

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

модуля(курса)

«Оценка недвижимости и бизнеса»

1. АННОТАЦИЯ

Дисциплина «Оценка недвижимости и бизнеса» является специальной дисциплиной программы и включает учебный материал, способствующий формированию у слушателей теоретических знаний и практических навыков, исходя из запросов внешних и внутренних пользователей в современных условиях хозяйствования.

Цель. Подготовка профессиональных управляющих на основе углубления полученных ранее и приобретения на продвинутом уровне новых знаний об организациях, действующих в современной деловой среде; выработки компетенций по их применению в различных, в том числе, не типичных, деловых ситуациях; формирования способности к управлению в условиях перманентных изменений и неопределенности.

2. СОДЕРЖАНИЕ

Учебная программа курса

| № п/п | Наименование модуля, разделов и тем | Содержание обучения (по темам в дидактических единицах), наименование и тематика лабораторных работ, практических занятий (семинаров), самостоятельной работы с указанием кол-ва часов, используемых образовательных технологий и рекомендуемой литературы |
|----------|---|--|
| 1. | 2. | 3. |
| 1. | Тема 1. Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности. Виды стоимости в оценке | Сущность оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Цели проведения оценки бизнеса. (0,25 часа) |
| 2. | Тема 2. Этапы процесса оценки недвижимости и бизнеса | Содержание этапов процесса оценки. Определение цели оценки. Сбор и анализ информации. (0,25 часа) |
| 3. | Тема 3. Регулирование оценочной деятельности | Федеральные стандарты оценки. Случаи проведения обязательной оценки. (0,25 часа) |
| 4. | Тема 4. Затратный подход к оценке бизнеса. Сравнительный подход к оценке бизнеса. | Сущность затратного подхода и его общая характеристика. Сущность сравнительного подхода и его общая характеристика. (0,25 часа) |
| 5. | Тема 5. Доходный подход к оценке бизнеса. | Сущность доходного подхода и его общая характеристика. Преимущества и недостатки доходного подхода. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП). (0,25 часа) |
| 6. | Тема 6. Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций | Оценка стоимости неконтрольных пакетов акций. (0,25 часа) |
| 7. | Тема 7. Отчет об оценке бизнеса | Задачи, структура и содержание отчета, Макет отчета об оценке бизнеса. (0,25 часа) |
| 8. | Тема 8. Оценка бизнеса в специальных целях. | Оценка стоимости бизнеса как действующего. Особенности оценки ликвидационной стоимости бизнеса. (0,25 часа) |
| 9. | Практические занятия (семинары) | Вопросы для изучения на семинарских занятиях По теме №1: |

| | | |
|--|--|---|
| | | <ol style="list-style-type: none"> 1. Специальные способы применения оценки недвижимости и бизнеса. 2. Примерная классификация существующих целей оценки бизнеса со стороны различных субъектов. 3. Основные виды стоимости, используемые и процессе оценки недвижимости и бизнеса. <p>(1,5 часа)</p> <p>По теме №2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Подготовка финансовой документации. Инфляционная корректировка отчетности. 2. Вычисление относительных показателей. 3. Исследование конъюнктуры рынка. <p>(2,5 часа)</p> <p>По теме №3:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ответственность оценщиков и страхование гражданской ответственности. 2. Саморегулирование оценочной деятельности <p>(2 часа)</p> <p>По теме №4:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества. 2. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. 3. Оценка стоимости нематериальных активов. 4. Основные принципы отбора компаний-аналогов. 5. Характеристика ценовых мультипликаторов и выбор наиболее подходящих ценовых мультипликаторов. 6. Формирование итоговой величины стоимости. 7. Применение математических методов в сравнительном подходе. <p>(2 часа)</p> <p>По теме №5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Условия его применения. 2. Обоснование величины и временной структуры денежных потоков. 3. Обоснование ставки дисконтирования. 4. Безрисковая ставка дохода. 5. Характеристика премий, используемых при обосновании ставки дисконтирования. 6. Расчет величины стоимости бизнеса в постпрогнозный период. <p>(2,5 часа)</p> <p>По теме №6:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Премия за контроль, скидки за 2. неконтрольный характер пакета акций и недостаточную ликвидность. 3. Вывод итоговой стоимости пакетов акций <p>(2 часа)</p> <p>По теме №7:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Требования, предъявляемые к разделам отчета об оценке бизнеса <p>(2 часа)</p> <p>По теме №8:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка стоимости бизнеса (компании) в целях реструктуризации. 2. Оценка стоимости бизнеса в ходе антикризисного управления. |
|--|--|---|

