

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Кудрявцев Максим Геннадьевич

Должность: Проректор по образовательной деятельности

Дата подписания: 22.11.2024 11:11:00

Уникальный программный ключ:

790a1a8df2525774421adc1fc96453f0e902bfb0

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»
(Университет Вернадского)**

Кафедра Экономики и финансов

Принято Ученым советом
Университета Вернадского
«28» марта 2024 г. протокол № 9



«УТВЕРЖДЕНО»

Проректор по образовательной деятельности

Кудрявцев М.Г.

«28» марта 2024 г.

Рабочая программа дисциплины

Экономика недвижимости

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль) программы Экономика предприятий и организаций

Квалификация бакалавр

Форма обучения очно-заочная

Балашиха 2024г.

Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика

Рабочая программа дисциплины разработана *доцентом* кафедры экономики и финансов *Макеевой Татьяной Юрьевной*

Рецензент: д.э.н., профессор экономики и финансов Николаев О.В.

1 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в ОПОП ВО индикаторами достижения компетенций
1.1 Перечень компетенций, формируемых учебной дисциплиной

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции
Профессиональная компетенция	
ПК-4 Способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет	ПК-4.1-Знать отечественные и зарубежные научные источники информации для сбора необходимых материалов и данных функционирования хозяйственных систем.
	ПК-4.2- Уметь проводить анализ экономических показателей и готовить информационные обзоры, аналитические отчеты.
	ПК-4.3- Владеть методикой сбора необходимых данных для подготовки аналитического отчет

1.2 . Перечень планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Индикаторы достижения компетенций	Планируемые результаты обучения
Профессиональная компетенция	
ПК-4 Способен проводить финансовый анализ, бюджетирование и управление денежными потоками	
ПК-4.1- Знать отечественные и зарубежные научные источники информации для сбора необходимых материалов и данных функционирования хозяйственных систем.	Знать (З): особенности оценки стоимости недвижимости
	Уметь (У): преподнести результаты оценки в понятной заказчику форме.
	Владеть (В): навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации в получении информации, необходимой для оценки стоимости различных видов имущества.
ПК-4.2- Уметь проводить анализ экономических показателей и готовить информационные обзоры, аналитические отчеты.	Знать (З): полный объем требований: сущность понятия оценки стоимости недвижимости
	Уметь (У): основные умения при решении задач: обосновать выбор методов для определения стоимости конкретных объектов компаний.
	Владеть (В): методами оценки стоимости недвижимости
ПК-4.3- Владеть методикой сбора необходимых данных для подготовки аналитического отчет.	Знать (З): полный объем требований: действующую нормативно-правовую базу оценочной деятельности.
	Уметь (У): основные умения при решении задач: с помощью затратного подхода оценки определять стоимость материальных и нематериальных активов предприятия; - использовать сравнительный подход для определения стоимости недвижимости;
	Владеть (В): современными методами сбора, обработки и анализа данных, необходимых для оценки стоимости отдельных объектов имущества компаний

2. Цели и задачи освоения учебной дисциплины, место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина Б1.В.01.ДВ.01.02 «Экономика недвижимости» относится к дисциплинам, формируемым участниками образовательных отношений основной профессиональной образовательной программы высшего образования 38.03.01 Экономика, профиль «Экономика предприятий и организаций», относится к дисциплинам по выбору 2 (ДВ.2). Соответствует требованиям ФГОС.

Цель изучения дисциплины – овладение студентами теоретическими знаниями и практическими навыками в области экономики недвижимости, с целью усвоения сущности недвижимости, ее места в рыночной экономике, особенностей как товара, уяснения роли и значения оценки недвижимости в современных условиях.

