

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



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

 Н.В.Лобов

« 09 » декабря 20 19 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: Оценка 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 системного анализа проблем инновационного
развития городов
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины является развитие у обучающихся навыков проводить экспертизу объектов градостроительной деятельности за счет приобретения навыков оценки рыночной или иной стоимости частей имущественного комплекса предприятий или бизнеса в целом, а также развитие дисциплинарных частей общепрофессиональной компетенции ОПК-6 и профессиональной компетенции ПК-4.4 и 5.6:

- способность осуществлять исследования объектов и процессов в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ОПК-6)
- способность проводить экспертизу объектов градостроительной деятельности (ПК-5.9)

Задачами учебной дисциплины является формирование дополнительных знаний и умений, способствующих выполнению трудовых функций, указанных в профессиональном стандарте:

стандарта 40.011 Специалист по научно-исследовательским и опытно-конструкторским разработкам, утвержден приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 19.05.2014 № 315н.

16.114 Организатор проектного производства в строительстве, утвержден приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 15.02.2017 №183н.

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

объекты капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства; земельные участки, городские и пригородные территории;

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
ОПК-6	ИД-1ОПК-6	Знает функцию стоимости как целевой функции управления бизнесом; особенности оценки бизнеса; особенности оценки нематериальных активов, как части имущественного комплекса предприятия; особенности оценки машин и оборудования, как части имущественного комплекса предприятия	Знает порядок выполнения исследования объекта профессиональной деятельности, обработки результатов и контроля выполнения исследований, требования охраны труда при выполнении исследований;	Зачет

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-2ОПК-6	Умеет выбирать методы оценки, на основе результатов анализа финансовой отчетности; определять рыночную или иную стоимость бизнеса, в зависимости от условий и целей оценки; согласовывать результаты оценки, полученные разными методами; корректировать стоимость доли (складочного капитала) бизнеса с учетом премии за контроль и скидки за бесконтрольность	Умеет формулировать цели, ставить задачи исследований, выбирать способы и методики выполнения исследований, составлять программы для проведения исследований, определять потребности в ресурсах;	Расчетно-графическая работа
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, оформление отчётной документации, формулирования выводов, представления и защиты результатов проведённых исследований.	Расчетно-графическая работа
ПК-5.9	ИД-1ПК-5.9	Знает методы чистых активов (метод книжной (балансовой) стоимости), в том числе метод откорректированных чистых активов; метод ликвидационной стоимости; методы сравнительного подхода применительно к оценке бизнеса; метод прямой капитализации; метод дисконтированных денежных доходов; кумулятивным метод, метод средневзвешенной стоимости капитала; метод ценообразования финансовых активов; методы согласования результатов оценки применительно к оценке бизнеса;	Знает основные методики проведения экспертизы объектов градостроительной деятельности;	Зачет
ПК-5.9	ИД-2ПК-5.9	Умеет осуществлять сбор и анализ информации о	Умеет исследовать информацию об объекте	Защита лабораторно

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
		предприятия, отрасли и рынках сбыта продукции; проводить качественный анализ отрасли и определять положение оцениваемого предприятия; корректировать бухгалтерскую отчетность предприятия для целей оценки бизнеса, в том числе проводить инфляционную корректировку ретроспективной отчетности, нормализацию и трансформацию;	градостроительной деятельности в соответствии с выбранной методикой;	й работы
ПК-5.9	ИД-3ПК-5.9	Владеет навыками оценки эффективности финансово-хозяйственной деятельности строительной организации и выявление резервов ее повышения	Владеет навыками инициирования дополнительных действий по сбору и уточнению сведений об объекте градостроительной деятельности в случае необходимости; навыками оформления результатов работ по проведению экспертизы объектов градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями.	Расчетно-графическая работа

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:	36	36
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)	20	20
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2
- контрольная работа		
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	72	72
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
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
Раздел 1. Особенности оценки бизнеса	4	0	0	30
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; 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; 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; 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;				
Раздел 2. Процессы и методы организации финансово-хозяйственной деятельности	6	0	6	26
Тема 1. 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				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
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. Тема 2. 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; Тема 3. 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; Тема 4. 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 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;				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Тема 5. 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; Тема 6. Методы сравнительного подхода, применяющиеся при оценке бизнеса. Метод отраслевых коэффициентов. Метод сделок. Метод рынка капитала Тема 7. 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; Тема 8. 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 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				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
коэффициент; определение бета коэффициента.				
Раздел 3. Определение итоговой стоимости бизнеса	4	0	14	16
Тема 1. 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 2. 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 3. 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	14	0	20	72
ИТОГО по дисциплине	14	0	20	72

