

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Самарский государственный аграрный университет»



УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной,
воспитательной работе
и молодежной политике
доцент Ю.З. Кирова

Ю.З. Кирова

«17» мая 2024 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Оценка и управление стоимостью предприятия

Направление подготовки: *38.03.01 Экономика*

Профиль: *Экономика предприятий и организаций*

Название кафедры: *Экономика и организация агробизнеса*

Квалификация: *бакалавр*

Форма обучения: *очная, очно-заочная*

1 ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины «Оценка и управление стоимостью предприятия» является формирование у обучающихся системы компетенций направленных на ознакомление с основами оценочной деятельности и принципами оценки стоимости предприятий в условиях рыночной экономики.

Для достижения поставленной цели при освоении дисциплины решаются следующие задачи:

- изучение основных понятий дисциплины (стоимость бизнеса, объект недвижимости, управление стоимостью предприятия, финансовый анализ, отчет об оценке бизнеса и др.);
- изучение рынка недвижимости;
- изучение методов определения стоимости объектов недвижимости;
- изучение вопросов регулирования оценочной деятельности;
- изучение механизмов управления стоимостью предприятия.

2 МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина Б1.В.06 «Оценка и управление стоимостью предприятия» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины (модули)» учебного плана.

Дисциплина изучается в 5 и 6 семестрах на III курса очной формы обучения, в 7 и 8 семестрах очно-заочной формы обучения.

3 КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ / ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ЗАВЕРШЕНИИ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций (в соответствии с ФГОС ВО и требованиями к результатам освоения ОПОП).

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ПК-1. Способен собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для проведения расчетов экономических показателей организации.	ИД-1/ПК-1. Демонстрирует знание методов сбора и обработки экономической информации с позиций цифровой среды.	Знает методы оценки и обработки экономической информации предприятия для его эффективного управления. Умеет собрать, систематизировать и проанализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для проведения оценки бизнеса. Владеет современными методами сбора, обработки и анализа макроэкономической, отраслевой и внутренней информации о предприятии.
	ИД-4/ПК-4. Собирает и обрабатывает исходные данные, необходимые для составления проектов финансово-хозяйственной, производственной и коммерческой деятельности (бизнес-планов) организации.	Знает особенности законодательства в области оценочной деятельности и стандарты его стоимости. Умеет собирать, обрабатывать данные, касающиеся финансово-экономического анализа оцениваемого предприятия при определении концепции оценки и в процессе формирования его стоимости. Владеет навыками работы с информационными базами, используемыми в процессе оценки предприятия для создания бизнес-планов (проектов) в условиях предприятия.
ПК-2. Способен на основе типовых методик рассчитать экономические показатели результатов деятельности организации.	ИД-2/ПК-2. Выбирает и применяет статистические, экономико-математические методы и методы маркетингового исследования показателей деятельности организации.	Знает: основы статистических, экономико-математических и маркетинговых методов, для оценки и управления стоимостью предприятия. Умеет: выбирать, применять статистические, экономико-математические и маркетинговые методы для анализа оценки и управления стоимостью предприятия или бизнеса. Владеет: навыками сбора, применения статистических, экономико-математических и маркетинговых методов по оценке стоимости и управления предприятием.

	ИД-3/ПК-2. Проводит расчеты экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик.	Знает финансово-экономические показатели, типовые методики по их определению. Умеет осуществлять расчеты экономических и финансово-экономических показателей, учитывая типовые методики оценки стоимости предприятия. Владеет методологическими навыками оценки стоимости предприятия или бизнеса на основе расчетов экономических, финансово-экономических показателей стоимости бизнеса.
ПК-3. Способен проанализировать экономические показатели результатов деятельности организации.	ИД-3/ПК-3. Проводит экономический анализ хозяйственной деятельности организации.	Знает основы экономического анализа деятельности предприятия. Умеет провести анализ деятельности предприятия или бизнеса, применять методы оценки стоимости бизнеса, учитывая результаты экономического анализа. Владеет навыками проведения экономического анализа деятельности предприятия.

4 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1 Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 6 зачетных единиц, 216 часов.

для очной формы обучения

Вид учебной работы		Трудоемкость дисциплины		Семестры (кол-во недель в семестре)	
		Всего часов	Объем контактной работы	5 (18)	6 (18)
Аудиторная контактная работа (всего)		72	72	36	36
в том числе:	Лекции	36	36	18	18
	Практические занятия	36	36	18	18
	<i>в т.ч. в форме практической подготовки</i>	36	36	18	18
Самостоятельная работа (всего), в том числе:		144		54	90
СРС в семестре:	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	59		21	38
	Подготовка к практическим занятиям	34		20	14
	Решение индивидуальных практических задач	20		9	11
СРС в сессию:	Зачет	4	0,25	4	
	Экзамен	27	2,35		27
Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)		зачет, экзамен		зачет	экзамен
Общая трудоемкость, ч.		216	74,6	108	108
Общая трудоемкость, зачетные единицы		6		2,5	3,5

