции; привилегированные акции; складочный капитал; миноритарный пакет акций, контрольный пакет акций; премия за контроль; скидка за бесконтрольность; методы определения премии за контроль и скидки за бесконтрольность. Тема 15. Составление отчёта об оценке имущественного комплекса предприятия. Принципы составления отчёта: принцип существенности; принцип обоснованности; принцип однозначности; принцип проверяемости; принцип достаточности; требования к содержанию и структуре отчёта, требования к описанию процедуры оценки.				
ИТОГО по 3-му семестру	16	0	26	64
ИТОГО по дисциплине	16	0	26	64

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Качественный анализ отрасли оцениваемого предприятия.
2	Определение положения оцениваемого предприятия на рынке.

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
3	Обоснование выбора подходов методов оценки, на основе результатов анализа финансовой отчётности.
4	Обоснование отказов от подходов и методов оценки, на основе результатов анализа финансовой отчётности.
5	Определение ликвидационной стоимости бизнеса.
6	Определение рыночной стоимости бизнеса с помощью метода сделок и метод рынка капитала.
7	Определение рыночной или иной стоимости бизнеса, в зависимости от условий и целей оценки методом прямой капитализации.
8	Определение премии за контроль при оценке контрольного пакета акций.
9	Определение скидки за бесконтрольность при оценке миноритарного пакета акций.

Тематика примерных лабораторных работ

№ п.п.	Наименование темы лабораторной работы
1	не предусмотрено

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при котором 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 установление 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 работам, 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	Асаул А.Н., Абаев Х. С., Молчанов Ю. А. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов : научное и учебно-методическое справочное пособие. Санкт-Петербург : Гуманистика, 2007. 239 с.	1
2	Гуреева Е. Г., Гуреев К. А. Анализ финансовой деятельности предприятия : учебное пособие. Пермь : ПНИПУ, 2018. 156 с. 10,0 усл. печ. л.	5
3	Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия : учебник для вузов. 4-е изд., перераб. и доп. М. : ИНФРА-М, 2008. 512 с.	19
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Ежикова Г. С. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие. Пермь : Изд-во ПГТУ, 2008. 381 с.	13
2	Савицкая Г. В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия : учебное пособие для вузов. 4-е изд., перераб. и доп. Минск : Новое знание, 2000. 686 с.	7
3	Черняк В. З. Экономика и управление на предприятии (строительство) : учебник для бакалавриата. Москва : КНОРУС, 2019. 795 с. 50,0 усл. печ. л.	11
2.2. Периодические издания		
	Не используется	
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №326 «Оценка бизнеса (ФСО №8)»	1
2	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №327 «Оценка для целей залога (ФСО №9)»	1
3	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»	1

4	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	1
5	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298 об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	1
6	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299 об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	1
7	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 №385 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности ФСО №11»	1
8	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	1
9	Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»	1
10	Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	1
3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины		
	Не используется	
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента		
	Не используется	

6.2. Электронная учебно-методическая литература

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	Гуреева Е. Г., Гуреев К. А. Анализ финансовой деятельности предприятия : учебное пособие. Пермь : Изд-во ПНИПУ, 2018.	https://elib.pstu.ru/docview/4622	сеть Интернет; авторизованный доступ
Дополнительная литература	Ежикова Г. С. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие. Пермь : Изд-во ПГТУ, 2008.	https://elib.pstu.ru/docview/3134	сеть Интернет; авторизованный доступ

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

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	Windows 10 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Adobe Acrobat Reader DC. бесплатное ПО просмотра PDF

Вид ПО	Наименование ПО
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/
Информационно-справочная система нормативно-технической документации "Техэксперт: нормы, правила, стандарты и законодательства России"	https://техэксперт.сайт/

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Лабораторная работа	не предусмотрено	1
Лекция	Ноутбук, проектор	1
Лекция	ПК	12
Практическое занятие	Ноутбук, проектор	1
Практическое занятие	ПК	12

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
«Основы оценки имущественного комплекса предприятий»
Приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки:	08.04.01 Строительство
Направленность (профиль) образовательной программы:	Технологии управления недвижимостью
Квалификация выпускника:	«Магистр»
Выпускающая кафедра:	Строительный инжиниринг и материаловедение
Форма обучения:	Очная
Курс: 2	Семестр: 3
Трудоёмкость:	
Кредитов по рабочему учебному плану:	3 ЗЕ
Часов по рабочему учебному плану:	108 ч.
Форма промежуточной аттестации:	
Зачёт:	3 семестр