| | | |
|-----|------------------------|--|
| | | 3. Оценка стоимости бизнеса в целях инвестирования. (1,5 часа) |
| 10. | Самостоятельная работа | <p>Вопросы для самостоятельной подготовки</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений. 2. Метод стоимости чистых активов. 3. Метод ликвидационной стоимости. 4. Преимущества и недостатки затратного подхода. 5. Использование мультипликаторов дохода для оценки убыточных и растущих компаний. 6. Преимущества и недостатки сравнительного подхода. 7. Метод капитализации доходов (прибыли). 8. Понятие метода капитализации и условия его применения. 9. Достоинства и недостатки метода капитализации. 10. Определение величины дохода предприятия. 11. Обоснование ставки капитализации. 12. Кумулятивный метод. 13. Определение ставки капитализации способом рыночной экстракции для идентичных объектов. 14. Определение ставки капитализации способом рыночной экстракции для разнородных объектов. 15. Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности. 16. Виды стоимости в оценке. 17. Этапы процесса оценки бизнеса. 18. Регулирование оценочной деятельности. 19. Затратный подход к оценке бизнеса. 20. Сравнительный подход к оценке бизнеса. 21. Доходный подход к оценке бизнеса. 22. Оценка земельного участка. 23. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций. 24. Отчет об оценке бизнеса. 25. Оценка бизнеса в специальных целях. <p>(20 часов)</p> |

3. ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ

(формы аттестации, оценочные и методические материалы)

Промежуточная аттестация представляет собой зачет, который проводится по билетам, включающим в себя по 2 теоретических вопроса. Для сдачи зачета слушатель должен подготовить ответы на следующие вопросы курса:

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки.
2. Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности.
3. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
4. Цели оценки недвижимости.
5. Виды стоимости в оценке.
6. Виды стоимости в обмене.
7. Виды стоимости в пользовании.
8. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости.
9. Основные принципы оценки стоимости недвижимости.
10. Анализ наиболее эффективного использования в процессе оценки недвижимости.
11. Этапы процесса оценки недвижимости.
12. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
13. Регулирование оценочной деятельности.
14. Сущность затратного подхода, общая характеристика, преимущества и недостатки.
15. Основные этапы применения затратного подхода.

16. Сущность сравнительного подхода, общая характеристика, преимущества и недостатки.
17. Характеристика, условия и ограничения метода сравнения продаж в оценке стоимости недвижимости.
18. Методы определения величин корректирующих поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.
19. Ценовые мультипликаторы, выбор наиболее подходящих ценовых мультипликаторов.
20. Сущность доходного подхода, общая характеристика, преимущества и недостатки.
21. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью.
22. Понятие метода дисконтированных денежных потоков (ДДП), условия применения.
23. Обоснование величины и временной структуры денежных потоков, генерируемых объектом оценки.
24. Обоснование ставки дисконтирования.
25. Метод капитализации доходов (прибыли): условия применения.
26. Метод капитализации доходов (прибыли): достоинства и недостатки.
27. Виды износа в оценке.
28. Дать характеристики физического, функционального, внешнего (экономического) износа.
29. Сравнительный подход: метод парного сравнения продаж.
30. Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.
31. Оценка стоимости земельных участков.
32. Понятие и характеристика объектов недвижимости.
33. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.
34. Требования стандартов к содержанию отчета об оценке.
35. Формулировка задания, допущений и ограничений при оценке недвижимости.