для очно-заочной формы обучения

Вид учебной работы		Трудоемкость дисциплины		Семестры (кол-во недель в семестре)	
		Всего часов	Объем контактной работы	7 (18)	8 (18)
Аудиторная контактная работа (всего)		40	40	20	20
в том числе:	Лекции	20	20	10	10
	Практические занятия	20	20	10	10
	<i>в т.ч. в форме практической подготовки</i>	20	20	10	10
Самостоятельная работа (всего), в том числе:		176	2,6	88	88
СРС в семестре:	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	71		35	36
	Подготовка к практическим занятиям	42		28	14
	Решение индивидуальных практических задач	32		21	11
СРС в сессию:	Зачет	4	0,25	4	
	Экзамен	27	2,35	-	27
Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)		зачет, экзамен		зачет	экзамен
Общая трудоемкость, ч.		216	42,6	108	108
Общая трудоемкость, зачетные единицы		6		3	3

4.2 Тематический план лекционных занятий

для очной формы обучения

№ п./п.	Тема лекционных занятий	Трудоемкость, ч.
1.	Введение в оценочную деятельность. Регулирование оценочной деятельности.	2
2.	Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости. Содержание концепции управления стоимостью предприятия.	2
3.	Принципы оценки активов (бизнеса).	2
4.	Затратный (имущественный) подход. Рыночный (сравнительный подход). Методы сравнительного (рыночного подхода) предприятия (бизнеса).	2
5.	Доходный подход к оценке предприятия (бизнеса).	2
6.	Цели финансового анализа в оценке бизнеса.	2
7.	Корректировка финансовой отчетности в целях оценки бизнеса.	2
8. 7	Анализ финансовых отчетов и коэффициентов. Влияние результатов финансового анализа на оценку стоимости предприятия.	2
9.	Ценные бумаги как объект оценки. Классификация ценных бумаг в целях стоимостной оценки	2
10.	Учет уровня контроля над предприятием в оценке стоимости пакетов акций	2
11.	Расчет премии и скидок с учетом степени контроля и ликвидности пакета акций.	2
12.	Оценка нематериальных активов.	2
13.	Определение восстановительной стоимости для переоценки зданий и сооружений.	2
14.	Определение восстановительной стоимости транспорта, машин, оборудования и других видов основных средств.	2
15.	Требования к содержанию отчета об оценке. Характеристика основных разделов отчета.	2
16.	Налогообложение недвижимости предприятий и физических лиц	2
17.	Концепция управления стоимостью предприятия.	2
18.	Амортизационная политика как инструмент управления стоимостью предприятия	2
Всего:		36

для очно-заочной формы обучения

№ п./п.	Тема лекционных занятий	Трудоемкость, ч.
1.	Введение в оценочную деятельность. Регулирование оценочной деятельности.	2
2.	Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости. Содержание концепции управления стоимостью предприятия	2
3.	Затратный (имущественный) подход. Рыночный (сравнительный подход). Доходный подход к стоимости предприятия (бизнеса).	2
4.	Анализ финансовых отчетов и коэффициентов. Влияние результатов финансового анализа на оценку стоимости предприятия.	2
5.	Корректировка финансовой отчетности в целях оценки бизнеса.	2
Всего:		10

4.3 Тематический план практических занятий

для очной формы обучения

№ п./п.	Темы практических занятий	Трудоемкость, ч.
1.	Введение в оценочную деятельность. Регулирование оценочной деятельности*	2
2.	Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости. Содержание концепции управления стоимостью предприятия*	2
3.	Принципы оценки активов (бизнеса)*	2
4.	Затратный (имущественный) подход. Рыночный (сравнительный подход). Методы сравнительного (рыночного подхода) предприятия (бизнеса)*	2
5.	Доходный подход к оценке предприятия (бизнеса)*	2
6.	Цели финансового анализа в оценке бизнеса*	2
7.	Корректировка финансовой отчетности в целях оценки бизнеса*	2
8.	Анализ финансовых отчетов и коэффициентов. Влияние результатов финансового анализа на оценку стоимости предприятия*	2
9.	Ценные бумаги как объект оценки. Классификация ценных бумаг в целях стоимостной оценки*	2
10.	Учет уровня контроля над предприятием в оценке стоимости пакетов акций*	2
11.	Расчет премии и скидок с учетом степени контроля и ликвидности пакета акций*	2
12.	Оценка нематериальных активов*	2
13.	Определение восстановительной стоимости для переоценки зданий и сооружений*	4
14.	Требования к содержанию отчета об оценке. Характеристика основных разделов отчета*	2
15.	Налогообложение недвижимости предприятий и физических лиц*	2
16.	Концепция управления стоимостью предприятия*	2
17.	Амортизационная политика как инструмент управления стоимостью предприятия*	2
Всего:		36

для очно-заочной формы обучения

№ п./п.	Темы практических занятий	Трудоемкость, ч.
1.	Введение в оценочную деятельность. Регулирование оценочной деятельности*	2
2.	Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости. Содержание концепции управления стоимостью предприятия*	2
3.	Затратный (имущественный) подход*	2
4.	Рыночный (сравнительный подход)*	2
5.	Доходный подход к оценке предприятия (бизнеса)*	2
6.	Цели финансового анализа в оценке бизнеса*	2
7.	Анализ финансовых отчетов и коэффициентов. Влияние результатов финансового анализа на оценку стоимости предприятия*	2
8.	Корректировка финансовой отчетности в целях оценки бизнеса*	2
9.	Требования к содержанию отчета об оценке. Характеристика основных разделов отчета*	2
10.	Концепция управления стоимостью предприятия*	2
Всего:		20

* - темы практических занятий, которые реализуются в форме практической подготовки

4.4 Тематический план лабораторных работ

Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены.