Тематика примерных практических занятий

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

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
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

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, лабораторным работам 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	Асаул А.Н. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов : научное и учебно-методическое справочное пособие / А.Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов. - СПб: Гуманистика, 2007.	1
2	Гуреева Е. Г. Анализ финансовой деятельности предприятия : учебное пособие / Е. Г. Гуреева, К. А. Гуреев. - Пермь: Изд-во ПНИПУ, 2018.	5
3	Ежикова Г. С. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие / Г.С. Ежикова. - Пермь: Изд-во ПГТУ, 2008.	14
4	Масленкова О. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие / О. Ф. Масленкова. - Москва: КНОРУС, 2015.	4
5	Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия : учебник для вузов / Г.В. Савицкая. - М.: ИНФРА-М, 2008.	20
6	Хитчнер Дж. Р. Оценка бизнеса: организация работы и оформление письменного отчета : [пер. с англ.] / Дж. Р. Хитчнер. - М.: Маросейка, 2009.	1
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов : пер. с англ. / А. Дамодаран. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.	3
2	Черняк В. З. Экономика и управление на предприятии (строительство) : учебник для бакалавриата / В. З. Черняк. - Москва: КНОРУС, 2019.	6
2.2. Периодические издания		
	Не используется	
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326 «Оценка бизнеса (ФСО N 8)»	1
2	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327 «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»	1
3	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)»	1
4	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;	1
5	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;	1
6	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;	1
7	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности ФСО N 11»	1
8	Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»	1
9	Федеральный закон от 29.07.1998 N 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	Н. И. Саталкина Оценка недвижимости. Практический курс : Учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости / Н. И. Саталкина, Т. Н. Кулюкина, Ю. О. Терехова. - Тамбов: Тамбовский государств	http://www.iprbookshop.ru/64158.html	локальная сеть; авторизованный доступ
Методические указания для студентов по освоению дисциплины	Салова Н. Н. Финансовый анализ деятельности предприятия / Н. Н. Салова. - Пермь: Издательство ПНИПУ, 2015.	https://elib.pstu.ru/docview/?fDocumentId=2638	сеть Интернет; свободный доступ
Основная литература	Гуреева Е. Г. Анализ финансовой деятельности предприятия : учебное пособие. - Пермь: Изд-во ПНИПУ, 2018.	https://elib.pstu.ru/docview/?fDocumentId=4622	локальная сеть; авторизованный доступ
Основная литература	Н. П. Ермаков Производственный менеджмент : Учебное пособие / Н. П. Ермаков, Е. П. Кияткина. - Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2008.	http://www.iprbookshop.ru/20504.html	локальная сеть; 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
Офисные приложения.	МойОфис Стандартный. , реестр отечественного ПО, необходима покупка лицензий.
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017

Вид ПО	Наименование ПО
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Microsoft Office Visio Professional 2016 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)

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

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
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	Ноутбук	1
Лекция	Персональный компьютер	12
Лекция	Проектор	1
Практическое занятие	Мультимедийный комплекс, включающий в себя: - Автоматизированные рабочие места Студентов АРМ-С, 12 компл. - Автоматизированное рабочее место Преподавателя АРМ-П, - Автоматизированное рабочее место Лектора АРМ-Л - интерактивная доска Triumph board 96" Dual Touch wireless - мультимедиа проектор для интерактивной доски NEC Projector U310WG - магнитно-маркерная доска Magnetoplan 12 406 CC - Акустическая система ElectroVoice Evid 3.2 - микрофон SHURE MX395B/O - видеостена из 9 шт. ЖК панелей Delta LW-5588 в комплекте с настенными креплениями - камеры видеонаблюдения стационарная Etrovision EV8581FA-C	1
Практическое занятие	Ноутбук	1
Практическое занятие	Персональный компьютер	12
Практическое занятие	Проектор	1

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе