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 (3-го семестра учебного плана) и разбито на 3 учебных раздела. В каждом разделе 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, защите отчетов по практическим работам, отчета по индивидуальному заданию и зачета. 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
	ТО	ОПР/ ОКИЗ	Зачёт
Усвоенные знания			
3.1 знание критериев анализа наиболее эффективного использования недвижимости; правовые параметры, влияющие на стоимость имущественного комплекса предприятий	ТО		ТВ
3.2 знание методов чистых активов (метод книжной (балансовой) стоимости), в том числе метода откорректированных чистых активов; метод ликвидационной стоимости; методов сравнительного подхода применительно к оценке недвижимости; метода прямой капитализации; метода дисконтированных денежных доходов; кумулятивным метод, метода средневзвешенной стоимости капитала; метода ценообразования финансовых активов; методов согласования результатов оценки применительно к оценке имущественного комплекса предприятий	ТО		ТВ
3.3 знание порядка выполнения исследования объекта профессиональной деятельности с целью проведения оценочной деятельности, обработки результатов и контроля выполнения исследований, требований охраны труда при выполнении исследований;	ТО		ТВ
Освоенные умения			

У.1 умение осуществлять сбор и анализ информации об объекте недвижимого имущества; проводить качественный анализ отрасли и определять положение оцениваемого предприятия; корректировать бухгалтерскую отчетность предприятия для целей оценки недвижимости, в том числе проводить инфляционную корректировку ретроспективной отчетности, нормализацию и трансформацию		ОПР	ПЗ
У.2 умение осуществлять оценку имущественного комплекса строительной организации: осуществлять сбор и анализ информации о предприятии, отрасли и рынках сбыта продукции; проводить качественный анализ отрасли и определять положение оцениваемого предприятия;		ОПР	ПЗ
У.3 умение формулировать цели, ставить задачи в области оценки, выбирать способы и методики выполнения оценки объекта, составлять программы для проведения исследований, определять потребности в ресурсах;		ОПР	ПЗ
Приобретенные владения			
В.1 владение навыками оценки эффективности финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации и выявление резервов ее повышения		ОКИЗ	КЗ
В.2 владение навыками разработки перспективных и текущих финансовых планов, прогнозных балансов и бюджетов денежных средств; распределения финансовых ресурсов и активов; оценки финансовых и экономических показателей деятельности управляющей организации		ОКИЗ	КЗ
В.3 владение навыками составлением итогового документа об определении стоимостей имущественного комплекса предприятий в виде отчёта, сметы, заключения		ОКИЗ	КЗ

ТО – коллоквиум (теоретический опрос); ОПР – отчет по практическим работам; ОКИЗ – отчет по комплексному индивидуальному заданию; ТВ – теоретический вопрос; ПЗ – практическое задание; КЗ – комплексное задание.

Итоговой оценкой достижения результатов обучения по дисциплине является промежуточная аттестация в виде зачета, 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 комплексному индивидуальному заданию, 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 выборочного теоретического 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.

2.2. Рубежный контроль

Рубежный контроль для комплексного оценивания усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений (табл. 1.1) проводится в форме защиты отчета о выполнении комплексного индивидуального задания, защиты отчетов по практическим работам.

2.2.1. Защита практических работ

Всего запланировано 9 практических работ. Типовые темы практических работ приведены в РПД.

Защита отчета по практическим работам проводится индивидуально каждым студентом или группой студентов. Типовые шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.2.2. Выполнение и защита комплексного индивидуального задания

Для оценивания опыта профессиональной деятельности (владения), как результата обучения по дисциплине, не имеющей курсового проекта или работы, используется индивидуальное комплексное задание студенту.

Полный перечень тем комплексных индивидуальных заданий представлен в приложении 1.

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

2.3. Промежуточная аттестация (итоговый контроль)

Допуск к промежуточной аттестации осуществляется по результатам текущего и рубежного контроля. Условиями допуска являются успешная сдача отчета по выполнению комплексного индивидуального задания, защиты отчетов по практическим работам и положительная интегральная оценка по результатам текущего и рубежного контроля.