4.5 Самостоятельная работа

для очной формы обучения

Вид самостоятельной работы	Название (содержание работы)	Объем акад. часы
Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	Самостоятельное изучение литературы по дисциплине	59
Подготовка к практическим занятиям	Изучение пройденного лекционного материала, подготовка к практическим занятиям	34
Решение индивидуальных практических задач	Выполнение индивидуальных практических задач	20
Зачет, экзамен	Подготовка к зачету, экзамену	31
ИТОГО		144

для очно-заочной формы обучения

Вид самостоятельной работы	Название (содержание работы)	Объем акад. часы
Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	Самостоятельное изучение литературы по дисциплине	71
Подготовка к практическим занятиям	Изучение пройденного лекционного материала, подготовка к практическим занятиям	42
Решение индивидуальных практических задач	Выполнение индивидуальных практических задач	32
Зачет, экзамен	Подготовка к зачету, экзамену	31
ИТОГО		176

5 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Изучение дисциплины необходимо начать с ознакомления с рабочей программой. Особое внимание следует обратить на вопросы, выносимые для самостоятельного изучения. В тезисах лекций представлен теоретический материал по дисциплине согласно рабочему плану, в конце приведены вопросы для контроля знаний.

Изучая дисциплину необходимо равномерно распределять время на проработку лекций, самостоятельную работу по выполнению практических работ, самостоятельную работу по подготовке к практическим занятиям. Вопросы теоретического курса, вынесенные на самостоятельное изучение, наиболее целесообразно осваивать сразу после прочитанной лекции, составляя конспект по вопросу в тетради с лекционным материалом.

Если при изучении дисциплины у студентов возникают вопросы, то их можно обсудить на консультациях под руководством преподавателя.

Специфика дисциплины заключается в том, что помимо изучения теоретических вопросов, обучающемуся необходимо приобрести практические навыки, связанные с расчетом стоимости объектов недвижимости затратным, доходным и сравнительным подходами.

Особое внимание необходимо уделить концепции управления стоимостью предприятия, расчетам финансовых показателей деятельности предприятия и влиянию результатов финансового анализа на оценку стоимости предприятия.

При работе с литературой следует обратить внимание на источники основной и дополнительной литературы, приведенные в рабочей учебной программе. Для большего представления о дисциплине возможно ознакомление с периодическими изданиями последних лет, интернет-источниками.

При подготовке к зачету и экзамену особое внимание следует обратить на следующие моменты: зачет и экзамен проводится в устной форме, при подготовке лучше структурировать и конспектировать материал.

6 ОСНОВНАЯ, ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И РЕСУРСЫ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ»:

6.1. Основная литература:

6.1.1 Гонин В. Н. Оценка и управление стоимостью предприятия: учебное пособие. – Чита : ЗабГУ : Лань, 2019. – 188 с. – URL: <https://e.lanbook.com/book/173695>.

6.1.2. Щербакова Н. А. Управление стоимостью бизнеса : учебное пособие / Н. А. Щербакова, В. А. Щербаков. – Новосибирск : НГТУ, 2019. – 95 с. – URL: <https://e.lanbook.com/book/152359>.

6.2. Дополнительная литература:

6.2.1. Подгорный, В. В. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учебное пособие. – Донецк : ДОНАУИГС : Лань, 2021. – 233 с. – URL: <https://e.lanbook.com/book/215051>.

6.3 Программное обеспечение:

6.3.1. Microsoft Windows 7 Профессиональная 6.1.7601 Service Pack 1.

6.3.2. Microsoft Windows SL 8.1 RU AE OLP NL.

6.3.3. Microsoft Office стандартный 2013.

6.3.4. Microsoft Office Standard 2010.

6.3.5. Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - Стандартный Russian Edition.

6.3.6. WinRAR:3.x: Standard License – educational –EXT.

6.3.7. 7 zip (свободный доступ).

6.4 Перечень информационно-справочных систем и профессиональных баз данных:

6.4.1. <http://www.consultant.ru> – справочная правовая система «Консультант Плюс».

6.4.2. <http://www.garant.ru> – справочно-правовая система по законодательству Российской Федерации «Гарант».

6.4.3. <http://www.elibrary.ru/> – база данных Научной электронной библиотеки eLIBRARY.RU.

6.4.6. <https://www.fedstat.ru/> – Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС).

