



Автономная некоммерческая образовательная организация
высшего образования
«Воронежский экономико-правовой институт»
(АНОО ВО «ВЭПИ»)

УТВЕРЖДАЮ
Проректор
по учебно-методической работе
А.Ю. Жильников
« 8 » февраля 2019 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Основы оценки стоимости имущества

(наименование учебной дисциплины (модуля))

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

(наименование ДПП профессиональной переподготовки)

38.03.01 Экономика

(код и направление подготовки)

Квалификация выпускника

(наименование квалификации)

Форма обучения

очно-заочная

(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендована к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж
2019

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.12.2012г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», ФГОС ВО, Приказа Минобрнауки России от 01 июля 2013г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам» и локальных нормативных актов АНОО ВО «ВЭПИ».

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры экономики

Протокол от «14» февраля . 2019 г. № 7

Заведующий кафедрой



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Руководитель обучения по программе



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)



(подпись)

М.Н. Дудкина

(инициалы, фамилия)

(занимаемая должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

1.1. Цель учебной дисциплины (модуля) «Основы оценки стоимости имущества»

Целью изучения дисциплины (модуля) «Основы оценки стоимости имущества» является формирование у слушателей базовой системы знаний об основах оценки стоимости имущества организаций, представления о месте и роли современного института стоимостной оценки, раскрытия подходов и методов оценки основных активов организации.

1.2. Задачи учебной дисциплины (модуля)

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

1.2.1. Раскрытие базовых теоретических и практических аспектов оценки имущества организации;

1.2.2. Изучение методов оценки машин и оборудования, транспортных средств, недвижимости и земельных участков различных вариантов разрешенного использования, нематериальных активов, интеллектуальной собственности, финансовых активов, запасов и дебиторской задолженности;

1.2.3. Усвоение особенностей расчета ликвидационной стоимости предприятия (имущества организации);

1.2.4. Изучение правильного использованию информационной базы оценки; обучение компьютерным программам, применяемым в современной оценочной деятельности.

1.3. Место учебной дисциплины (модуля) в структуре ДПП профессиональной переподготовки

Учебная дисциплина (модуль) «Основы оценки стоимости имущества» относится к специальным дисциплинам.

Для изучения данной учебной дисциплины необходимы знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами такими, как «Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества», «Микро- и макроэкономические основы рыночного образования».

1.4. Требования к результатам освоения учебной дисциплины (модуля)

Процесс изучения данной дисциплины (модуля) направлен на формирование у слушателей следующих компетенций:

№ п/п	Код компетенции	Наименование компетенции	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
			Знать	Уметь	Владеть

1.	ОК-6	способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности	принципы оценки стоимости имущества	применять различные методы оценки стоимости имущества	понятиями «оценочной деятельности», видами стоимости, объектами и субъектами оценочной деятельности
2.	ОПК-1	способность решать стандартные задачи профессиональной деятельности на основе информационной и библиографической культуры с применением информационно-коммуникационных технологий и с учетом основных требований информационной безопасности	основные подходы к оценке стоимости имущества	проводить итоговое согласование стоимости объекта оценки	основными подходами к оценке различного имущества
3	ПСК-1	способность проводить оценку стоимости имущества и представлять результаты работы в соответствии с принятыми стандартами	методологические основы оценки имущества	проводить оценку имущества	различными методами оценки имущества

1.5. Объем учебной дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов
Аудиторные занятия (всего)	30
В том числе:	
Лекции (Л)	16
Практические занятия (ПР)	14
Лабораторные работы (Лаб)	

Самостоятельная работа слушателя (СРС)	20
Вид промежуточной аттестации (контроль)	3
Общая трудоемкость, часов	50

1.6. Содержание учебной дисциплины (модуля)

Наименование раздела, темы	Количество аудиторных часов			СРС	Контроль	
	Всего	в том числе по видам учебных занятий				
		Л	Пр			Лаб
1	2	3	4	5	6	7
Тема 1. Информационная база оценки	4	2	2		4	сообщение
Тема 2. Основы оценки машин оборудования и транспортных средств организации	4	2	2		4	доклад
Тема 3. Основы оценки стоимости нематериальных активов организации	4	2	2		2	опрос
Тема 4. Основы оценки стоимости недвижимого имущества организации	4	2	2		2	сообщение
Тема 5. Основы оценки стоимости финансовых активов организации	4	2	2		2	доклад
Тема 6. Основы оценки запасов и дебиторской задолженности организации	6	4	2		4	опрос
Тема 7. Оценка ликвидационной стоимости имущества организации	4	2	2		2	сообщение
ВСЕГО ЧАСОВ:	30	16	14		20	

