

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Амурский государственный университет»



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной и научной работе

А.В. Лейфа

2021г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

**Теория и практика оценочной деятельности и экспертизы**

Специальность 38.05.01 «Экономическая безопасность»

Специализация № 1 образовательной программы «Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности»

Квалификация выпускника Экономист

Год набора 2021

Форма обучения очная

Курс 3

Семестр 5

Зачет 5 семестр (0,2 академ. часа)

Лекции 18 (академ. час.)

Практические (семинарские) занятия 16 (академ. час.)

Самостоятельная работа 73,8 (академ. час.)

Общая трудоемкость дисциплины 108<sup>1</sup> (академ. час.), 3 (з.е.)

Составитель Е.С. Новопашина, доцент, канд. техн. наук

Н.Г. Шульгина, старший преподаватель

Факультет экономический

Кафедра экономической безопасности и экспертизы

2021 г.

Ту-111/2021

Рабочая программа составлена на основании Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по специальности 38.05.01 - экономическая безопасность, квалификация – экономист.

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры - экономическая безопасность и экспертиза»

«26» 02 2021 г. протокол № 6  
Заведующая кафедрой  Е.С. Рычкова

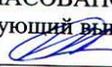
Рабочая программа одобрена на заседании УМСС 38.05.01 «Экономическая безопасность»

«26» 02 2021 г. протокол № 6

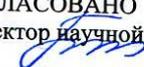
Председатель  Е.С.Рычкова

СОГЛАСОВАНО  
Начальник учебно-методического  
управления  Н.А.Чалкина  
(подпись.)

«01» 03 2021 г.

СОГЛАСОВАНО  
Заведующий выпускающей кафедрой  
 Е.С. Рычкова  
(подпись.)

«26» 02 2021 г.

СОГЛАСОВАНО  
Директор научной библиотеки  
 О.В. Петрович  
(подпись.)

«01» 03 2021 г.

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

Дисциплина «Теория и практика оценочной деятельности и экспертизы» позволяет получить общее представление об оценочной деятельности, нормативно-правовой базе этой деятельности, а также ознакомиться и освоить методологические, методические аспекты процесса оценки предприятий (бизнеса), недвижимости, транспорта и нематериальных активов. Дисциплиной «Теория и практика оценочной деятельности и экспертизы» закладываются основы для дальнейшего изучения оценочной деятельности, в то же время дисциплина обладает самостоятельностью и законченностью.

**Цель изучения дисциплины** – приобретение студентами знаний о теоретических основах и практическом опыте оценочной деятельности по основным направлениям, методологии существующих подходов к оценке, а также приобретение навыков оценки действующих и ликвидируемых (реорганизуемых, находящихся на стадии банкротства, поглощаемых и проч.) предприятий; недвижимости; нематериальных активов, а также транспорта, машин и оборудования.

Основной задачей дисциплины является формирование у студентов экономического мышления и навыков по определению стоимостного эквивалента недвижимости на основе определения адекватного вида стоимости в условиях изменяющегося законодательства в области обращения недвижимой собственности.

### **Задачи курса:**

- ознакомить студентов с основными положениями современной оценочной деятельности;
- дать студентам необходимые знания о теоретических и правовых основах оценочной деятельности;
- приобретение студентами навыков сбора и обработки информации, используемой в процессе проведения оценки;
- формирование знаний по определению вида стоимости, используемых в составе процедуры оценки подходов и методов расчета стоимости объектов;
- определить возможности практического применения различных подходов и методов оценки стоимости предприятия (бизнеса) и его активов в соответствии с целью оценки;
- изучить основные этапы проведения оценочных мероприятий и определить требования к составлению отчета об оценке объекта;
- сформировать способность осуществлять экономическую экспертизу нормативно-правовых актов, оценивать степень риска возникновения экономических потерь.

## **2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО**

Дисциплина «Теория и практика оценочной деятельности и экспертизы» относится к дисциплинам вариативной части учебного плана образовательной программы подготовки по специальности 38.05.01 «Экономическая безопасность».

Это одна из полагающихся дисциплин в подготовке специалистов в области экономической безопасности.

Она имеет предшествующие логические и содержательно-методические связи с дисциплинами базовой части учебного плана – «Математика», «Математический анализ», «Теория вероятностей и математическая статистика», «Экономическая теория», «Статистика», «Финансы», «Экономика и управление организацией (предприятием)», «Теория государства и права», с дисциплинами вариативной части учебного плана - «Введение в профессию, включая информационно-библиографическую культуру», «Информационная безопасность», «Гражданское право», а также дисциплинами по выбору – «Финансовая математика» и «Основы финансовых вычислений», «Правовое регулирование экономики».

Междисциплинарными связями дисциплина связана с дисциплинами базовой части учебного плана «Эконометрика», «Бухгалтерский финансовый учет», «Экономическая безопасность», «Операции с ценными бумагами».

Одновременно дисциплина «Теория и практика оценочной деятельности и экспертизы» является базой для изучения дисциплин «Экономический анализ», «Бухгалтерский управленческий учет», «Контроль и ревизия», «Аудит», «Организация и методика проведения налоговых проверок», «Оценка и управление рисками», «Основы контрольно-надзорной деятельности», «Экономико-правовые основы противодействия коррупции и легализации преступных доходов», «Обеспечение экономической безопасности организаций (предприятий)», «Особенности выявления и раскрытия экономических и налоговых преступлений», «Организация защиты экономической информации и коммерческой тайны», «Управление государственными и муниципальными закупками», «Теневая экономика», «Инвестиции», подготовки выпускной квалификационной работы. Их объединяют последующие и сопутствующие межпредметные связи.

Усвоение дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности и экспертизы» способствует формированию системных знаний, умений и навыков в сфере профессиональной деятельности будущих специалистов, что обеспечивает высокий теоретический уровень и практическую направленность подготовки студентов в области экономической безопасности.

### **3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

Выпускник, освоивший дисциплину, должен обладать следующими **профессиональными компетенциями:**

способностью осуществлять сбор, анализ, систематизацию, оценку и интерпретацию данных, необходимых для решения профессиональных задач (ПК-28).

В результате освоения дисциплины должны быть сформированы следующие **профессионально-специализированные компетенции:**

способностью осуществлять экономическую экспертизу нормативно-правовых актов, оценивать степень риска возникновения экономических потерь (ПСК-2).