7 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, ауд. 3232. <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Учебная аудитория на 24 посадочных места, укомплектованная специализированной мебелью (столы, стулья, учебная доска) и техническими средствами обучения (переносной проектор, переносной ноутбук, экран)
2	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, ауд. 3234. <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Учебная аудитория на 39 посадочных мест, укомплектованная специализированной мебелью (столы, стулья, учебная доска) и техническими средствами обучения (переносной проектор, переносной ноутбук, переносной экран)
3	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, ауд. 3239. <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Учебная аудитория на 30 посадочных мест, укомплектованная специализированной мебелью (столы, стулья, учебная доска) и техническими средствами обучения (переносной проектор, переносной ноутбук, экран)
4	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, ауд. 3245. <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Учебная аудитория на 144 посадочных места, укомплектованная специализированной мебелью (столы, лавки, учебная доска) и техническими средствами обучения (переносной проектор, переносной ноутбук, переносной экран)
5	Помещение для самостоятельной работы, ауд. 3310а (читальный зал). <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Помещение на 6 посадочных мест, укомплектованное специализированной мебелью (компьютерные столы, стулья) и оснащенное компьютерной техникой (6 рабочих станций), подключенной к сети «Интернет» и обеспечивающей доступ в электронную информационно-образовательную среду университета.
6	Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования, ауд. 32036. <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Специальный инструмент и инвентарь для учебного оборудования: кисточки для очистки компьютеров и комплектующих, спирт, комплектующие и расходные материалы.

8 ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

8.1 Виды и формы контроля по дисциплине

Контроль уровня усвоенных знаний, освоенных умений и приобретенных навыков (владений) осуществляется в рамках текущего и промежуточного контроля в соответствии с Положением о текущем контроле и промежуточной аттестации обучающихся.

Текущий контроль освоения компетенций по дисциплине проводится при изучении теоретического материала, выполнении заданий на практических занятиях, выполнении индивидуальных заданий в форме доклада. Текущему контролю подлежит посещаемость обучающимися аудиторных занятий и работа на занятиях.

Итоговой оценкой освоения компетенций является промежуточная аттестация в форме зачета и экзамена, проводимая с учетом результатов текущего контроля в 5 и 6 семестрах на III курса очной формы обучения, в 7 и 8 семестрах очно-заочной формы обучения.

8.2 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения образовательной программы в рамках учебной дисциплины

Оценочные средства для проведения текущей аттестации

Практические и ситуационные задачи

Задача №1. Проанализируйте основные подходы к оценке объектов недвижимости. Какой подход по вашему мнению является самым точным? Какой из известных вам подходов наиболее часто применяется на практике. Имеются ли ограничения по применению подходов при оценке объектов?

Задача №2. Произвести оценку стоимости гостиницы доходным методом. Исходные данные: Средний за последние 3 года доход от сдачи номеров 560000 руб. Доход гостиничного ресторана 200000 руб. Доход от услуг по обслуживанию 150000 руб. Расходы по содержанию гостиницы 600000 руб. Годовая сумма арендной платы 100000 руб. Количество лет аренды 20 лет. Стоимость земли 300000 руб.

Задача №3. Планируется строительство бизнес центра. Ежегодный валовой доход оценивается в \$250 000, потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 5%. Операционные расходы будут равны \$80 000, резерв на замещение — \$4000. Стоимость строительства зданий и сооружений — \$650 000, коэффициент капитализации для них— 17%. Коэффициент капитализации земли оценен в 10%. Какова стоимость земли в случае строительства бизнес-центра?

Задача №4. В здании общей площадью 10 000 м², подлежащих аренде, 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 12 \$ м², операционные расходы составляют 45 % от потенциального валового дохода. Оценщиком выявлены цены продажи сопоставимых объектов: 1. Цена продажи 140 000 \$, ЧОД – 70 000; 2. Цена продажи 125 000 \$, ЧОД – 65 000; 3. Цена продажи 137 000 \$, ЧОД – 70 000. Рассчитать коэффициент капитализации для сопоставимых

Задача №5. Произвести оценку стоимости гостиницы доходным методом. Исходные данные: Средний за последние 3 года доход от сдачи номеров 560000 руб. Доход гостиничного ресторана 200000 руб. Доход от услуг по обслуживанию 150000 руб. Расходы по содержанию гостиницы 600000 руб. Годовая сумма арендной платы 100000 руб. Количество лет аренды 20 лет. Стоимость земли 300000 руб.

Задача №6. На основании ФЗ №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» проанализируйте виды имущества, которое может быть предметом ипотеки. Раскройте основания возникновения ипотеки и ее регулирование. Прокомментируйте общие правила заключения договора об ипотеке и процедуру государственной регистрации договора об ипотеке.

Задача №8. На основании ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ» проанализируйте пункт об обязательности проведения процедуры оценки. Раскройте Основания возникновения ипотеки и ее регулирование. Прокомментируйте для чего необходимо регулирование оценочной деятельности и как оно осуществляется.

Методика выполнения

Задание: Проанализируйте основные подходы к оценке объектов недвижимости. Какой подход по вашему мнению является самым точным? Какой из известных вам подходов наиболее часто применяется на практике. Имеются ли ограничения по применению подходов при оценке объектов?

Цель: Изучить основные подходы к оценке объектов недвижимости.