Тема 1. Информационная база оценки – 2 часов

Информационная база оценки в зависимости от вида объекта оценки. Классификация информации при оценке имущества организаций. Бухгалтерская и финансовая отчетность предприятий, как информационная база для оценки отдельных активов предприятия. Анализ компьютерных программ, применяемых в стоимостной оценке.

Тема 2. Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств организации – 2 часа

Классификация машин и оборудования для целей стоимостной оценки. Единичная, поточная и системная оценка машин и оборудования. Затратный подход к оценке машин и оборудования. Сравнительный подход к оценке машин и оборудования. Применение коэффициентов торможения в оценке

автотранспортных средств. Затратный подход к оценке транспортных средств. Сравнительный подход к оценке машин и оборудования. Затратный подход к оценке транспортных средств.

Тема 3. Основы оценки стоимости нематериальных активов организации – 2 часа

Понятие нематериальных активов, цель и организация их оценки. Подходы и методы, используемые при оценке нематериальных активов организации. Особенности оценки отдельных видов нематериальных активов.

Тема 4. Основы оценки стоимости недвижимого имущества организации – 2 часа

Классификация недвижимого имущества. Здания, сооружения, передаточные устройства и земельные участки как объекты оценки: понятие, цели оценки, подходы и методы к оценке. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Обременения, возникающие при оценке объектов недвижимости.

Тема 5. Основы оценки стоимости финансовых активов организации – 2 часа

Виды ценных бумаг на финансовых рынках. Основы оценки стоимости акций. Основы оценки стоимости облигаций. Основы оценки стоимости векселей. Особенности применения финансового анализа при оценке отдельных видов финансовых активов организации. Основы оценки стоимости ипотечных закладных, коносаментов, складских свидетельств, чеков, депозитных и сберегательных сертификатов.

Тема 6. Основы оценки стоимости запасов и дебиторской задолженности организации – 4 часа

Понятие и виды дебиторской задолженности. Просроченная и безнадежная к взысканию дебиторская задолженность. Виды запасов организации. Подходы и методы к оценке запасов. Подходы и методы к оценке дебиторской задолженности.

Тема 7. Оценка ликвидационной стоимости имущества организации – 2 часа

Понятие ликвидационной стоимости и срока экспозиции имущества. Цели, функции и задачи оценки имущества предприятия методом ликвидационной стоимости. Технология расчета упорядоченной ликвидационной стоимости предприятия.

1.7. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы слушателей по учебной дисциплине (модулю)

Основными видами самостоятельной работы являются:
 выполнение заданий разнообразного характера (выполнение тренировочных тестов и т.п.);
 выполнение индивидуальных заданий;
 изучение основной и дополнительной литературы;
 поиск и сбор информации по дисциплине в периодических печатных и интернет-изданиях;
 подготовка и написание рефератов, эссе, докладов и т.п.;
 подготовка презентации с использованием новейших компьютерных технологий.

Для обеспечения самостоятельной работы слушателя Институт предоставляет библиотечные ресурсы, электронные библиотечные и Интернет-ресурсы.

1.8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения учебной дисциплины (модуля)

1.8.1. Основная литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор(ы), название, место изд., год изд., стр.)
1.	Масленкова О. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебное пособие / О. Ф. Масленкова. - М.: Кнорус, 2013. - 288 с. - ISBN 978-5-406-03168-1
2.	Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров. - 4-е изд., перераб. - М.: Кнорус, 2012. - 264 с. - ISBN 978-5-406-01517-9
3.	Царев В. В., Кантарович А. А.. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учебное пособие [Электронный ресурс] / М.:Юнити-Дана,2012. -572с. - 5-238-01113-X

1.8.2. Дополнительная литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор(ы), название, место изд., год изд., стр.)
1.	Царев В. В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учебное пособие [Электронный ресурс] / М.: Юнити-Дана,2012. -572с. - 5-238-01113-X
2.	Данилов Н.Н. Оценка бизнеса. Краткий курс: учебное пособие [Электронный ресурс] / Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2010.-96с. - 978-5-8353-1045-6