Задачи:

- овладеть базовыми понятиями в системе основных категорий экономики недвижимости
- изучение юридических основ управления недвижимостью: законодательных и нормативно-правовых актов;
- приобретение навыков анализа для оценки влияния стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости;
- овладение основами управления недвижимостью;
- приобрести знания для практической реализации на предприятии современных методов оценки стоимости недвижимости и оформления результатов оценки недвижимости;

3. Объем учебной дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий, текущий и промежуточный контроль по дисциплине) и на самостоятельную работу обучающихся

Вид учебной работы	4 курс/8семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	
часов	144
Аудиторная (контактная) работа, часов	24,25
в т.ч. занятия лекционного типа	8
занятия семинарского типа	16
промежуточная аттестация	0,25
Самостоятельная работа обучающихся, часов	115,75
в т.ч. контрольная работа	24,3
Контроль	4
Вид промежуточной аттестации	Зачет

4. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

4.1 Перечень разделов дисциплины с указанием трудоемкости аудиторной (контактной) и самостоятельной работы, видов контролей и перечня компетенций

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов		Наименование оценочного средства	Код ИДК
	всего	в том числе		
		аудиторной (контактной) работы		

Раздел 1. Рынок недвижимости.	50	8	40	Практическое задание, доклад, тест	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3
1.1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав. Понятие и признаки недвижимости.	20	4	10		
1.2. Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты.	15	2	15		
1.3. Ценообразование на рынке недвижимости.	15	2	15		
Раздел 2. Операции с недвижимостью	50	8	40	Практическое задание, доклад, тест	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3
2.1. Виды операций (сделок) с недвижимостью.	20	4	10		
2.2. Кредитование недвижимости.	15	5	15		
2.3. Основы управления объектами недвижимости	15	5	15		
Раздел 3. Оценка недвижимости	43,7	8	30,7	Практическое задание, доклад, тест	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3
3.1. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости. Оформление результатов оценки недвижимости.	23	4	15		
3.2. Подходы и методы оценки недвижимости и их практическое использование.	20,7	4	15,7		
Итого за семестр	143,7	24	110,7		
Промежуточная аттестация	0,3	0,3	9		итоговое тестирование
ИТОГО по дисциплине	144	24,25	115,75		

Примерный перечень оценочных средств для текущего контроля успеваемости

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1	Задача (практическое задание)	Средство оценки умения применять полученные теоретические знания в практической ситуации. Задача (задание) должна быть направлена на оценивание тех компетенций, которые подлежат освоению в данной дисциплине, должна содержать четкую инструкцию по выполнению или алгоритм действий.	Комплект задач и заданий
2	Доклад	Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы	Темы докладов
3	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося.	Фонд тестовых заданий

4.2 Содержание дисциплины по разделам и темам

Раздел 1. Рынок недвижимости.

Цель: формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся оценочной деятельности.

Задачи:

— усвоение базовых понятий в системе основных категорий оценочной деятельности

- усвоение основ функционирования оценки стоимости, знание истории возникновения, сущности, нормативно-правового регулирования оценочной деятельности
- усвоение основных функций участников оценочной деятельности, их взаимодействие;

Перечень учебных элементов раздела:

1.1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав. Понятие и признаки недвижимости.

Понятие и сущность оценочной деятельности. Необходимость управления стоимостью компании. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Предприятие как юридическое лицо и как хозяйствующий субъект. Цели оценки. Виды стоимости. Принципы стоимости предприятия оценки стоимости предприятия. Этапы процесса оценки. Общая характеристика подходов и методов оценки стоимости предприятия.

1.2. Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты.

История развития оценочной деятельности. Регулирование оценочной деятельности в РФ. Нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность. Обязательность проведения оценки. Договорные отношения в оценочной деятельности. Договор об оценке и его основные разделы. Саморегулирование оценочной деятельности.

1.3. Ценообразование на рынке недвижимости.

Внешняя информация: анализ макроэкономических факторов (инфляционного, валютного, процентного, политического, странового) и микроэкономических факторов (конкуренты, поставщики, партнеры). Внутренняя информация. Подготовка финансовой документации для оценки. Информационная корректировка отчетности. Нормализация бухгалтерской отчетности. Трансформация бухгалтерской отчетности. Вычисление относительных показателей. Отчет об оценке стоимости предприятия, его задачи, структура и содержание.

Раздел 2. Операции с недвижимостью

Цель: формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся о подходах к оценке стоимости предприятия.

Задачи:

- обосновать ставку дисконтирования и ставку капитализации при использовании доходного метода;
- оценить ущерб, причиненный имуществу организации, при совершении правонарушений;
- провести согласование результатов оценки, полученных различными подходами и методами;

Перечень учебных элементов раздела:

2.1. Виды операций (сделок) с недвижимостью.

Метод дисконтированных денежных потоков. Теория и практика использования функций сложного процента и ее допущения: понятия денежного потока, обычный денежный поток и аннуитет, виды аннуитетов, понятие периода. Функции сложного процента. Выбор модели денежного потока. Определение длительности прогнозного периода. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации, расходов и инвестиций. Расчет величины денежного потока для каждого года, прогнозируемого периода. Определение ставки дисконтирования. Расчет величины стоимости в

постпрогнозный период (модель Гордона) и ее дисконтирование. Внесение итоговых поправок.

Метод капитализации доходов (прибыли). Основные этапы метода: анализ финансовой отчетности, выбор величины прибыли, которая будет капитализирована, расчет ставки капитализации, определение предварительной величины стоимости, проведение поправок на контрольный и неконтрольный характер оцениваемой доли, а также на недостаток ликвидности (если они необходимы).

2.2. Кредитование недвижимости.

Общая характеристика подхода. Базовая формула затратного подхода и ее интерпретация. Метод чистых активов и его этапы. Метод ликвидационной стоимости и его основное содержание. Проведение соответствующих корректировок баланса. Оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса. Определение текущей стоимости обязательств.

2.3. Основы управления объектами недвижимости

Общая характеристика подхода, его преимущества и недостатки. Метод компании – аналога (рынка капиталов) и этапы его осуществления. Характеристика ценовых мультипликаторов. Метод продаж (сделок). Порядок определения поправок по их видам. Метод отраслевых коэффициентов (отраслевых соотношений). Формирование итоговой величины стоимости.

Раздел 3. Оценка недвижимости

Цель: формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся об особенностях оценки стоимости материальных и нематериальных активов предприятия.

Задачи:

- изучить особенности оценки отдельных активов предприятия;
- дать представление об основах оценки инвестиций предприятия инвестирования.

Перечень учебных элементов раздела:

3.1. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости. Оформление результатов оценки недвижимости.

Оценка стоимости материальных и нематериальных активов предприятия. Оценка недвижимости, машин и оборудования. Информационное обеспечение оценки недвижимости. Классификация недвижимости. Понятие земельного участка и его правового режима. Применение подходов к оценке с учетом специфики недвижимости. Классификация машин и оборудования, применение подходов к оценке с учетом специфики данных объектов. Нематериальные активы. Гудвилл. Объекты интеллектуальной собственности. Цели оценки интеллектуальной собственности. Применение подходов к оценке нематериальных активов, с учетом их специфики.

3.2 Подходы и методы оценки недвижимости и их практическое использование.

Оценка инвестиционных проектов. Расчет основных показателей эффективности проекта. Оценка финансовых инвестиций (акций, облигаций, производных финансовых инструментов). Оценка контрольного и миноритарного (неконтрольного) пакетов акций. Подход «сверху – вниз». Подход - «горизонтальный». Подход – «снизу – вверх». Премия за контроль, скидка на миноритарный характер пакета акций и скидка на недостаточную ликвидность пакета.

5. Оценочные материалы по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине представлены в виде фонда оценочных средств.

6. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

6.1 Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц, режим доступа
1	Оценка и управление стоимостью предприятия (организаций): Методические указания по изучению дисциплины и задания для контрольной работы/ Рос. гос. аграр. заоч. ун-т; Сост. Т.Ю. Макеева 2018, 28 с.. http://portfolio.rgazu.ru/course/view.php?id=1985
2	Касьяненко Т.Г. Оценка стоимости бизнеса: учеб. для бакалавров / Г.А. Маховикова. - М. :Юрайт, 2014. - 410с.+CD-ROM..