Методика выполнения: Группа делится на три подгруппы и в каждой необходимо проанализировать один из основных подходов к оценке объектов недвижимости, выявить его сильные и слабые стороны, ограничения к применению на практике.

Данный процесс носит соревновательный характер, то есть подгруппа, справившаяся с поставленной задачей быстро и правильно, получает дополнительный балл, позволяющий не отвечать на дополнительные вопросы.

После того, как обе подгруппы справились с заданием делаются выводы о применении подходов к оценке объектов недвижимости, закрепляется изученный теоретический материал с вовлечением в этот процесс всех обучающихся.

Критерии и шкала оценки практических и ситуационных задач:

- оценка «зачтено» выставляется студентам, если они свободно владеют материалом, ориентируются в основных понятиях дисциплины и могут безошибочно произвести необходимые расчеты;

- оценка «не зачтено» выставляется студентам, не владеющим основополагающими знаниями по поставленному вопросу, если они не ориентируются в основных понятиях и не могут произвести расчеты, не исправляют своих ошибок после наводящих вопросов.

Устный опрос

Контрольные вопросы по темам дисциплины:

Тема 1: Введение в оценочную деятельность. Регулирование оценочной деятельности.

1. Сущность и понятие оценочной деятельности.
2. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости.
3. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Тема 2: Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости. Содержание концепции управления стоимостью предприятия.

1. Факторы влияющие на уровень стоимости недвижимости
2. Виды стоимости объектов недвижимости.
3. Опишите классификацию и виды стоимости объектов недвижимости.

Тема 3: Принципы оценки активов (бизнеса).

1. Концепции управления стоимостью предприятия.
2. Перечислите основные принципы оценки стоимостью предприятия или бизнеса.
3. Охарактеризуйте факторы, влияющие на оценку бизнеса.

Тема 4: Затратный (имущественный) подход. Рыночный (сравнительный подход). Методы сравнительного (рыночного подхода) предприятия (бизнеса).

1. Характеристика затратного метода и сфера его применения.
2. Технология применения затратного метода.
3. Определение стоимости земельного участка

Тема 5: Доходный подход к оценке предприятия (бизнеса).

1. Характеристика метода капитализации дохода.
2. Методы определения текущей стоимости объекта.
3. Метод прямой капитализации.

Тема 6: Цели финансового анализа в оценке бизнеса

1. Охарактеризуйте ключевые цели финансового анализа в оценке бизнеса.
2. Объясните необходимость проведения финансового анализа для предприятий.
3. Перечислите показатели финансового анализа и приведите формулу их расчета .

Тема 7: Корректировка финансовой отчетности в целях оценки бизнеса

1. Необходимость корректировки финансовой отчетности в целях оценки бизнеса.
2. Причины корректировки финансовой отчетности в целях оценки бизнеса.
3. Значение корректировки финансовой отчетности в целях оценки бизнеса для аграрных предприятий.

Тема 8: Анализ финансовых отчетов и коэффициентов. Влияние результатов финансового анализа на оценку стоимости предприятия.

1. Значение анализа финансовых отчетов для аграрных предприятий.

2. Анализ финансовых коэффициентов и его особенности.
3. Каково влияние результатов финансового анализа на оценку стоимости предприятия.

Тема 9: Ценные бумаги как объект оценки. Классификация ценных бумаг в целях стоимостной оценки.

1. Общая методология оценки стоимости ценных бумаг.
2. Классификация ценных бумаг.
3. Виды ценных бумаг.

Тема 10: Учет уровня контроля над предприятием в оценке стоимости пакетов акций.

1. Методы анализа и оценки стоимости долевых ценных бумаг.
2. Учет уровня контроля над предприятием в оценке стоимости пакетов акций.
3. Виды контроля над предприятием в оценке стоимости.

Тема 11: Расчет премии и скидок с учетом ликвидности пакета акций.

1. Расчет премии и скидок с учетом степени контроля и ликвидности пакета акций.
2. Оценка пакета акций с учетом премий и скидок.
3. Определение премии и скидок с учетом степени контроля акций.

Тема 12: Оценка нематериальных активов

1. Первоначальная стоимость нематериальных активов.
2. Учет нематериальных активов.
3. Значение учёта нематериальных активов.

Тема 13: Определение восстановительной стоимости для переоценки зданий и сооружений.

1. Определение восстановительной стоимости транспорта.
2. Отличительные особенности восстановительной стоимости машин и оборудования.
3. Определение восстановительной стоимости транспортных средств индексным методом и методом прямой оценки.

Тема 14: Требования к содержанию отчета об оценке. Характеристика основных разделов отчета.

1. Основные положения, определяющие Требования к отчету оценщика.
2. Содержание основных данных для проведения оценки.
3. Приложения их значение для отчета.

Тема 15: Налогообложение недвижимости предприятий и физических лиц

1. Налог на недвижимое имущество и сделки с ним.
2. Налогообложение недвижимости предприятий.
3. Налогообложение недвижимости физических лиц.
4. Налогообложение при сделках купли-продажи объекта недвижимости.

Тема 16: Концепция управления стоимостью предприятия.