1.9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения учебной дисциплины (модуля)

Обучающимся доступно основное программное обеспечение фирмы Microsoft с использованием подписки Dreamspark (Microsoft Windows 7/8, Microsoft Visual Studio 2013 и т.д.), фирмы 1С и др.; свободный доступ к Интернет-ресурсам учебного назначения, мировому информационному учебному сообществу, электронным библиотечным системам и другим информационным ресурсам

Электронные образовательные ресурсы

Министерство образования и науки Российской Федерации:	http://минобрнауки.рф/
Федеральный портал «Российское образование»:	http://edu.ru/
Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам»:	http://window.edu.ru/
Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов:	http://school-collection.edu.ru/
Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов:	http://fcior.edu.ru/
АНОО ВО «ВЭПИ»	http://vepi.ru
Электронные библиотечные системы и ресурсы:	http://tih.kubsu.ru/informatsionnie-resursi/elektronnie-resursi-nb.html

1.10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по учебной дисциплине; включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

Информационные технологии – это совокупность методов, способов, приемов и средств обработки документированной информации, включая прикладные программные средства, и регламентированного порядка их применения.

Под информационными технологиями понимается использование компьютерной техники и систем связи для создания, сбора, передачи, хранения и обработки информации для всех сфер общественной жизни.

В перечне могут быть указаны такие информационные технологии, как использование на занятиях электронных изданий (чтение лекций с использованием слайд-презентаций, электронного курса лекций, графических объектов, видео- аудио- материалов (через Интернет), виртуальных лабораторий, практикумов), специализированных и офисных программ, информационных (справочных) систем, баз данных, организация взаимодействия с обучающимися посредством электронной почты, форумов,

Интернет-групп, скайп, чаты, видеоконференцсвязь, компьютерное тестирование, дистанционные занятия (олимпиады, конференции), вебинар (семинар, организованный через Интернет), подготовка проектов с использованием электронного офиса.

1.11. Образовательные технологии для обеспечения качественного образовательного процесса применяются следующие образовательные технологии:

1.11.1. Традиционные:

Объяснительно-иллюстративные, иллюстративные, объяснительные.

1.11.2. Инновационные: дифференцированные, информационные, информационно-коммуникационные, модульные, игровые, проблемные и др.

1.11.3. Интерактивные: организация кейс-технология, проектная технология, тренинг, мозговой штурм и др.

1.12. Материально-техническое обеспечение учебной дисциплины (модуля)

№п/п	Наименование оборудованных учебных кабинетов, лабораторий	Перечень оборудования и технических средств обучения
1.	Лекционные аудитории	Доска, Средства звуковоспроизведения и мультимедийный комплекс для презентаций
2.	Кабинеты, оснащенные мультимедийным оборудованием	ПК, комплект мультимедиа, экран, техническое и программное обеспечение, подключение к Internet
3.	Учебные кабинеты для практических занятий (семинаров)	Учебные рабочие места, оснащенные программным продуктом «КонсультантПлюс», «Гарант»
4.	Библиотека	Каталожная система библиотеки – для обучения слушателей умению пользоваться системой поиска литературы
5.	Читальный зал библиотеки	Рабочие места

1.13. Фонды оценочных средств для проведения промежуточной аттестации слушателей по учебной дисциплине (модулю)

1.13.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения учебной дисциплины (модуля)

Наименование этапа контроля	Содержание этапа контроля	Коды и наименования оцениваемых компетенций
1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»	- основные понятия «оценочной деятельности», виды стоимости, объекты и субъекты оценочной	ОК-6 - способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности

	деятельности; - основные принципы и методы оценки стоимости имущества	
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	- основные подходы к оценке стоимости имущества; - итоговое согласование стоимости объекта оценки; - методологические основы оценки имущества	ОПК-1 - способность решать стандартные задачи профессиональной деятельности на основе информационной и библиографической культуры с применением информационно-коммуникационных технологий и с учетом основных требований информационной безопасности; ПСК-1 - способность проводить оценку стоимости имущества и представлять результаты работы в соответствии с принятыми стандартами
3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»	- основные принципы и методы оценки стоимости имущества; - основные подходы к оценке стоимости имущества; - методологические основы оценки имущества	ОК-6 - способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности; ОПК-1 - способность решать стандартные задачи профессиональной деятельности на основе информационной и библиографической культуры с применением информационно-коммуникационных технологий и с учетом основных требований информационной безопасности; ПСК-1 - способность проводить оценку стоимости имущества и представлять результаты работы в соответствии с принятыми стандартами