6.2 Перечень учебных изданий, необходимых для освоения дисциплины *

Электронные учебные издания в электронно-библиотечных системах (ЭБС)**:

№ п/п	Автор, название, место издания, год издания, количество страниц	Ссылка на учебное издание в ЭБС
Основная:		
1	Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 238 с. — (Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9081-2..	http://ebs.rgazu.ru/index.php?q=node/3589
Дополнительная		
1	Теплова, Т. В. Инвестиции в 2 ч. Часть 1 : учебник и практикум для академического бакалавриата / Т. В. Теплова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 409 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-01818-9.	http://ebs.rgazu.ru/index.php?q=node/1746
2	Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для бакалавриата и магистратуры / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 522 с. — (Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-07502-1.	http://ebs.rgazu.ru/index.php?q=node/3586

6.3 Перечень электронных образовательных ресурсов

№ п/п	Электронный образовательный ресурс	Доступ в ЭОР (сеть Интернет, локальная сеть, авторизованный/свободный доступ)
1	Научная электронная библиотека	http://elibrary.ru .
2	Сайт ЦБ РФ	http://www.cbr.ru
3	Справочно-правовая система «Гарант»	http://www.base.garant.ru

6.4 Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы и лицензионное программное обеспечение

Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы, цифровые электронные библиотеки и другие электронные образовательные ресурсы

1. Договор о подключении к Национальной электронной библиотеке и предоставлении доступа к объектам Национальной электронной библиотеки №101/НЭБ/0502-п от 26.02.2020 5 лет с пролонгацией

2. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 27.04.2016 бессрочно
3. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 02.03.2020 бессрочно
4. Информационно-справочная система «Гарант» – URL: <https://www.garant.ru/>
Информационно-справочная система Лицензионный договор № 261709/ОП-2 от 25.06.2021
5. «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> свободный доступ
6. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgazu.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014).
7. Федеральная служба государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> -.
8. Научная электронная библиотека открытого доступа (Open Access).– URL:<https://cyberleninka.ru/>.
9. полнотекстовая коллекция (база данных) электронных книг издательства Springer Nature.<http://link.springer.com/> -
10. Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов.– URL:<http://fcior.edu.ru/>.
11. Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам».– URL:<http://window.edu.ru/>.

Доступ к электронной информационно-образовательной среде, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Система дистанционного обучения Moodle www.portfolio.rgazu.ru (свободно распространяемое)
2. Право использования программ для ЭВМ Mirapolis НСМ в составе функциональных блоков и модулей: Виртуальная комната. Стандартная лицензия до 1000 пользователей на 1 месяц (Лицензионный договор № 77/03/22 – К от 25 апреля 2022)
3. Инновационная система тестирования – программное обеспечение на платформе 1С (Договор № К/06/03 от 13.06.2017)
4. Образовательный интернет – портал Российского государственного аграрного заочного университета (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл № ФС77-51402 от 19.10.2012).

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

1. OpenOffice – свободный пакет офисных приложений (свободно распространяемое)
2. linuxmint.com <https://linuxmint.com/> (свободно распространяемое).
3. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgazu.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014).
4. Официальная страница ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный заочный университет» <https://vk.com/rgazuru> (свободно распространяемое)ю
5. Портал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный аграрный заочный университет» (свободно распространяемое) <https://zen.yandex.ru/id/5fd0b44cc8ed19418871dc31>.
6. Антивирусное программное обеспечение Dr. WEB Desktop Security Suite (Сублицензионный договор №13740 на передачу неисключительных прав на программы для ЭВМ от 01.07.2021).