1. Сущность концепции управления стоимостью предприятия.
2. Значение концепции в управлении стоимостью предприятия.
3. Участники концепции стоимости предприятия.

Тема 17: Амортизационная политика как инструмент управления стоимостью предприятия

1. Понятие амортизационная политика.
2. Значение амортизационной политики в управлении стоимостью предприятия.
3. Перечислить инструменты управления стоимостью предприятия.

Критерии и шкала оценки ответов на контрольные вопросы:

- оценка «зачтено» выставляется студенту, если вопросы раскрыты, изложены логично, показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными примерами, продемонстрирована способность использовать сведения из различных источников в реальных условиях; допускаются несущественные ошибки и пробелы в знаниях;

- оценка «не зачтено» выставляется, если уровень знаний студента недостаточен для логичного изложения изучаемого материала, если он неуверенно ориентируется в рекомендуемой литературе, неуверенно или неполно отвечает на дополнительные вопросы.

Тематика докладов по дисциплине

1. Государственное регулирование оценочной деятельности в РФ.
2. Оценка имущества физических лиц для целей его страхования.
3. Значение ценообразования в деятельности оценщика
4. Оценочная деятельность - поле деятельности профессионалов.
5. Организации, занимающиеся оценочной деятельностью (мировые, российские)
6. Взаимосвязь стандартов бухучета и оценки.
7. Маркетинговые исследования рынка в оценочной деятельности
8. Взаимосвязь оценки с налогообложением предприятия.
9. Бухгалтерский учет как источник информации для проведения оценки предприятия.
10. Особенности земли как объекта оценки
11. Подходы и методы в оценке земли
12. Методы определения рыночной стоимости пакетов акций российских компаний
13. Анализ ведущих факторов инвестиционной стоимости компании.
14. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки.
15. Оценка имущества и бизнеса как основа для принятия управленческих решений
16. Оценка имущества и бизнеса на основе доходного подхода
17. Оценка имущества и бизнеса на основе затратного подхода
18. Оценка стоимости недвижимости в затратном подходе к оценке бизнеса
19. Роль оценки бизнеса в принятии управленческих решений.
20. Оценка рыночной стоимости государственных и корпоративных облигаций.
21. Оценка долговых ценных бумаг: особенности оценки векселей.

Критерии и шкала оценки докладов:

- оценка «зачтено» выставляется, если обучающийся подготовил доклад по выбранной теме, отражающий основные положения рассматриваемого вопроса и выступил на практическом занятии;

- оценка «не зачтено» выставляется, если не подготовлен доклад по выбранной теме или в нем не раскрыто основное содержание материала.

Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

Зачет по дисциплине проводится по вопросам.

Перечень вопросов к зачету

1. Оценка и управление стоимостью предприятия как наука и важная область практической деятельности. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике
2. Принципы оценки активов (бизнеса).
3. Принципы оценки основанные на представлениях пользователя (собственника)
4. Принципы оценки, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.
5. Принципы оценки недвижимости, обусловленные действием рыночной среды
6. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования
7. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике.
8. Направление использования результатов оценки: включение объектов недвижимости в рыночный оборот, перераспределение собственности, налогообложение, страхование, аренда и т.д.
9. Классификация объектов недвижимости.

10. Характеристика рынка недвижимости и его структура
11. Факторы, влияющие на уровень стоимости недвижимости
12. Факторы, влияющие на уровень стоимости недвижимости.
13. Необходимость рыночной оценки капитала: недвижимость, бизнес, машины.
14. Регулирование оценочной деятельности в РФ.
15. Виды стоимости, используемые при оценке бизнеса.
16. Доходы и денежные потоки как результаты деятельности предприятия
17. Риски и способы их учета в оценке стоимости бизнеса.
18. Содержание концепции управления стоимостью предприятия
19. Общая характеристика подходов к оценке стоимости бизнеса
20. Характеристика затратного (имущественного) подхода оценки и сфера его применения
21. Технология применения затратного подхода к оценке недвижимости
22. Понятие и оценка накопленного износа как совокупности физического, функционального и внешнего.
23. Два подхода к использованию затратного метода оценки: по стоимости восстановления и по стоимости замещения.
24. Рыночный (сравнительный) подход к оценке недвижимости
25. Методы сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости
26. Классификация вносимых поправок при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж
27. Способы определения величины поправок при сравнительном методе оценки недвижимости.
28. Последовательность внесения поправок при сравнительном подходе к оценке.
29. Метод прямой капитализации, как метод определения текущей стоимости объекта. Характеристика метода капитализации дохода
30. Метод дисконтированного денежного потока, как метод определения текущей стоимости объекта
31. Определение коэффициента капитализации различными методами
32. Показатели доходов используемые при прямой капитализации: потенциальный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход от земли, доход от зданий.
33. Налогообложение недвижимости предприятий
34. Налогообложение недвижимости физических лиц
35. Международные и Российские стандарты оценки недвижимости.
36. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
37. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
38. Виды операций (сделок) с недвижимостью
39. Отличительные особенности транспортных средств, машин и оборудования. Определение восстановительной стоимости транспортных средств.
40. Основные экологические факторы влияющие на стоимость недвижимости.
41. Право собственности на недвижимость и другие вещные права.
42. Особенности оценки земельных участков

Экзамен проводится по экзаменационным билетам, содержащим 2 вопроса и практическое задание, необходимое для контроля умения и владения.