В результате освоения дисциплины обучающийся должен демонстрировать следующие результаты образования:

**знать:**

- нормативно-правовую базу оценочной деятельности в РФ;
- виды информации, необходимые для оценки стоимости;
- факторы, влияющие на величину стоимости;
- основные принципы оценки;
- основные подходы к оценке стоимости;
- существующие требования к отчету об оценке, структуре и уметь его формировать;
- права и обязанности оценщика;

**уметь:**

- применять различные методы оценки при определении рыночной стоимости предприятия (бизнеса) или его отдельных активов с учетом особенностей применения этих методов в отечественной практике;
- определять виды стоимости исходя из целей оценки;
- определять влияние факторов на оценку стоимости;
- применять принципы для проведения оценки;
- определять законность договоров на проведение оценочной деятельности;
- составлять план оценки;

- применять стандарты оценочной деятельности для оценки стоимости;
- собирать информацию для проведения оценки стоимости объекта;
- оценивать объекты стоимости рыночным, затратным и доходным подходами;

**владеть:**

- основными понятиями дисциплины (принципы оценки, виды стоимости, подходы к оценке);
- специальной экономической терминологией и лексикой данной дисциплины;
- законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей оценку стоимости собственности;
- знаниями по определению стоимостных факторов недвижимости, необходимых принципов оценки;
- основами финансовой математики в технологиях оценки;
- навыками взаимодействия заказчика и оценщика во время проведения оценки стоимости;
- навыками проведения правовой экспертизы объектов недвижимости;
- навыками составления отчетов по оценке стоимости объекта;
- навыками профессиональной аргументации при разборе разнообразных ситуаций и принятии решений при осуществлении оценочной деятельности.

**4. МАТРИЦА КОМПЕТЕНЦИЙ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Разделы	Компетенции	
	ПК-28	ПСК-2
1. Понятие, цели и организация оценки стоимости предприятия (бизнеса)	+	+
2. Инструменты оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учёт фактора времени при оценке стоимости предприятия. Подготовка информации, необходимой для оценки стоимости предприятия (бизнеса)	+	+
3. Основные методы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Метод дисконтированных денежных потоков	+	+
4. Метод капитализации доходов	+	+
5. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия	+	+
6. Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	+	+
7. Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса). Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Отчет об оценке стоимости предприятия	+	+
8. Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости	+	+
9. Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	+	+

**5. СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ**

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных единиц, 108 академических часа.

№ п/п	Тема (раздел дисциплины)	Семестр	Неделя семестра	Виды контактной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в академических часах)			Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
1	Понятие, цели и организация оценки стоимости предприятия (бизнеса)	5	1, 2	2	2	6	Устный опрос на лекции, контроль выполнения индивидуального домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания
2	Инструменты оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учёт фактора времени при оценке стоимости предприятия. Подготовка информации, необходимой для оценки стоимости предприятия (бизнеса)	5	3, 4	2	2	8	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания
3	Основные методы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Метод дисконтированных денежных потоков	5	5, 6	2	2	10	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания
4	Метод капитализации доходов	5	7, 8	2	2	10	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, контрольная работа, собеседование по результатам выполнения практического задания
5	Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия	5	9, 10	2	2	8	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания, контрольная работа
6	Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	5	11,12	2	2	8	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания
7	Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса). Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Отчет об оценке стоимости	5	15,16	2	2	8	Устный опрос на лекции, , собеседование по результатам выполнения практического задания, контроль выполнения домашнего задания

№ п/п	Тема (раздел) дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды контактной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в академических часах)			Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
	предприятия						
8	Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости	5	13,14	2	2	8	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания
9	Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	5	17	2		7,8	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания, эссе
Контроль теоретического обучения							Зачет (0,2 акад. часа)
<b>ИТОГО</b>				<b>18</b>	<b>16</b>	<b>73,8</b>	

## 6. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 6.1 Лекции

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Содержание темы (раздела)
1	Понятие, цели и организация оценки стоимости предприятия (бизнеса)	<p><b>Понятие и основные цели оценочной деятельности.</b> История развития оценочной деятельности в России. Необходимость оценки стоимости предприятия (бизнеса) в условиях рыночной экономики. Основные цели оценки: определение стоимости имущества в случае его купли продажи, залога, страхования, при инвестировании и переоценке; в случае слияния и разделения предприятий, их реорганизации; для определения условий выкупа акций и конвертации акций одного типа в другой; при исполнении прав наследования и судебных приговоров.</p> <p><b>Правовое регулирование оценочной деятельности в РФ.</b> Закон об оценочной деятельности в РФ. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Права и обязанности оценщика, его гражданская ответственность. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков. Положение о лицензировании оценочной деятельности в РФ.</p> <p><b>Международные и российские стандарты оценки.</b> Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, восстановительная, ликвидационная. Факторы, влияющие на оценку стоимости предприятия: доход, время его получения, риск, с которым сопряжено его получение; степень контроля, которую имеет собственник; ликвидность имущества; величина платежеспособного инвестиционного спроса; наличие альтернативных инвестиционных возможностей; социальная и политическая ситуация в стране и т.д.</p> <p>Система Международных стандартов оценки (МСО), Европейских стандартов оценки (ЕСО), система национальных стандартов оценки (ФСО и стандарты оценки СРО оценщиков, членом которой является данный оценщик).</p> <p>Содержание Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) и Международных стандартов финансовой отчетности в</p>