1.13.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Наименование этапа контроля	Коды и наименования оцениваемых компетенций	Критерии оценки	
		«зачтено»	«не зачтено»
1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»	ОК-6	- знает основные понятия «оценочной деятельности», виды стоимости, объекты и субъекты оценочной деятельности; - изучил основные	- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ

		принципы и методы оценки стоимости имущества.	отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки; - содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	ОПК-1	- изучил основные подходы к оценке стоимости имущества; - знает итоговое согласование стоимости объекта оценки; - усвоил методологические основы оценки имущества.	- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки; - до 50% правильных ответов.
3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»	ОК-6 ОПК-1 ПСК-1	- усвоил основные принципы и методы оценки стоимости имущества; - применяет основные подходы к оценке стоимости имущества; - изучил методологические основы оценки имущества.	- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки.

1.13.3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения учебной дисциплины (модуля)

Примерные задания для оценки знаний, умений и навыков компетенций.

1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»

Примерные задачи для самостоятельного решения

1. Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Ринга.

$V = \text{ЧОД} / R$, где V - стоимость объекта, ЧОД - чистый операционный доход, R – ставка капитализации

$\text{ЧОД} = 1\,500\,000$ рублей в год

Определим R методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

$R = r_e + \text{dep} * r_1$, где r_e - ставка доходности на собственный капитал, dep – норма снижения стоимости недвижимости через n лет, r_1 - норма возврата капитала

Из условия задачи $\text{dep} = 20\%$,

Определим норму возврата капитала r_1 по методу Ринга: $r_1 = 1/20$ лет = 0,05

Определим ставку доходности капитала r_e

$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3$, где r_f – безрисковая ставка дохода, p_1 – премия за риск вложения в недвижимость, p_2 – премия за низкую ликвидность, p_3 – премия за инвестиционный менеджмент

$r_e = 7\% + 2,5\% + 1,2\% + 1\% = 11,7\%$

$R = 0,117 + 0,2 * 0,05 = 0,127$

$V = 1\,500\,000 / 0,127 = 11\,811\,024$ рублей

2. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем ожидается увеличение стоимости объекта, прирост цены по истечении 20 лет составит 40%. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Инвуда.

$V = \text{ЧОД} / R$, где V - стоимость объекта, ЧОД - чистый операционный доход, R – ставка капитализации

$\text{ЧОД} = 700\,000$ рублей в год

Определим R методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

$R = r_e - \text{app} * r_1$, где r_e - ставка доходности на собственный капитал, app – норма увеличения стоимости недвижимости через n лет, r_1 - норма возврата

капитала

Из условия задачи $\text{app}=40\%$ или 0,4

Определим норму возврата капитала r_1 по методу Инвуда: $r_1 = r_e / ((1 + r_e)^n - 1)$

Определим ставку доходности капитала r_e

$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3$, где r_f – безрисковая ставка дохода, p_1 – премия за риск вложения в недвижимость, p_2 – премия за низкую ликвидность, p_3 – премия за инвестиционный менеджмент

$$r_e = 7\% + 2,5\% + 2,5\% + 2,5\% = 14,5\%$$

$$r_1 = 0,145 / (1 + 0,145)^{20} - 1 = 0,010357$$

$$R = 0,145 - 0,4 * 0,010357 = 0,140857$$

$$V = 700\,000 / 0,140857 = 4\,969\,579,08 \text{ руб.}$$

3. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет цена объекта составит по прогнозам 30% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Для определения премии за низкую ликвидность оценщик проанализировал срок экспозиции аналогичных объектов на рынке, который составляет 3 месяца. Норму возврата на капитал рассчитать методом Хоскальда.