Формы и методы контроля и оценки результатов освоения модуля

| № п/п | Наименование процедуры | Основные показатели оценки | Формы и методы контроля и оценки |
|-------|---|--|----------------------------------|
| 1 | Промежуточный контроль. 1. Оценка недвижимости и бизнеса | Владеет терминологией и теорией Оценка недвижимости и бизнеса | Зачет/Устный опрос |

Критерии оценки

| № п/п | Наименование процедуры | Основные показатели оценки | Формы и методы контроля и оценки |
|-------|--|--|----------------------------------|
| | Промежуточный контроль. Оценка недвижимости и бизнеса | Зачтено. Хороший уровень подготовки, Слушатель дает полный ответ на все теоретические вопросы билета, могут допускаться неточности в определениях понятий, процессов и т.п. Допускаются ошибки при ответах на дополнительные и уточняющие вопросы. Слушатель посещал практические занятия. | Зачет/устный опрос |
| | | Не зачтено. Подготовка недостаточная и требует дополнительного изучения материала. Слушатель дает ошибочные ответы, как на теоретические вопросы билета, так и на наводящие и дополнительные вопросы экзаменатора. Слушатель пропустил большую часть практических занятий. | |

4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ МОДУЛЯ

4.1 Учебно-методическое и информационное обеспечение программы:

Для эффективного освоения компетенций, формируемых учебной дисциплиной важно использование в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий.

Изучение учебной дисциплины предполагает наличие аудиторной и самостоятельной видов работ слушателей. В ходе практических занятий рассматриваются бизнес-кейсы, практические задачи, наиболее сложные ситуации из практики с целью наиболее полного овладения умениями и навыками.

Лекции по учебной дисциплине призваны формировать знания, предусмотренные учебной программой, и включают теоретическую базу ведения оценки недвижимости и бизнеса, на базе которой строятся прикладные аспекты.

Освоение дисциплины предполагает значительный объем самостоятельной внеаудиторной работы, которую слушатели должны выполнять как индивидуально, так и в малых группах. Наряду с проработкой основной литературы (глав базового учебника) предусмотрено самостоятельное чтение дополнительной литературы (статей и других научных публикаций), а также проведение анализа кейсов, которые обсуждаются в ходе дискуссий на практических занятиях.

Практические занятия в малых группах и самостоятельная внеаудиторная работа направлены на выработку навыков экономического анализа деятельности предприятий и формирования профессиональных компетенций, установленных в соответствии с целями и задачами дисциплинами.

Для достижения поставленных целей преподавания дисциплины реализуются следующие средства, способы и организационные мероприятия:

- изучение теоретического материала дисциплины на лекции с использованием компьютерных технологий;
- самостоятельное изучение теоретического материала дисциплины с использованием Internet-ресурсов, информационных баз, электронных библиотек, методических разработок, специальной и научной литературы;
- закрепление теоретического материала при проведении практических занятий с использованием учебного и научного оборудования, выполнения проблемно-ориентированных, поисковых, творческих заданий.

Самостоятельная работа слушателей включает:

1. Изучение учебной литературы по курсу.
2. Решение практических ситуаций и задач
3. Изучение источников управленческой информации
4. Работу с ресурсами Интернет
5. Решение практических ситуаций в виде творческих заданий
6. Изучение практических материалов деятельности конкретных предприятий
7. Изучение статистикой информации
8. Подготовку к зачету по курсу «Оценка недвижимости и бизнеса».

Цель самостоятельной работы - подготовка современного компетентного специалиста и формирование способностей и навыков к непрерывному самообразованию и профессиональному совершенствованию.

4.2. Содержание комплекта учебно-методических материалов.