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Содержание темы (раздела)
		<p>государственном секторе (МСФОГС), в части бухгалтерского измерения активов и обязательств. Руководящие и методические материалы, регламентирующие порядок оценки различных объектов оценки. Технические информационные документы, публикуемые Международным Комитетом по стандартам оценки.</p> <p><b>Основные принципы оценки стоимости предприятия (бизнеса).</b> Принципы, основанные на представлениях пользователя: полезность, замещение, ожидание. Принципы, основанные на представлениях производителя: вклад, предельная производительность, сбалансированность, разделение. Принципы, связанные с рыночной средой: спрос и предложение, степень конкурентной борьбы, соответствие, изменение внешней среды. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.</p> <p><b>Основные этапы процедуры оценки.</b> Заключение договора на оценку. Сбор и проверка информации. Анализ информации. Выбор методов оценки и их применение для оценки анализируемого объекта. Согласование результатов и подготовка итогового заключения. Отчет о результатах оценки анализируемого объекта. Представление и защита отчета.</p> <p>Международный профессиональный кодекс этики МССО и кодекса этики соответствующей СРО оценщиков, манеры делового общения и правил ведения переговоров. Права и обязанности оценщика.</p>
2	<p>Инструменты оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учёт фактора времени при оценке стоимости предприятия. Подготовка информации, необходимой для оценки стоимости предприятия (бизнеса)</p>	<p><b>Понятие денежного потока.</b> Денежный поток, генерируемый собственным капиталом. Денежный поток, генерируемый инвестированным капиталом. Номинальный и реальный денежный поток.</p> <p><b>Учёт фактора времени при оценке денежных потоков.</b> Причины изменения стоимости (покупательной способности) денег во времени. Понятие простого и сложного процента. Будущая и текущая стоимость денежной единицы. Текущая стоимость аннуитета. Будущая стоимость аннуитета. Фактор фонда возмещения. Периодический взнос в погашение кредита. Выполнение вычислений с помощью таблиц функций сложного процента.</p> <p><b>Система необходимой информации.</b> Внешняя информация: макроэкономические, отраслевые и региональные данные. Внутренняя информация: баланс, отчет о прибылях и убытках, дополнительные сведения, получаемые на оцениваемом объекте.</p> <p><b>Риски и их виды.</b> Риск систематический и несистематический. Операционный и финансовый риск. Измерение риска. Взаимосвязь риска и доходности.</p> <p><b>Основные виды корректировок финансовых отчетов.</b> Цели, сущность и последовательность выполнения корректировок отчётности. Трансформация и нормализация финансовой отчетности. Корректировка стоимости основных фондов, товарно-материальных запасов, дебиторской задолженности, финансовых активов. Инфляционная корректировка финансовой отчетности в процессе оценки.</p>
3	<p>Основные методы оценки стоимости предприятия (бизнеса) Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Метод дисконтированных денежных потоков</p>	<p><b>Экономическое содержание доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков.</b> Рыночная стоимость предприятия, как сумма текущих стоимостей денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. Условия применения метода. Основные этапы.</p> <p><b>Финансовое прогнозирование.</b> Выбор длительности прогнозного периода. Прогнозирование доходов. Прогнозирование расходов. Прогнозирование инвестиций. Расчет требуемой величины собственного оборотного капитала. Определение требуемой величины заемного капитала. Расчет денежного потока для каждого года прогнозного периода.</p> <p><b>Определение ставки дисконтирования.</b> Модель оценки капитальных активов. Модель кумулятивного построения. Модель средневзвешенной стоимости капитала.</p>

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Содержание темы (раздела)
		<p><b>Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды.</b> Определение текущей стоимости денежных потоков для каждого года прогнозного периода. Методы определения денежного потока в постпрогнозный период: модель Гордона, метод «предполагаемой продажи», метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости. Заключительные поправки и проверка полученных результатов.</p>
4	Метод капитализации доходов	<p><b>Экономическое содержание метода.</b> Выбор базы капитализации: прибыль, дивиденды, денежный поток. Ограничительные условия по применению метода. Выбор временного периода. Основные этапы использования метода капитализации доходов.</p> <p><b>Методы определения капитализируемого дохода:</b> среднеарифметический, средневзвешенный, трендовый.</p> <p><b>Ставка капитализации.</b> Понятие и методы расчета. Метод «рыночной выжимки», кумулятивного построения, инвестиционной группы, связанных инвестиций. Соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования.</p>
5	Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия	<p><b>Общая характеристика сравнительного подхода.</b> Методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения. Основные этапы. Необходимая информация. Источники данных.</p> <p><b>Выбор сопоставимых предприятий.</b> Сопоставление списка сопоставимых предприятий. Критерии отбора: сходство отраслей и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная стратегия, финансовые показатели.</p> <p><b>Финансовый анализ и сопоставление.</b> Расчет и сравнительный анализ финансовых коэффициентов сопоставимых предприятий: коэффициентов ликвидности, структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, темпов роста. Особенности финансового анализа при использовании метода компании-аналога.</p> <p><b>Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов.</b> Характеристика важнейших ценовых мультипликаторов: Цена/Прибыль, Цена/Денежный поток, Цена/Дивидендные выплаты, Цена/Объем реализации, Цена/Балансовая стоимость. Методика расчета мультипликаторов. Принципы использования ретроспективных данных.</p> <p><b>Определение стоимости оцениваемого предприятия.</b> Выбор величины мультипликатора, применяемой к оцениваемой компании, использование корреляционной зависимости мультипликаторов и финансовых коэффициентов. Выведение итоговой величины стоимости методом взвешивания. Итоговые корректировки.</p>
6	Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	<p><b>Экономическое содержание метода.</b> Рыночная стоимость предприятия как разность рыночной стоимости его активов и обязательств. Условия применения метода. Основные этапы.</p> <p><b>Оценка недвижимости. Экономическое содержание метода капитализации дохода.</b> Основные этапы. Прогнозирование потенциального валового дохода. Оценка потерь от недозагруженности объекта и неуплаты арендной платы. Определение операционных расходов на содержание недвижимости. Учет возмещения капитальных затрат. Определение чистого операционного дохода. Коэффициент капитализации: расчет коэффициента капитализации в случае неизменной стоимости недвижимости, в случае снижения ее стоимости, в случае роста стоимости. Капитализация дохода по методам физического остатка. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для земли. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для здания. Техника остатка для недвижимости в целом.</p> <p><b>Метод дисконтированных денежных потоков.</b> Экономическое содержание метода. Прогнозирование денежных потоков. Определение величины ставки дисконтирования. Расчет дохода от недвижимости в</p>