2.3.1. Процедура промежуточной аттестации без дополнительного

аттестационного испытания

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета. Зачет по дисциплине основывается на результатах выполнения предыдущих практических работ, комплексного индивидуального задания студента по данной дисциплине.

Критерии выведения итоговой оценки за компоненты компетенций при проведении промежуточной аттестации в виде зачета приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.3.2. Процедура промежуточной аттестации с проведением аттестационного испытания

В отдельных случаях (например, в случае переаттестации дисциплины) промежуточная аттестация в виде зачета по дисциплине может проводиться с проведением аттестационного испытания по билетам. Билет содержит теоретические вопросы (ТВ) для проверки усвоенных знаний, практические задания (ПЗ) для проверки освоенных умений и комплексные задания (КЗ) для контроля уровня приобретенных владений всех заявленных компетенций.

Билет формируется таким образом, чтобы в него попали вопросы и практические задания, контролирующие уровень сформированности *всех* заявленных компетенций.

2.3.3. Типовые вопросы и задания для зачета по дисциплине

Типовые вопросы для контроля усвоенных знаний:

1. Недвижимость как объект оценки;
2. Типизация объектов недвижимости;
3. Процесс оценки недвижимости;
4. Оценка машин и оборудования;
5. Классификация машин и оборудования как объекта оценки;
6. Правовые аспекты при оценке объектов интеллектуальной собственности;

Типовые вопросы и практические задания для контроля освоенных умений:

1. Доходный подход к оценке недвижимости: Метод прямой капитализации;
2. Доходный подход к оценке недвижимости: Метод дисконтирования денежных потоков;
3. Сравнительный подход. Метод сравнительного анализа продаж;
4. Сравнительный подход. Метод валовой ренты;
5. Затратный подход. Методы расчёта полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения);

Типовые комплексные задания для контроля приобретенных владений:

1. Рыночная стоимость материальных активов предприятия легкой промышленности «Текстиль» оценивается в 350 тыс. дол., нормализованная чистая прибыль предприятия – 150 тыс. дол. Среднеотраслевой уровень дохода

на материальные активы для предприятий легкой промышленности равен 25 %. Ставка капитализации прибыли в этой сфере бизнеса – 38 %. Необходимо оценить рыночную стоимость гудвила как отдельного вида нематериальных активов и рыночную стоимость предприятия «Текстиль».

2. Здание сдано в аренду сроком на 7 лет при ежегодном чистом доходе 6700 долларов. Ожидается, что по истечении этого срока оно будет перепродано за 45000 тыс. долл. Дисконтирование текущих доходов осуществляется по ставке равной 9 %, ставка для дисконтирования стоимости перепродажи с учетом высокой уровня риска установлена выше на 12%. Определите стоимость объекта недвижимости, исходя из заданных условий.

3. Инвестор ожидает в будущем прироста стоимости планируемого к приобретению земельного участка. Предполагается, что через 6 лет инвестор сможет перепродать земельный участок площадью 950 га по цене 12500 долл. за 1 га. Какая цена земельного участка, оплаченная инвестором сегодня, позволит ему получать накапливаемый ежегодный доход, обеспечивающий 12% годовых в течении четырех лет?

4. Василий Петрович положил в банк 25 000 рублей под 20 % годовых. Начисление процентов происходит ежегодно в конце периода. Какая сумма окажется на счету Василия Петровича через 5 лет?

5. Доход владельца объекта составляет 2000 в год. Рассчитать чистую текущую стоимость доходов, приносимых объектом, за 4 года при ставке дисконта 20 % годовых.

Перечень теоретических вопросов, практических и комплексных заданий представлен в приложении 2.

Полный перечень теоретических вопросов, практических и комплексных заданий в форме утвержденного комплекта билетов для зачета хранится на выпускающей кафедре.