конспект лекций по курсу Оценка недвижимости и бизнеса

https://thelibrary.ru/books/a_v_schepotev/metodika_vyyavleniya_i_ocenki_skrtykh_i_mnymyh_akti_vov_i_obyazatelstv_primenyaetsya_dlya_ocenki_rynochnoy_stoimosti_organizacii_biznesa.html
https://royallib.com/book/teplova_tamara/investitsionnye_richagi_maksimizatsii_stoimosti_kompanii_praktika_rossiyskih_predpriyatiy.html

4.3. Используемые образовательные технологии. Применяются методы проблемного и интерактивного обучения.

4.4. Литература.

а) основная литература:

Спиридонова, Е. А. Оценка стоимости бизнеса : учебник и практикум для вузов / Е. А. Спиридонова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 317 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08022-3. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/511896>

Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 522 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07502-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/516748>

Когденко, В. Г. Управление стоимостью компании. Ценностно-ориентированный менеджмент [Электронный ресурс] : учебник для бакалавров и магистров, обучающихся по направлениям «Экономика», «Менеджмент» / В. Г. Когденко, М. В. Мельник. — Электрон.текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 447 с. — 978-5-238-02292-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/81578.html>

Царев, В.В. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология [Электронный ресурс]: учебное пособие / В.В. Царев, А.А. Кантарович. - М. : ЮнитиДана, 2015. - 569 с. – Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=117708&sr=1

Красильников С. А. Менеджмент. Управление холдингом / Красильников С. А., Красильников А. С.; под ред. Красильникова С.А. - Москва: Юрайт, 2022. - 169 с. - ISBN 978-5-9916-8751-5: 599.00. - URL: <https://urait.ru/bcode/491151>

б) дополнительная литература

Белолипец И.А. Финансовая стратегия, планирование и бюджетирование: учебное пособие / Белолипец И.А.; Лукина И.И.; Кабирова А.С.; Чувиллин Д.В. - Москва: Прометей, 2021. - 192 с. - ISBN 978-5-00172-195-6. - URL: <http://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=807936&idb=0>

Кашина, Е. В. Проблемы эффективного управления стоимостью ресурсоемких предприятий [Электронный ресурс] : монография / Е. В. Кашина, Л. А. Шалгинова. — Электрон.текстовые данные. — Красноярск : Сибирский федеральный университет, 2015. — 136 с. — 978-5-7638-3214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/84093.html> 7. Подгорный, В. В. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс] : учебное пособие / В. В. Подгорный. — Электрон.текстовые данные. — Донецк : Донецкий государственный университет управления, 2016. — 233 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/62363.html>

Кеменов, А.В. Управление денежными потоками [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления /А.В. Кеменов. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 167 с. – Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=446409

Косорукова, И.В. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса [Электронный ресурс]: учебное пособие / И.В. Косорукова, С.А. Секачев, М.А. Шуклина ; под ред. И.В. Косоруковой. - М. : Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2011. - 672 с. – Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=429483&sr=1

4.5. Материально-технические условия реализации программы:

Приводятся сведения об условиях проведения лекций, лабораторных и практических занятий, а также об используемом оборудовании и информационных технологиях.

Материально-техническая база

| № п.п. | Наименование модуля (тем, разделов) | Материально-технические условия для реализации программ (наличие лабораторий, производственных участков и т.п. по профилю программы профессиональной переподготовки) |
|--------|---|---|
| 1. | Тема 1. Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности. Виды стоимости в оценке | Реализация дисциплины предполагает наличие: - аудиторий для лекционных и практических занятий с необходимым мультимедийным оборудованием; - операционная система Microsoft Windows, пакет прикладных программ Microsoft Office и свободно распространяемого программного обеспечения. В ходе проведения занятий рекомендуется использовать компьютерные иллюстрации для поддержки различных видов занятий, подготовленные с использованием Microsoft Office или других средств визуализации материала. |
| 2. | Тема 2. Этапы процесса оценки недвижимости и бизнеса | |
| 3. | Практические занятия (семинары) | |