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Содержание темы (раздела)
		<p>постпрогнозный период. Определение итоговой величины рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.</p> <p><b>Затратный подход.</b> Экономическое содержание затратного метода. Затраты и стоимость. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Методы оценки стоимости строительства: количественное обследование, методы разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Прямые и косвенные затраты. Источники информации о затратах. Виды износа и способы его расчета.</p> <p><b>Метод сравнительного анализа продаж.</b> Экономическое содержание метода. Необходимая информация о сделках и проверка ее достоверности. Сегментирование рынка. Выбор аналогов. Единицы сравнения. Денежные и процентные поправки. Поправки на время продажи, месторасположение, условия финансирования, передаваемые права, физическое состояние, размер, дополнительные улучшения. Способы расчета и внесения поправок: экспертный и статистический. Выведение величины рыночной стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж.</p> <p>Выведение итоговой величины рыночной стоимости недвижимости по результатам использования доходного, затратного и сравнительного подходов.</p> <p><b>Оценка нематериальных активов.</b> Понятие нематериальных активов и их классификация. Методы оценки нематериальных активов: освобождение от роялти, выигрыш в себестоимости, стоимость создания, стоимость приобретения. Концепция «гудвилл». Оценка «гудвилла» методом избыточной прибыли.</p> <p><b>Оценка машин и оборудования предприятия.</b> Основы ценообразования на первичном и вторичном рынке машин и оборудования. Определение восстановительной стоимости машин и оборудования. Расчет износа. Доходный подход. Сравнительный подход. Оценка арендованных машин и оборудования.</p> <p><b>Оценка товарно-материальных запасов.</b> Товарно-материальные запасы и их классификация. Методы их оценки.</p> <p><b>Оценка дебиторской задолженности.</b> Дебиторская задолженность и ее классификация. Методы оценки.</p> <p><b>Оценка финансовых активов.</b> Финансовые активы и их классификация. Источники информации. Оценка долговых ценных бумаг: облигаций, векселей, сертификатов. Оценка долевых ценных бумаг: обыкновенных и привилегированных акций, их разновидности.</p> <p><b>Оценка обязательств.</b> Определение рыночной стоимости собственности методом чистых активов. Оценка рыночной стоимости предприятия методом чистых активов: итоговое заключение.</p> <p><b>Экономическое содержание метода.</b> Понятие ликвидационной стоимости. Виды ликвидационной стоимости: плановая и ускоренная. Условия применения метода.</p> <p><b>Основные этапы.</b> Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия. Коррекция активной части баланса. Определение затрат, связанных с ликвидацией предприятия. Расчёт ставки дисконтирования. Корректировка величины обязательств предприятия. Расчет ликвидационной стоимости.</p>
7	Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса). Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Отчет об оценке стоимости предприятия	<p><b>Оценка контрольного и неконтрольного пакетов акций.</b> Премии за контроль, скидки на неконтрольный характер. Элементы контроля. Факторы, ограничивающие права контроля. Способы оценки стоимости контроля и скидок на неконтрольный характер. Скидки на недостаточную ликвидность. Факторы увеличения или уменьшения размера скидок. Способы оценки скидок на недостаточную ликвидность.</p> <p><b>Согласование результатов оценки.</b> Преимущества и недостатки методов: капитализации дохода, дисконтированных денежных потоков, чистых активов, ликвидационной стоимости, рынка капитала, сделок. Выбор удельного веса использованных методов оценки. Определение итоговой величины рыночной стоимости предприятия (бизнеса).</p> <p><b>Отчет об оценке стоимости предприятия.</b> Задачи, требования и</p>

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Содержание темы (раздела)
		структура отчёта. Характеристика основных разделов отчета: введение, краткая характеристика макроэкономической ситуации в стране, краткая характеристика отрасли, характеристика объекта, анализ финансового состояния объекта, методы оценки, выводы. Анализ примеров отчетов об оценке.
8	Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости	Установление правового режима объекта, все его ограничения и принадлежность. Последовательность в проведении экспертизы. Определение правового статуса. Правоустанавливающие документы. Экспертиза отчетов об оценке, экспертиза стоимости по назначению суда объектов всех категорий сложности без ограничений по стоимостям (по направлениям оценочной деятельности).
9	Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	<b>Особенности оценки предприятий в целях инвестирования.</b> Рыночная стоимость собственности предприятия, как критерий принятия инвестиционных решений. Общая характеристика простых и сложных, основанных на схеме дисконтированного денежного потока, методов оценки инвестиционных проектов. Срок окупаемости. Чистая текущая (приведённая) стоимость доходов. Характеристика показателя, методика расчета, возможности использования. Коэффициент (норма) рентабельности инвестиционного проекта. Экономическое содержание, варианты расчета. Экономическое содержание и порядок расчета внутренней ставки доходности проекта. Метод интерполяции. Модифицированная ставка доходности проекта. <b>Особенности оценки предприятий в целях налогообложения.</b> Система налогообложения собственности по ее рыночной стоимости. Массовая оценка и оценка единичных объектов собственности. Контроль за оценкой в целях налогообложения. <b>Особенности оценки финансово-кредитных институтов.</b> Использование модели спреда, модели "прибыль на капитал" и декомпозиционного анализа. <b>Особенности оценки стоимости предприятия в целях реструктуризации.</b> Оценка при разделении, слиянии и поглощении капиталов. Техника реструктуризации. Анализ изменения стоимости акций в результате слияния предприятий.

## 6.2. Практические занятия.

Целью проведения практических занятий является закрепление полученных студентами на лекциях теоретических знаний и овладение навыками их реализации на практике. Используемые материалы – лекции и рекомендованная литература, а также разработанные варианты практических задач.

### Содержание практических занятий

темы	Содержание	Академические часы
Тема 1. Понятие, цели и организация оценки стоимости предприятия (бизнеса)	<b>Круглый стол: «Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b> Цель занятия - подробно рассматриваются главы и статьи закона; анализируются определенные законом правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, физическим лицам и юридическим лицам с целью совершения сделок; изучаются основные термины в области оценки определенные законом. В итоге: приобретаются знания законодательной базы оценочной деятельности и навыки работы с	2

темы	Содержание	Академические часы
	законодательной базой.	
<p>Тема 2. Инструменты оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учёт фактора времени при оценке стоимости предприятия. Подготовка информации, необходимой для оценки стоимости предприятия (бизнеса)</p>	<p><b>Кейс-стади</b> «Анализ стоимости торгового центра (Перевозчиков С.Ю.)» Информация кейс-стадии изучается студентами самостоятельно во внеаудиторное время. Самостоятельное изучение информации кейс-стадии предполагает поиск, анализ и систематизацию дополнительной информации. Завершив сбор и обработку информации, студенты могут самостоятельно обсудить ход решения проблемы. Прделанная работа создает основу для совместных дискуссий и обсуждений в аудитории под руководством преподавателя и его непосредственном участии.</p>	2
<p>Тема 3. Основные методы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Метод дисконтированных денежных потоков</p>	<p><b>1. Методы оценки недвижимости</b> Решение задач по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости с применением трех основных подходов <b>2. Кейс-стади</b> «Смена собственника: выгода или убыток?» (Бакулина А.А.) Информация кейс-стадии изучается студентами самостоятельно во внеаудиторное время. Самостоятельное изучение информации кейс-стадии предполагает поиск, анализ и систематизацию дополнительной информации. Завершив сбор и обработку информации, студенты могут самостоятельно обсудить ход решения проблемы. Прделанная работа создает основу для совместных дискуссий и обсуждений в аудитории под руководством преподавателя и его непосредственном участии. <b>3. Решение комплексной задачи.</b> <i>Цель комплексной задачи</i> – приобретение навыков оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, самостоятельной работы с законодательными и нормативными документами, справочной литературой, материалами периодической печати, данными отчетов и другой информацией, анализа и обобщения разных методов оценки доходной недвижимости. <i>Порядок выполнения комплексной задачи.</i> Расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости производится тремя основными подходами: Оценка объектов недвижимости с использованием методик рыночного подхода. Оценка объектов недвижимости с использованием методик доходного подхода. Оценка объектов недвижимости с использованием методик затратного подхода</p>	2