6.5 Перечень учебных аудиторий, оборудования и технических средств обучения

Предназначение помещения (аудитории)	Наименование корпуса, № помещения (аудитории)	Перечень оборудования (в т.ч. виртуальные аналоги) и технических средств обучения*
<i>Для занятий лекционного типа</i>	Учебно-административный корпус № 129	Специализированная мебель, доска меловая, мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный
<i>Для занятий семинарского типа, групповых консультаций, промежуточной аттестации</i>	Учебно-административный корпус № 342	Специализированная мебель, доска маркерная, экран напольный
<i>Для самостоятельной работы</i>	Учебно-административный корпус читальный зал библиотеки	Персональные компьютеры в сборке с выходом в интернет.
	Учебно-административный корпус. Каб. 105. Учебная аудитория для учебных занятий обучающихся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ.	Специализированная мебель, доска меловая, редуктор червячный, редуктор конический, лабораторное оборудование СМ-12М, лабораторное оборудование СМ-16, лабораторное оборудование СМ-18, лабораторное оборудование СМ-21, испытательная машина, установки для исследования СМ-44, машина на кручение КМ-50, машина разрывная, копер маятниковый

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»
(Университет Вернадского)

Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Оценка и управление стоимостью предприятия (организаций)»

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль) программы Экономика предприятий и организаций

Квалификация бакалавр

Форма обучения очно-заочная

Балашиха 2024г.

1. Описание показателей и критериев оценивания планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Индикаторы достижения компетенций	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование оценочного средства
<p>ПК-4.1- Знать отечественные и зарубежные научные источники информации для сбора необходимых материалов и данных функционирования хозяйственных систем.</p>	<p>Пороговый (удовлетворительно)</p>	<p>Знает: особенности функционирования рынка ценных бумаг РФ</p> <p>Умеет: собрать необходимые материалы и данные с целью анализа, выпуска, реализации ценных бумаг.</p> <p>Владеет: основными навыками в решении задач: поиск источников информации, необходимых для своевременного анализа ценных бумаг.</p>	<p>Практическое задание, доклад, тест</p>
	<p>Продвинутый (хорошо)</p>	<p>Знает твердо: особенности функционирования рынка ценных бумаг РФ</p> <p>Умеет уверенно: собрать необходимые материалы и данные с целью анализа, выпуска, реализации ценных бумаг.</p> <p>Владеет уверенно: основными навыками в решении задач: поиск источников информации, необходимых для своевременного анализа ценных бумаг.</p>	<p>Практическое задание, доклад, тест</p>
	<p>Высокий (отлично)</p>	<p>Имеет сформировавшиеся систематические знания: особенности функционирования рынка ценных бумаг РФ</p> <p>Имеет сформировавшееся систематическое умение: собрать необходимые материалы и данные с целью анализа, выпуска, реализации ценных бумаг.</p> <p>Показал сформировавшееся систематическое владение: основными навыками в решении задач: поиск источников информации, необходимых для своевременного анализа ценных бумаг.</p>	<p>Практическое задание, доклад, тест</p>
<p>ПК-4.2- Уметь проводить анализ экономических показателей и готовить информационные обзоры,</p>	<p>Пороговый (удовлетворительно)</p>	<p>Знает: понятия хозяйственных операций (ситуаций), их документирование с целью повышения эффективности управления ценными бумагами</p> <p>Умеет:</p>	<p>Практическое задание, доклад, тест</p>

Индикаторы достижения компетенций	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование оценочного средства
аналитические отчеты.		<p>организовать систему управления ценными бумагами организации, соответствующую действующей нормативной базе, с учетом влияющих на нее факторов.</p> <p>Владеет: Самостоятельным формированием аналитических отчетов и предоставление их заинтересованным пользователям</p>	
	Продвинутый (хорошо)	<p>Знает твердо: понятия хозяйственных операций (ситуаций), их документирование с целью повышения эффективности управления ценными бумагами</p> <p>Умеет уверенно: организовать систему управления ценными бумагами организации, соответствующую действующей нормативной базе, с учетом влияющих на нее факторов.</p> <p>Владеет уверенно: Самостоятельным формированием аналитических отчетов и предоставление их заинтересованным пользователям</p>	Практическое задание, доклад, тест
	Высокий (отлично)	<p>Имеет сформировавшиеся систематические знания: понятия хозяйственных операций (ситуаций), их документирование с целью повышения эффективности управления ценными бумагами</p> <p>Имеет сформировавшееся систематическое умение: организовать систему управления ценными бумагами организации, соответствующую действующей нормативной базе, с учетом влияющих на нее факторов.</p> <p>Показал сформировавшееся систематическое владение: самостоятельным формированием аналитических отчетов и предоставление их заинтересованным пользователям</p>	Практическое задание, доклад, тест
ПК-4.3- Владеть методикой сбора необходимых данных для подготовки аналитического отчет	Пороговый (удовлетворительно)	<p>Знает: знает методы анализа и оценки экономических показателей для эффективного управления ценными бумагами.</p> <p>Умеет: регистрировать, обрабатывать, резюмировать данные бухгалтерского учета; представлять финансовые интересы организации в отношениях с кредиторами, инвесторами, налоговыми органами в суде и арбитражном суде;</p> <p>Владеет: практическим анализом и оценкой ценных бумаг.</p>	Практическое задание, доклад, тест
	Продвинутый	<p>Знает твердо: знает методы анализа и оценки экономических показателей для эффективного</p>	Практическое задание,