2.3.4. Шкалы оценивания результатов обучения на зачете

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 зачета 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 зачете 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОМПЛЕКСНОЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ ДЛЯ СТУДЕНТОВ

Примерные варианты тем комплексных индивидуальных заданий:

1. Оценка стоимости предприятия;
2. Методы оценки имущества фирмы;
3. Оценка бизнеса как имущества фирмы;
4. Оценка машин и оборудования;
5. Оценка транспортных средств;
6. Оценка объектов недвижимости предприятия;
7. Особенности оценки малых частных фирм;
8. Оценка фирмы в условиях реструктуризации;
9. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности;
10. Оценка и управление дебиторской задолженностью;
11. Оценка пакетов акций;
12. Оценка стоимости акций при слиянии предприятий;
13. Оценка векселей;
14. Оценка облигаций;
15. Оценка фьючерских и форвардных контрактов.

**Перечень теоретических вопросов, практических и комплексных заданий
для проверки знаний, умений и владений по дисциплине
«Основы оценки имущественного комплекса предприятий»**

Типовые вопросы для контроля усвоенных знаний:

1. Недвижимость как объект оценки;
2. Типизация объектов недвижимости;
3. Сбор исходной информации;
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
5. Специфика земельного участка как объекта оценки;
6. Дисконтирование и капитализация;
7. Оценка машин и оборудования; Классификация машин и оборудования как объекта оценки;
8. Правовые аспекты при оценке объектов интеллектуальной собственности;
9. Объекты интеллектуальной собственности как объекты оценки интеллектуальной собственности; Основные понятия оценки объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов;
10. Оценка стоимости финансовых активов;
11. Основные показатели и критерии оценки эффективности финансово-хозяйственной и производственной деятельности;
12. Методы определения экономической эффективности внедрения новых организационных и технологических решений в строительном производстве;
13. Методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями;
14. Сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа;
15. Согласование результатов оценки бизнеса, полученных разными методами.

Типовые вопросы и практические задания для контроля освоенных умений:

1. Доходный подход к оценке недвижимости: Метод прямой капитализации;
2. Доходный подход к оценке недвижимости: Метод дисконтирования денежных потоков;
3. Сравнительный подход. Метод сравнительного анализа продаж;
4. Сравнительный подход. Метод валовой ренты;
5. Затратный подход. Методы расчёта полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения);
6. Оформить результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами;
7. Методы качественного анализа предприятия по отношению к отрасли или рынку;

8. Определение связей и зависимостей между элементами результатов бизнес-анализа;
9. Способы представления информации бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами;
10. Методы корректировки бухгалтерской отчетности предприятия для целей оценки бизнеса;
11. Выбор методов оценки, на основе результатов анализа финансовой отчетности;
12. Сравнительный подход к оценке машин и оборудования;
13. Доходный подход к оценке машин и оборудования;
14. Затратный подход к оценке машин и оборудования;
15. Подходы к оценке объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов;

Типовые комплексные задания для контроля приобретенных владений:

1. Рыночная стоимость материальных активов предприятия легкой промышленности «Текстиль» оценивается в 350 тыс. дол., нормализованная чистая прибыль предприятия – 150 тыс. дол. Среднеотраслевой уровень дохода на материальные активы для предприятий легкой промышленности равен 25 %. Ставка капитализации прибыли в этой сфере бизнеса – 38 %. Необходимо оценить рыночную стоимость гудвила как отдельного вида нематериальных активов и рыночную стоимость предприятия «Текстиль».

2. Здание сдано в аренду сроком на 7 лет при ежегодном чистом доходе 6700 долларов. Ожидается, что по истечении этого срока оно будет перепродано за 45000 тыс. долл. Дисконтирование текущих доходов осуществляется по ставке равной 9 %, ставка для дисконтирования стоимости перепродажи с учетом высокой уровня риска установлена выше на 12%. Определите стоимость объекта недвижимости, исходя из заданных условий.

3. Инвестор ожидает в будущем прироста стоимости планируемого к приобретению земельного участка. Предполагается, что через 6 лет инвестор сможет перепродать земельный участок площадью 950 га по цене 12500 долл. за 1 га. Какая цена земельного участка, оплаченная инвестором сегодня, позволит ему получать накапливаемый ежегодный доход, обеспечивающий 12% годовых в течении четырех лет?

4. Василий Петрович положил в банк 25 000 рублей под 20 % годовых. Начисление процентов происходит ежегодно в конце периода. Какая сумма окажется на счету Василия Петровича через 5 лет?