темы	Содержание	Академические часы
	Каждый из подходов основан на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования.	
Тема 4. Метод капитализации доходов	<b>Метод капитализации денежных доходов.</b> Решение задач на определение стоимости объектов недвижимости методом капитализации денежных доходов.	2
Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия	<b>Согласование результатов оценки, полученных в комплексной задаче.</b> Оценив объекты недвижимости (практическое занятие 3 по теме 3), выбранными методами, обосновать итоговую величину рыночной стоимости объекта. Величину итоговой стоимости определить тремя способами: как среднеарифметическая величина, математическое взвешивание и субъективное взвешивание.	2
Тема 6. Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	<b>1. Метод стоимости чистых активов.</b> Решение задач на определение стоимости объектов недвижимости методом стоимости чистых активов. <b>2. Метод ликвидационной стоимости.</b> Решение задач на определение стоимости объектов недвижимости методом ликвидационной стоимости.	2
Тема 7. Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса). Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Отчет об оценке стоимости предприятия	<b>1. Оценка стоимости земельного участка на условиях инвестиционного проекта.</b> Работа в малых группах. <b>2. Разработка проектных решений по управлению стоимостью недвижимости</b> Работа в малых группах.	2
Тема 8. Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости	<b>1. Установление правового режима объекта</b> Кейс-стади, работа в малых группах, метод проектов, презентация проекта. <b>2. Экспертиза отчетов об оценке</b> Кейс-стади, работа в малых группах, метод проектов, презентация проекта	2
ИТОГО		16

## 7. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА

Рабочая программа разработана для обучения по программе специалитета, рассчитана на общую трудоемкость в 108 академических часов.

Значительная часть нагрузки – часа выполняется в режиме самостоятельной работы студентов.

Самостоятельная работа является наиболее продуктивной формой образовательной и познавательной деятельности обучающегося в период обучения.

Для реализации творческих способностей и более глубокого освоения дисциплины предусмотрены следующие виды самостоятельной работы: 1) текущая и 2) творческая проблемно-ориентированная.

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Форма (вид) самостоятельной работы	Трудоёмкость в академических часах
1	Понятие, цели и организация оценки стоимости предприятия (бизнеса)	Подготовка к аудиторным занятиям – к участию в работе круглого стола на тему «Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проработка теоретического материала с использованием основной и дополнительной литературы. Выполнение домашнего задания – анализ информационных ресурсов Интернет	6
2	Инструменты оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учёт фактора времени при оценке стоимости предприятия. Подготовка информации, необходимой для оценки стоимости предприятия (бизнеса)	Изучение лекционного материала по теме; просмотр специальной литературы с целью более глубокого изучения тенденций научного познания; изучение информации кейс-стади, поиск, анализ и систематизация дополнительной информации, самостоятельное обсуждение хода решения проблемы; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные занятия (самостоятельные) занятия; подготовка реферата	8
3	Основные методы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Метод дисконтированных денежных потоков	Изучение лекционного и дополнительного теоретического материала по теме с целью закрепления знаний по основным методам оценки недвижимости; изучение информации кейс-стади, поиск, анализ и систематизация дополнительной информации, самостоятельное обсуждение хода решения проблемы; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; разработка текста ситуации; подготовка реферата	10
4	Метод капитализации доходов	Изучение лекционного и дополнительного теоретического материала по теме с целью закрепления знаний методов оценки недвижимости; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; подготовка рефератов; подготовка отчета о коллективном обсуждении конкретной ситуации	10

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Форма (вид) самостоятельной работы	Трудоёмкость в академических часах
5	Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия	Изучение лекционного материала, просмотр специальной литературы по теме с целью закрепления знаний по применению сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия, подготовка тематического портфолио	8
6	Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	Изучение лекционного материала, просмотр специальной литературы по теме с целью закрепления знаний по методам оценки стоимости предприятия по стоимости чистых активов и по ликвидационной стоимости; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; подготовка рефератов	8
7	Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса). Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Отчет об оценке стоимости предприятия	Изучение лекционного и дополнительного теоретического материала по теме с целью закрепления знаний в области определения итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса) и формирования отчета об оценке стоимости предприятия; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; подготовка отчета о коллективном обсуждении проектных решений по управлению стоимостью недвижимости; подготовка эссе	8
8	Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости	Изучение лекционного материала, просмотр специальной литературы по теме с целью закрепления знаний о порядке проведения правовой экспертизы при оценке рыночной стоимости недвижимости и принятия решений в условиях неопределенности; изучение информации кейс-стади, поиск, анализ и систематизация дополнительной информации, самостоятельное обсуждение хода решения проблемы; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; подготовка отчета о коллективном обсуждении кейс-стади; подготовка рефератов	8
9	Особенности оценки	Изучение лекционного и	7,8

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Форма (вид) самостоятельной работы	Трудоёмкость в академических часах
	стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	дополнительного теоретического материала по теме с целью закрепления знаний по особенностям оценки предприятий в целях инвестирования, налогообложения, реструктуризации, особенности оценки финансово-кредитных институтов; изучение информации кейс-стади, поиск, анализ и систематизация дополнительной информации, самостоятельное обсуждение хода решения проблемы; подготовка реферата; подготовка отчета о коллективном обсуждении кейс-стади; подготовка тематического портфолио	
ИТОГО			73,8

**Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине:**

1. Методические рекомендации по освоению дисциплин [Электронный ресурс] : для всех направлений подготовки высшего образования / сост.: Т. А. Галаган, С. Г. Самохвалова, Н. А. Чалкина. - Благовещенск : Изд-во Амур. гос. ун-та, 2017. - 33 с. . – Режим доступа: [https://irbis.amursu.ru/DigitalLibrary/AmurSU\\_Edition/8545.pdf](https://irbis.amursu.ru/DigitalLibrary/AmurSU_Edition/8545.pdf)

**8. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**

Интегральную модель образовательного процесса по дисциплине формируют методологии методологического уровня: технология поэтапного формирования умственных действий, технология развивающего обучения, элементы технологии развития критического мышления, самоуправление.