Индикаторы достижения компетенций	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование оценочного средства
	(хорошо)	управления ценными бумагами. Умеет уверенно: регистрировать, обрабатывать, резюмировать данные бухгалтерского учета; представлять финансовые интересы организации в отношениях с кредиторами, инвесторами, налоговыми органами в суде и арбитражном суде; Владеет уверенно: Навыком практического анализа и оценки ценных бумаг.	доклад, тест
	Высокий (отлично)	Имеет сформировавшиеся систематические знания: знает методы анализа и оценки экономических показателей для эффективного управления ценными бумагами. Имеет сформировавшееся систематическое умение: регистрировать, обрабатывать, резюмировать данные бухгалтерского учета; представлять финансовые интересы организации в отношениях с кредиторами, инвесторами, налоговыми органами в суде и арбитражном суде; Показал сформировавшееся систематическое владение: Навыком практического анализа и оценки ценных бумаг.	Практическое задание, доклад, тест

* зачтено выставляется при уровне освоения компетенции не ниже порогового

2. Описание шкал оценивания

2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

Форма текущего контроля	Отсутствие усвоения (ниже порогового)*	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение практического задания	не выполнено или все задания решены неправильно	Решено более 50% задания, но менее 70%	Решено более 70% задания, но есть ошибки	все задания решены без ошибок

2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации (зачет и экзамен, курсовая работа)

Форма промежуточной аттестации	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение итоговых тестов (не менее 15 вопросов на вариант)	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине

Задача № 1. Чистый операционный доход составляет 500 тыс.д.е., при этом стоимость земли составляет 20% от стоимости недвижимости. Ставка капитализации для земли составляет 25%, зданий 20%. Требуется определить общую ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости.

Задача № 2. Определить стоимость недвижимости и норму дохода при покупке доходной недвижимости (по модели оценки капитальных активов). Известно, что доходность государственных облигаций составляет 10%, среднерыночная доходность на фондовом рынке – 25%, уровень систематического риска – 2,5, дополнительная премия за закрытость компании – 5%, за инвестиции в малый бизнес – 8%. Норма возврата капитала – 10%, чистый операционный доход составляет 800 тыс.д.е.

Задача № 3. В качестве ставки дисконтирования, применяемой для оценки недвижимости, используется показатель средневзвешенной стоимости капитала (WACC). Известно, что компания выпустила 3 млн. обычных акций, 500 тыс. привилегированных акций с доходностью 8% и с номиналом 120 руб. и 300 тыс. облигаций с доходностью 12 % и номиналом 1000 руб. Обычные акции продаются по цене 50 руб. за штуку и имеют коэффициент бета -1,5. Рыночная надбавка за риск- 5%, доходность государственных облигаций – 8%. Налоговая ставка – 30%. Определите ставку дисконтирования (WACC).

Задача № 4. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды бизнес-центра площадью 50 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 450 у.е./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости офисов арендаторами в 85%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 500 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,5 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 15%.