Пример билета

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Самарский государственный аграрный университет»

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика
Профиль: Экономика предприятий и организаций
Кафедра: Экономика и организация агробизнеса

Дисциплина «Оценка и управление стоимостью предприятия»

Билет № 1

1. Финансовая отчетность. Основные методы ее анализа и корректировки
2. Общая методология оценки стоимости ценных бумаг
3. Определите стоимость оцениваемой квартиры, если известны цены сделок купли-продажи по трем аналогичным (сравниваемым) квартирам, две из которых расположены в центре города и одна на окраине.

Составитель _____ И.С. Курмаева
Заведующий кафедрой _____ А.А. Пенкин

«___» _____ 20__ г.

Перечень вопросов к экзамену

1. Цели и задачи оценки стоимости предприятия.
2. Основные факторы влияющие на стоимость бизнеса.
3. Какие показатели оценивают финансовое состояние предприятия?
4. Общая методология оценки стоимости ценных бумаг
5. Методология использования методов оценки стоимости при управлении портфелем ценных бумаг
6. Ценные бумаги как объект оценки.
7. Классификация ценных бумаг в целях стоимостной оценки
8. Оценка стоимости акций
9. Методы анализа и оценки стоимости долевых ценных бумаг
10. Методология использования методов оценки стоимости при управлении портфелем ценных бумаг
11. Оценка стоимости долговых ценных бумаг
12. Автоматизированные информационные технологии в оценке стоимости бизнес.
13. Долговые ценные бумаги как объект оценки.
14. Цели, стандарты стоимости, подходы к оценке.
15. Процесс ценообразования на рынке облигаций.
16. Учет уровня контроля над предприятием в оценке стоимости пакетов акций
17. Расчет премии и скидок с учетом степени контроля и ликвидности пакета акций
18. Оценка пакета акций с учетом премий и скидок Оценка машин и оборудования
19. Оценка недвижимого имущества
20. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия
21. Методы рынка капитала и сделок
22. Метод отраслевых соотношений
23. Затратный подход к оценке стоимости предприятия
24. Метод чистых активов
25. Метод ликвидационной стоимости.
26. Доходный подход к оценке стоимости предприятия.
27. Прогнозирование доходов в оценке бизнеса.

28. Определение ставок дисконтирования.
29. Особенности оценки земельных участков.
30. Оценка нематериальных активов.
31. Требования к содержанию отчета об оценке.
32. Характеристика основных разделов отчета.
33. Согласование данных в итоговую оценку стоимости.
34. Сущность согласования результатов оценки.
35. Методы определения весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки.
36. Особенности выбора и согласования подходов к оценке при определении стоимости имущества предприятия.
37. Концепция управления стоимостью предприятия.
38. Амортизационная политика как инструмент управления стоимостью предприятия.
39. Стратегия и жизненный цикл компании.
40. Публичное размещение акций как инструмент повышения капитализации бизнеса.
41. Оценка и стратегии управления стоимостью компании в процессе реорганизации.
42. Влияние стратегических альтернатив развития на стоимость бизнеса.
43. Стратегия и жизненный цикл компании.
44. Публичное размещение акций, как инструмент повышения капитализации бизнеса.
45. Учет рисков бизнеса в оценке его стоимости.
46. Законы, нормативные акты и стандарты, используемые при оценке бизнеса.
47. Ограничивающие условия процедуры оценки стоимости бизнеса.
48. Основные требования к отчету об оценке; задачи, структура и содержание отчета.
49. Источники информации: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
50. Специфика бизнеса как объекта оценки.
51. Управление корпоративным портфелем.
52. Управление стоимостью компании как основная задача корпоративного управления.
53. Основные факторы оценки рыночной стоимости компании.
54. Факторы, влияющие на оценочную стоимость земли. Оценка стоимости земельного участка.
55. Формирование денежного потока применительно к задаче управления предприятием.

8.3 Критерии оценивания уровня сформированности компетенций

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов знать, уметь, владеть заявленных дисциплинарных компетенций проводится по 2-х балльной шкале оценивания путем выборочного контроля во время зачета и по 4-х балльной шкале оценивания путем выборочного контроля во время экзамена.