На занятиях используются активные методы обучения: лекция дискуссия, лекция с заранее запланированными ошибками (лекция-провокация), презентация тематических портфолио. Каждый обучающийся в течение всего периода обучения обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к одной или нескольким электронно-библиотечным системам (электронным библиотекам) и к электронной информационно-образовательной среде университета.

№ п/п	Разделы	Форма (вид) интерактивного обучения
1	Понятие, цели и организация оценки стоимости предприятия (бизнеса)	Круглый стол: «Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2	Инструменты оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учёт фактора времени при оценке стоимости предприятия. Подготовка информации, необходимой для оценки стоимости предприятия (бизнеса)	Лекция-презентация Кейс-стади «Анализ стоимости торгового центра (Перевозчиков С.Ю.)»
3	Основные методы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Метод дисконтированных денежных потоков	Кейс-стади «Смена собственника: выгода или убыток?»
4	Метод капитализации доходов	Лекция дискуссия с использованием метода «Попс-формула» и презентации

№ п/п	Разделы	Форма (вид) интерактивного обучения
5	Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия	Лекция дискуссия с использованием метода «Попс-формула» и презентации Метод «Тематическое портфолио»
6	Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	Лекция с применением метода запланированных ошибок и презентации
7	Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса). Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Отчет об оценке стоимости предприятия	Лекция с применением метода запланированных ошибок и презентации Кейс-стади, работа в малых группах, метод проектов, презентация проекта. Практическое занятие с применением метода «Фокус группа»
8	Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости	Метод работы в малых группах, Case-study (анализ конкретных ситуаций, ситуационный анализ)
9	Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	Лекция дискуссия с использованием метода «Попс-формула» и презентации Метод «Тематическое портфолио»

Рекомендуется использование информационных технологий при организации коммуникации со студентами для предоставления информации, выдачи рекомендаций и консультирования по оперативным вопросам (электронная почта, сообщения в личном кабинете на сайте университета), использование мультимедиа-средств при проведении лекционных и практических занятий.

## **9. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания, типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций, а так же методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и навыков отражены в фонде оценочных средств по дисциплине «Теория и практика оценочной деятельности и экспертизы».

*Примерный перечень вопросов к зачету:*

1. Понятие объекта недвижимости и его существенные характеристики.
2. Классификация объектов недвижимости: необходимость, характеристики, признаки.
3. Экономико-правовые отношения на объект недвижимости и их влияние на развитие предприятия.
4. Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости: понятия, характеристика, особенность, как объекта купли-продажи.
5. Рынок недвижимости: понятие, характеристика, классификация.
6. Конъюнктура рынка недвижимости, особенности её изучения. Сегментация рынка недвижимости.
7. Тенденция развития рынка недвижимости России и факторы, определяющие эти тенденции.
8. Участники рынка недвижимости. Профессиональные субъекты рынка недвижимости.
9. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Условия заключения сделок.
10. Порядок заключения сделок с недвижимостью. Государственная регистрация сделок.
11. Особенности заключения сделок с имущественными комплексами.

12. Аренда недвижимости. Условия заключения сделок аренды помещений. Субаренда. Форма реализации арендных отношений.
13. Залог недвижимости и основные этапы оформления залога.
14. Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении (оперативном управлении).
15. Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, условия использования.
16. Цена объекта недвижимости: понятие, методы определения.
17. Методы оценки недвижимости. Порядок определения базовой стоимости объекта недвижимости.
18. Оценка имущественных комплексов. Методы, порядок и подходы к оценке.
19. Содержание сертификата об оценке объекта недвижимости.
20. Методы расчета начальной цены арендной платы за объекты нежилого фонда.
21. Оценка инвестиций в недвижимость: методы, условия, порядок использования.
22. Система государственного регулирования рынка недвижимости.
23. Функции и задачи Бюро технической Инвентаризации: роль и место в сделках с недвижимостью.
24. Показатели рыночной активности в недвижимость и их характеристика.
25. Показатели субъектов рынка по операциям с недвижимостью.
26. Доходность от операций с недвижимостью и источники её получения.
27. Эффективность от операций с недвижимостью и методы её определения.
28. Коэффициент капитализации и методы её расчета.
29. Траст как особая форма управления недвижимостью.
30. Трасты по инвестициям в недвижимость и их эффективность.

## **10.УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

а) основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 423 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/469503>

2. Касьяненко, Т. Г. Оценка стоимости бизнеса + приложение в ЭБС : учебник для вузов / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 373 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-01446-4. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/450095>

б) дополнительная литература:

1. Спиридонова, Е. А. Оценка стоимости бизнеса: учебник и практикум для вузов / Е. А. Спиридонова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 317 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08022-3. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/469764>

2. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для академического бакалавриата / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 196 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12820-8. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/448353>

3. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 153 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07549-6. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/472596> (дата обращения:

20.04.2021).

4. Управление недвижимостью: учебник для вузов / А. В. Талонов [и др.]; ответственный редактор А. В. Талонов. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 411 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-3961-3. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/449158>

5. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.]; под редакцией С. Н. Максимова. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 416 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06673-9. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/450759>

6. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения : учебное пособие / Е. В. Панин, А. А. Харитонов, О. Н. Бахметьева [и др.] ; под редакцией Е. В. Панин. — Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016. — 299 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72657.html>

7. Саталкина, Н. И. 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 государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2014. — 80 с. — ISBN 978-5-8265-1299-9. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

8. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью : учебное пособие / Л. В. Аверина, А. Ю. Бочаров, О. В. Дидковская, О. А. Мамаева. — Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 184 с. — ISBN 978-5-9585-0631-6. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/49888.html>

9. Хлистун, Ю. В. Комментарий к Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Ю. В. Хлистун, Б. В. Гусев, В. А. Ларионова. — 3-е изд. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 305 с. — ISBN 978-5-4486-0308-2. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/73980.html>

в) программное обеспечение и Интернет-ресурсы:

№	Наименование	Описание
1	Операционная система MSWindows 7 Pro,	DreamSpark Premium Electronic Software Delivery (3years ) Renewal по договору – Сублицензионный договор № Tr000074357/КНВ 17 от 01 марта 2016 года
2	Операционная система MSWindows XP SP3	DreamSpark Premium Electronic Software Delivery (3years) Renewal по договору - Сублицензионный договор № Tr000074357/КНВ 17 от 01 марта 2016 года
3	Операционная система MS Windows 10 Education, Pro	DreamSpark Premium Electronic Software Delivery (3 years) Renewal по договору -Сублицензионный договор № Tr000074357/КНВ 17 от 01 марта 2016 года
4	Электронная библиотечная система IPRbooks	Электронно-библиотечная система IPRbooks - научно-образовательный ресурс для решения задач обучения в России и за рубежом. Уникальная платформа ЭБС IPRbooks объединяет новейшие информационные технологии и учебную

№	Наименование	Описание
	<a href="http://www.iprbookshop.ru/">http://www.iprbookshop.ru/</a>	лицензионную литературу. Контент ЭБС IPRbooks отвечает требованиям стандартов высшей школы, СПО, дополнительного и дистанционного образования. ЭБС IPRbooks в полном объеме соответствует требованиям законодательства РФ в сфере образования.
5	Электронная библиотечная система «Юрайт» <a href="https://urait.ru/">https://urait.ru/</a>	Фонд электронной библиотеки составляет более 4000 наименований и постоянно пополняется новинками, в большинстве своем это учебники и учебные пособия для всех уровней профессионального образования от ведущих научных школ с соблюдением требований новых Федеральных государственных стандартов.

г) профессиональные базы данных и информационные справочные системы:

№	Наименование	Описание
1	«Консультант Плюс»: кодексы, законы, указы, постановления правительства РФ	Компьютерная справочная правовая система в России. Реализованы все современные возможности для поиска и работы с правовой информацией
2	«Кодекс»: информационно-правовая система	Информационно-правовая система, новости юриспруденции всех органов власти Российской Федерации, консультации ведущих юристов и комментарии компетентных специалистов
3	Google Scholar	Поисковая система по полным текстам научных публикаций всех форматов и дисциплин

## 11. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

### 11.1. Методические рекомендации при работе над конспектом лекций

В ходе лекционных занятий вести конспектирование учебного материала. Обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации, положительный опыт в ораторском искусстве. Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых делать пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений. Задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций.

В ходе подготовки к лабораторным занятиям необходимо изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой, новыми публикациями в периодических изданиях: журналах, газетах и т.д. При этом учесть рекомендации преподавателя и требования рабочей программы. Дорабатывать свой конспект лекции, делая в нем соответствующие записи из литературы, рекомендованной преподавателем и предусмотренной учебной программой. Подготовить тезисы для выступлений по всем учебным вопросам, выносимым на лабораторные занятия. Готовясь к докладу или реферативному сообщению, обращаться за методической помощью к преподавателю. Составить план-конспект своего выступления. Продумать примеры с целью обеспечения тесной связи изучаемой теории с реальной жизнью. Своевременное и качественное выполнение самостоятельной работы базируется на соблюдении настоящих рекомендаций и изучении рекомендованной литературы. Студент может дополнить список

использованной литературы современными источниками, не представленными в списке рекомендованной литературы, и в дальнейшем использовать собственные подготовленные учебные материалы при написании курсовых и дипломных работ.

### 11.2. Групповая консультация

Разъяснение является основным содержанием данной формы занятий, наиболее сложных вопросов изучаемого программного материала. Цель – максимальное приближение обучения к практическим интересам с учетом имеющейся информации и является результативным материалом закрепления знаний.

Групповая консультация проводится в следующих случаях:

когда необходимо подробно рассмотреть практические вопросы, которые были недостаточно освещены или совсем не освещены в процессе лекции;

с целью оказания помощи в самостоятельной работе (написание рефератов, выполнение курсовых работ, сдача экзаменов, подготовка конференций).

### 11.3. Методические рекомендации студентам по изучению литературы

Эти методические рекомендации раскрывают рекомендуемый режим и характер различных видов учебной работы (в том числе самостоятельной работы над рекомендованной литературой) с учетом специфики выбранной студентом очной формы.

Изучение дисциплины следует начинать с проработки настоящей рабочей программы, особое внимание, уделяя целям и задачам, структуре и содержанию курса.

Студентам рекомендуется получить в научной библиотеке университета учебную литературу по дисциплине, необходимую для эффективной работы на всех видах аудиторных занятий, а также для самостоятельной работы по изучению дисциплины.

Успешное освоение курса предполагает активное, творческое участие студента путем планомерной, повседневной работы.

### 11.4. Методические указания к самостоятельной работе студентов

Вопросы для самостоятельной работы студентов, указанные в разделе 7.3, предлагаются преподавателем в начале изучения дисциплины. Студенты имеют право выбирать дополнительно интересующие их темы для самостоятельной работы. Содержание деятельности преподавателя и студента при выполнении самостоятельной работы представлено в таблице.

Основные характеристики	Деятельность преподавателя	Деятельность студентов
Цель выполнения СР	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объясняет цель и смысл выполнения СР;</li> <li>- дает развернутый или краткий инструктаж о требованиях, предъявляемых к СР и способах ее выполнения;</li> <li>- демонстрирует образец СР</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Понимает и принимает цель СР как лично значимую;</li> <li>- знакомится с требованиями к СР</li> </ul>
Мотивация	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Раскрывает теоретическую и практическую значимость выполнения СР, тем самым формирует у студента познавательную потребность и готовность к выполнению СР;</li> <li>- мотивирует студента на достижение успеха</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Формирует собственную познавательную потребность в выполнении СР;</li> <li>- формирует установку и принимает решение о выполнении СР</li> </ul>
Управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществляет управление путем целенаправленного воздействия на процесс выполнения СР;</li> <li>- дает общие ориентиры</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>На основе владения обобщенным приемом сам осуществляет управление СР (проектирует, планирует,</li> </ul>