5. Доход владельца объекта составляет 2000 в год. Рассчитать чистую текущую стоимость доходов, приносимых объектом, за 4 года при ставке дисконта 20 % годовых.

6. Рассчитать для компании все виды мультипликаторов Ц/П, Ц/ДП на основе следующих данных. Рыночная цена одной акции - 1000 руб., количество акций в обращении 500 штук. Выручка компании за последний отчетный год – 1 200 000 руб., затраты составили 800 000 руб., в том числе амортизация – 150 000

руб., проценты по кредиту – 60 000 руб.

7. Страховая компания №1 имеет страховых платежей 7млн. руб., запасные фонды 65 тыс.руб. Страховые выплаты -5,2 млн.руб., расходы на ведение дела 520тыс.руб. Страховая компания №2 имеет страховых платежей 5,8млн.руб., запасные фонды 55тыс.руб., страховые 3,1млн.руб., РВД – 560тыс.руб. Определить коэффициент финансовой устойчивости страхового фонда и наиболее устойчивую страховую компанию

8. Определить среднюю убыточность страховой суммы.

Годы	Страховая сумма	Страховое возмещение	Убыточность страх.суммы
2020	4530	25	
2021	4720	30	
2022	5712	21	
2023	5741	32	
2024	5780	30	
2025	5923	27	

9. Организация выдала своему работнику ссуду под покупку квартиры. Ее рыночная стоимость равна 560 тыс. рублей. Требуется определить, какую сумму ежегодно работник будет возвращать организации, и какова инвестиционная стоимость квартиры работника, если известно: величина ссуды – 380 тыс. рублей; срок погашения – 3 года; процентная ставка – 8 %. Задание

10. Организация выдала своему работнику ссуду под покупку квартиры. Ее рыночная стоимость равна 760 тыс. рублей. Требуется определить, какую сумму ежегодно работник будет возвращать организации, и какова инвестиционная стоимость квартиры работника, если известно: величина ссуды – 460 тыс. рублей; срок погашения – 3 года; процентная ставка – 7 %.

11. Определить чистый операционный доход владельца объекта недвижимости при наличии следующих исходных данных:

- общая площадь объекта 1300 м²;
- площадь, занятая собственником 90 м²;
- арендная площадь 1200 м², из них 300 м² сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 у.е. за м² (контрактная арендная плата);
- рыночная арендная ставка
- 360 у.е. за м²;
- платежи по договору страхования 1950 у.е.;
- расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода; - коммунальные платежи 7700 у.е.;
- расходы на уборку помещений 4500 у.е.;
- затраты на техническое обслуживание 3300 у.е.;
- стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 у. е., замена необходима через 7 лет; - депозитная ставка надежного банка 12%;
- норма потерь от недозагрузки 10%; - норма потерь от неплатежей 3%;
- налоговые платежи - 4600 у. е.;
- доход от прачечной составляет 0 у. е. в год.

В расчете необходимо учитывать, что финансирование объекта

осуществлялось с использованием заемных средств: кредит (само амортизирующийся) на сумму - 80000 у.е. под 12% годовых на 25 лет.

В случае расторжения договора аренды штраф составит 65000 у.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%

12. Задача: нетто-ставка по страхованию строений определена в 0,6руб. со 100 руб. страховой суммы. Статьи нагрузки составляют: РВД 0,08руб., прибыль 20% бруттоставки. Определить брутто-ставку по страхованию строений.

13. Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду административного здания составляет 150 000 ед. Коэффициент недозагруженности для данного сегмента рынка составляет 8 % от ПВД, операционные расходы составляют 25 % от ПВД. Ставка капитализации 28 %. Определить стоимость административного здания.

14. Стоимость земли, входящей в состав имущественного комплекса, составляет 10 000 у.е. Объект собственности приносит постоянный доход в сумме 4 500 у.е. Ставка капитализации земли 11 %, ставка капитализации улучшений 13 %. Определите стоимость имущественного комплекса.

15. На балансе предприятия на 01.01.2009 года остаточная стоимость дебиторской задолженности составляет 91536 тыс.руб. Дебиторская задолженность является текущей и имеет сроки возникновения менее 1 года. Возврат такой задолженности должен быть произведен в кратчайшие сроки. Рассчитайте стоимость дебиторской задолженности.