Шкала оценивания зачета

Результат зачета	Критерии
«зачтено»	Обучающийся отвечает на вопрос полно и развернуто, четко формулирует определения, касающиеся вопроса, подтверждает свой ответ фактическими примерами
«не зачтено»	Обучающийся неправильно формулирует основные определения, касающиеся вопроса, или вообще не может их дать, не подтверждает свой ответ фактическими примерами

Шкала оценивания экзамена

Оценка	Уровень освоения компетенций	Критерии
«отлично»	высокий уровень	Обучающийся глубоко и прочно усвоил программный материал, изчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно его излагает, тесно увязывает теорию с практикой. Обучающийся способен использовать сведения из различных источников для успешного исследования и поиска решения в нестандартных практико-ориентированных ситуациях. Обучающийся отвечает на вопрос полно и развернуто, четко формулирует определения, касающиеся вопроса, подтверждает свой ответ фактическими примерами. Обучающийся способен делать обоснованные выводы из результатов расчетов.
«хорошо»	повышенный уровень	Обучающийся твердо знает программный материал, не допускает существенных неточностей в ответе на вопрос. Обучающийся способен правильно применять теоретические положения при решении практических вопросов и задач, но допускает не критичные неточности в ответе и решении задач.
«удовлетворительно»	пороговый уровень	Обучающийся показал фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно точные формулировки базовых понятий, нарушающий логическую последовательность в изложении программного материала, при этом владеющий знаниями основных разделов дисциплины, необходимыми для дальнейшего обучения. Обучающийся отвечает на вопрос кратко и невнятно. Обучающийся может получить с помощью преподавателя правильное решение конкретной практической задачи.
«неудовлетворительно»	минимальный уровень не достигнут	Обучающимся не усвоена значительная часть программного материала. Он допускает ошибки и неточности, показывающие недостаточность овладения необходимой системой знаний по дисциплине. Обучающийся неправильно формулирует основные определения, касающиеся вопроса, или вообще не может их дать, не подтверждает свой ответ фактическими примерами

8.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций по дисциплине проводится в форме текущей и промежуточной аттестации.

Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация – проводится в ходе семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний; формирования у них умений и навыков; своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке обучающихся и принятия необходимых мер по ее корректировке; совершенствованию методики обучения; организации учебной работы и оказания обучающимся индивидуальной помощи.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- на занятиях (опрос, решение практических и ситуационных задач, доклад);
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.

Контроль за выполнением обучающимися каждого вида работ может осуществляться поэтапно и служит основанием для предварительной аттестации по дисциплине.

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине требованиям ФГОС по направлению подготовки в форме зачета и экзамена.

Зачет проводится после завершения изучения разделов дисциплины объеме рабочей учебной программы. Форма проведения зачета определяется кафедрой (устно – путем собеседования по вопросам). Оценка по результатам зачета – «зачтено» и «не зачтено».

Экзамен проводится после завершения изучения разделов дисциплины объеме рабочей учебной программы. Форма проведения экзамена определяется кафедрой (устно – по билетам). Оценка по результатам экзамена – «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» и «неудовлетворительно».

Все виды текущего контроля осуществляются на практических занятиях.

Каждая форма контроля по дисциплине включает в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень освоения обучающимися знаний и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и навыков.

Процедура оценивания компетенций, обучающихся основана на следующих стандартах:

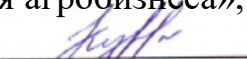
1. Периодичность проведения оценки (на каждом занятии).
2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и обучающимися группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекса мер по устранению недостатков.
3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.
4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.

Краткая характеристика процедуры реализации текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине для оценки компетенций обучающихся представлена в таблице:

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика процедуры оценивания компетенций	Представление оценочного средства в фонде
1	Практические и ситуационные задачи	Совместная деятельность группы обучающихся с целью решения учебных и профессионально-ориентированных задач. Позволяет оценивать умение анализировать и решать типичные профессиональные задачи.	Комплект практических и ситуационных задач
2	Устный опрос	Устный опрос по контрольным вопросам терминам может проводиться в начале/конце практического занятия, либо в течение всего практического занятия по заранее выданной тематике. Выбранный преподавателем обучающийся может отвечать с места либо у доски.	Контрольные вопросы по темам дисциплины
3	Доклад	Продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой краткое изложение полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее. Доклад – публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-исследовательской или научной темы. Тематика докладов выдается на занятии, выбор темы осуществляется самостоятельно. Подготовка осуществляется во внеаудиторное время. Результаты озвучиваются на практических занятиях, регламент – 7 мин. на выступление. В оценивании результатов наравне с преподавателем принимают участие обучающиеся.	Темы докладов
4	Зачет	Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень приобретенных компетенций обучающегося. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практико-ориентированными заданиями.	Комплект вопросов к зачету
5	Экзамен	Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень приобретенных компетенций студента. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практикоориентированными заданиями. Аудиторное время, отведенное студенту на подготовку – 60 мин.	Комплект вопросов к экзамену


Рабочая программа составлена на основании федерального государственного образовательного стандарта высшего образования (ФГОС ВО).

Рабочую программу разработал:

доцент кафедры «Экономика и организация агробизнеса»,
канд. экон. наук, доцент И. С. Курмаева 

Рассмотрена и одобрена на заседании кафедры «Экономика и организация агробизнеса» 9 апреля 2024 г., протокол № 8.


Заведующий кафедрой

канд. экон. наук, профессор А. А. Пенкин 

СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии

экономического факультета

канд. экон. наук, доцент Ю. Н. Кудряшова 

Руководитель ОПОП ВО

канд. экон. наук, доцент Н. Н. Липатова 

И.о. начальника УМУ М. В. Борисова 