Основные характеристики	Деятельность преподавателя	Деятельность студентов
	выполнения СР	рационально распределяет время и т.д.)
Контроль и коррекция выполнения СР	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществляет предварительный контроль, предполагающий выявление исходного уровня готовности студента к выполнению СР;</li> <li>- осуществляет итоговый контроль конечного результата выполнения СР</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществляет текущий операционный самоконтроль за ходом выполнения СР;</li> <li>- выявляет, анализирует и исправляет допущенные ошибки и вносит коррективы в работу, отслеживает ход выполнения СР;</li> <li>- ведет поиск оптимальных способов выполнения СР;</li> <li>- осуществляет рефлексивное отношение к собственной деятельности;</li> <li>- осуществляет итоговый самоконтроль результата СР</li> </ul>
Оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- На основе сличения результата с образцом, заранее заданными критериями дает оценку СР;</li> <li>- выявляет типичные ошибки, подчеркивает положительные и отрицательные стороны, дает методические советы по выполнению СР, намечает дальнейшие пути выполнения СР;</li> <li>- устанавливает уровень и определяет качество продвижения студента и тем самым формирует у него мотивацию достижения успеха в учебной деятельности</li> </ul>	На основе соотнесения результата с целью дает самооценку СР, своим познавательным возможностям, способностям и качествам

## 12. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Занятия по дисциплине «Теория и практика оценочной деятельности и экспертизы» проводятся в специальных помещениях, представляющих собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Специальные помещения укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории. Все помещения, в которых проводятся занятия, соответствуют действующим противопожарным правилам и нормам.

Каждый обучающийся обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к электронно-библиотечным системам и к электронной информационно-образовательной среде университета.

Самостоятельная работа обучающихся осуществляется в помещениях, оснащенных компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета

На занятиях применяется следующее техническое оборудование: ПЭВМ на базе процессора Intel Pentium, проектор.

## ПРИЛОЖЕНИЕ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ

### по дисциплине «Теория и практика оценочной деятельности и экспертизы»

В соответствии с учебным планом для заочной формы обучения предусмотрено

Зачет 7 семестр, 0,2 (акад. час.)

Лекции 4 (акад. час.)

Практические занятия 8 (акад. час.)

Самостоятельная работа 95,8 (акад. час.)

Общая трудоемкость дисциплины 108 (акад. час.), 3 (з.е.)

#### . СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Тема (раздел) дисциплины	Семестр	Виды контактной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в академических часах)			Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
1	Понятие, цели и организация оценки стоимости предприятия (бизнеса)	5	0,25	1	11	Устный опрос на лекции, контроль выполнения индивидуального домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания
2	Инструменты оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учёт фактора времени при оценке стоимости предприятия. Подготовка информации, необходимой для оценки стоимости предприятия (бизнеса)	5	0,25	1	11	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания
3	Основные методы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Метод дисконтированных денежных потоков	5	0,5	1	11	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания
4	Метод капитализации доходов	5	0,5	1	11	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, контрольная работа, собеседование по результатам выполнения практического задания
5	Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия	5	0,25	1	11	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания, контрольная работа
6	Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	5	0,5	1	12	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания

№ п/п	Тема (раздел) дисциплины	Семестр	Виды контактной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в академических часах)			Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
7	Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса). Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Отчет об оценке стоимости предприятия	5	0,25	1	12	Устный опрос на лекции, , собеседование по результатам выполнения практического задания, контроль выполнения домашнего задания
8	Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости	5	0,25	1	11	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания
9	Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	5	0,25		5,8	Устный опрос на лекции, контроль выполнения домашнего задания, собеседование по результатам выполнения практического задания, эссе
Контроль теоретического обучения						Зачет (0,2 акад. часа)
<b>ИТОГО</b>			4	8	95,8	

#### 7. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Форма (вид) самостоятельной работы	Трудоёмкость в академических часах
1	Понятие, цели и организация оценки стоимости предприятия (бизнеса)	Подготовка к аудиторным занятиям – к участию в работе круглого стола на тему «Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проработка теоретического материала с использованием основной и дополнительной литературы. Выполнение домашнего задания – анализ информационных ресурсов Интернет	11
2	Инструменты оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учёт фактора времени при оценке стоимости предприятия. Подготовка информации, необходимой для оценки стоимости предприятия (бизнеса)	Изучение лекционного материала по теме; просмотр специальной литературы с целью более глубокого изучения тенденций научного познания; изучение информации кейс-стади, поиск, анализ и систематизация дополнительной информации, самостоятельное обсуждение хода решения проблемы; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные занятия (самостоятельные) занятия; подготовка реферата	11
3	Основные методы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Метод дисконтированных денежных потоков	Изучение лекционного и дополнительного теоретического материала по теме с целью закрепления знаний по основным методам оценки недвижимости; изучение информации кейс-стади, поиск, анализ и систематизация дополнительной информации, самостоятельное обсуждение хода решения проблемы; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; разработка текста ситуации; подготовка реферата	11

№ п/п	Наименование темы (раздела)	Форма (вид) самостоятельной работы	Трудоёмкость в академических часах
4	Метод капитализации доходов	Изучение лекционного и дополнительного теоретического материала по теме с целью закрепления знаний методов оценки недвижимости; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; подготовка рефератов; подготовка отчета о коллективном обсуждении конкретной ситуации	11
5	Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия	Изучение лекционного материала, просмотр специальной литературы по теме с целью закрепления знаний по применению сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия, подготовка тематического портфолио	11
6	Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости	Изучение лекционного материала, просмотр специальной литературы по теме с целью закрепления знаний по методам оценки стоимости предприятия по стоимости чистых активов и по ликвидационной стоимости; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; подготовка рефератов	12
7	Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса). Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Отчет об оценке стоимости предприятия	Изучение лекционного и дополнительного теоретического материала по теме с целью закрепления знаний в области определения итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса) и формирования отчета об оценке стоимости предприятия; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; подготовка отчета о коллективном обсуждении проектных решений по управлению стоимостью недвижимости; подготовка эссе	12
8	Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости	Изучение лекционного материала, просмотр специальной литературы по теме с целью закрепления знаний о порядке проведения правовой экспертизы при оценке рыночной стоимости недвижимости и принятия решений в условиях неопределенности; изучение информации кейс-стади, поиск, анализ и систематизация дополнительной информации, самостоятельное обсуждение хода решения проблемы; выполнение заданий, вынесенных на внеаудиторные (самостоятельные) занятия; подготовка отчета о коллективном обсуждении кейс-стади; подготовка рефератов	11
9	Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	Изучение лекционного и дополнительного теоретического материала по теме с целью закрепления знаний по особенностям оценки предприятий в целях инвестирования, налогообложения, реструктуризации, особенности оценки финансово-кредитных институтов; изучение информации кейс-стади, поиск, анализ и систематизация дополнительной информации, самостоятельное обсуждение хода решения проблемы; подготовка реферата; подготовка отчета о коллективном обсуждении кейс-стади; подготовка тематического портфолио	7,8
ИТОГО			95,8