Задача № 5. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1200 кв. м; здание построено 7 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 60 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 300 у.е./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса 20%, удельные затраты на строительство подобного нового здания 850 у.е./кв.м. Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, на котором расположено здание.

ТЕМЫ ДОКЛАДОВ по дисциплине

Раздел 1 Теоретические основы оценочной деятельности

1. Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации, ее цель и задачи.
2. Государственное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации
3. Объекты и субъекты стоимостной оценки имущества. Права и обязанности оценщика на рынке оценочных услуг.
4. Понятие и значение, цели оценки стоимости предприятий.
5. Информационная база оценки, ее состав и структура.

Раздел 2. Подходы к оценке стоимости предприятия

1. Этапы процесса оценки бизнеса.
2. История возникновения оценочной деятельности в Российской Федерации.
3. Виды организаций занимающихся оценочной деятельностью.

4. Нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность.
5. Информационная корректировка отчетности: нормализация и трансформация бухгалтерской отчетности.

Раздел 3. Особенности оценки отдельных активов предприятия

1. Особенности оценки стоимости предприятия в целях инвестирования.
2. Особенности оценки стоимости предприятия в целях налогообложения.
3. Особенности оценки стоимости предприятий в целях реструктуризации.
4. Оценка бизнеса в целях антикризисного управления предприятием.
5. Правовой режим земельного участка, определение рыночной стоимости земельных участков.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

КОМПЛЕКТ ТЕСТОВ для промежуточной аттестации (экзамен) по дисциплине

Экзамен проводится в виде итогового теста. Для выполнения теста отводится 60 минут.

Примерные задания итогового теста

1. В процесс оценки стоимости имущества организации входит:

- а) согласование полученных результатов с заказчиком;
- б) принятие решения оценщиком без согласования результатов с заказчиком;
- в) принятие решений оценщиком о стоимости с учетом пожеланий заказчика.

2. Какие показатели относятся к внешней информации?

- а) макроэкономические (инфляция, процентная ставка за кредит, господдержка);
- б) стоимость активов предприятия;
- в) финансово-хозяйственной деятельности.

3. Какой методический подход используют для определения стоимости имущества для целей налогообложения?

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) сравнительный.

4. Какой метод оценки основывается на прогнозировании ожидаемых доходов?

- а) затратный;
- б) доходный;
- в) сравнительный.

5. Сущность метода капитализации доходов определяется формулой:

- а) стоимость = чист.приб. : ставку капитализации;
- б) стоимость = выручка : ставку капитализации;

6. При каком подходе используется метод капитализации?

- а) затратном;
- б) доходном;
- в) сравнительном.

7. Оценка дебиторской задолженности необходима при использовании:

- а) метода чистых активов;
- б) метода капитализации;
- в) метода дисконтирования денежного потока.

8. Баланс предприятия используется как информационная база при оценке стоимости предприятия:

- а) методом капитализации;
- б) методом дисконтирования денежных потоков;

в) методом чистых активов.

9. В каких целях используется кадастровая стоимость земли?

- а) инвестирования;
- б) налогообложения;
- в) залога.

10. Каким методом определяется ставка капитализации при использовании заемного и собственного капитала для приобретения недвижимого имущества?

- а) суммирования;
- б) дисконтирования денежных потоков;
- в) связанных инвестиций

11. Принцип вклада основан:

- а) на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта.
- б) на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим образом
- в) на определении стоимости последовательно внесенных улучшений

12. Как называется принцип, показывающий, чем более гармоничны элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке:

- а) принцип предельной продуктивности
- б) принцип сбалансированности
- в) принцип вклада

13. Осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости, чем за объект подобной полезности:

- а) больше
- б) меньше
- в) стоимость не зависит от осведомленности покупателя

14. Принцип, характеризующий зависимость достижения максимальной стоимости объекта недвижимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования называется:

- а) принцип полезности;
- б) принцип конкуренции
- в) принцип соответствия

15. По мере роста предложения на рынке недвижимости цена на объекты:

- а) уменьшается
- б) увеличивается
- в) остается неизменной