$V = \text{ЧОД} / R$, где V – стоимость объекта, ЧОД – чистый операционный доход, R – ставка капитализации

$\text{ЧОД} = 700\,000$ рублей в год

Определим R методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

$R = r_e + \text{dep} * r_1$, где r_e – ставка доходности на собственный капитал, dep – для снижения стоимости недвижимости через n лет, r_1 – норма возврата капитала
Из условия задачи $\text{dep} = 70\%$ или 0,7

Определим норму возврата капитала r_1 по методу Хоскальда: $r_1 = r_f / ((1 + r_f)^n - 1)$

Определим ставку доходности на собственный капитал r_e

$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3$, где r_f – безрисковая ставка дохода, p_1 – премия за риск вложения в недвижимость, p_2 – премия за низкую ликвидность, p_3 – премия за инвестиционный менеджмент

Определим премию за низкую ликвидность $p_2 = r_f * T_{\text{эксп}}$, где r_f – безрисковая ставка дохода, $T_{\text{эксп}}$ – срок экспозиции

$T_{\text{эксп}} = 3$ месяца

$$r_f = 7\% \text{ или } 0,07$$

$$p_2 = 0,25 * 0,07 = 0,0175 \text{ или } 1,75\%$$

$$r_e = 7\% + 2,5\% + 1,75\% + 2,5\% = 13,75\%$$

$$r_1 = 0,07 / (1 + 0,07)^{20} - 1 = 0,024393$$

$$R = 0,1375 + 0,7 * 0,024393 = 0,1546$$

$$V=700\,000 / 0,1546 = 4\,527\,813,71 \text{ руб.}$$

4. Определить ЛНЭИ нежилого помещения. Возможные виды использования нежилого помещения: офис, ресторан или кафе, магазин. Все варианты являются законодательно разрешенными, физически осуществимыми и финансово реализуемыми, кроме организации места общественного питания.

	Вариант использования	офис	магазин	кафе
1.	Площадь помещения, м ²	500		
2.	Рыночная ставка аренды, руб./м ² в год	14000	13500	13000
3.	Потери от недоиспользования, %	10	10	10
4.	Операционные расходы, руб./м ² в год	2500	2000	3500
5.	Коэффициент капитализации, %	15	15	15
6.	Расходы на ремонт, который необходимо провести до начала использования объекта по данному варианту, руб.	200000	0	0

Поскольку законодательно не разрешено использовать помещение для организации общественного питания, то вариант использования помещения под кафе отпадает.

Определим действительный валовый доход для вариантов использования помещений под офис и магазин:

$$\text{ДВД(офис)}=500*14000*(1-0,1)=6\,300\,000 \text{ рублей в год}$$

$$\text{ДВД(магазин)}=500*13500*(1-0,1)=6\,075\,000 \text{ рублей в год}$$

Определим чистый операционный доход для вариантов использования помещений под офис и магазин:

$$\text{ЧОД(офис)}= \text{ДВД(офис)}-\text{ОР(офис)}=6\,300\,000-2500*500-200000=4\,850\,000 \text{ рублей в год}$$

$$\text{ЧОД(магазин)}= \text{ДВД(магазин)}-\text{ОР(магазин)}=6\,075\,000-2000*500=5\,075\,000 \text{ рублей в год}$$

Определим стоимость объекта для вариантов использования помещений под офис и магазин:

$$V(\text{офис})=\text{ЧОД(офис)}/R(\text{офис})=4\,850\,000/0,15=32\,333\,333 \text{ рублей}$$

$$V(\text{магазин})=\text{ЧОД(магазин)}/R(\text{магазин})=5\,075\,000/0,15=33\,833\,333 \text{ рублей}$$

Наиболее эффективно использовать помещение под магазин.

5. Оцените стоимость нежилого помещения, по которому спрогнозированы денежные потоки (ЧОД) в тыс. рублей: 1-й год – 700; 2-й год - 1100; 3-й год – 1300; 4-й год – 900. В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозируется продажа объекта недвижимости за 4500 тыс. руб. Безрисковая ставка составляет 8%, премия за риск вложения в недвижимость

– 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 1,5%.

Применяем метод дисконтирования денежных потоков:

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

где V – текущая стоимость объекта недвижимости;

CF_j – денежный поток периода j -го года;

r – ставка дисконтирования;

V_{term} – стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

n – длительность прогнозного периода, лет.

Определим ставку дисконтирования: $r = r_f + p_1 + p_2 + p_3$, где r_f – безрисковая ставка дохода, p_1 – премия за риск вложения в недвижимость, p_2 – премия за низкую ликвидность, p_3 – премия за инвестиционный менеджмент

$$r = 8\% + 2.5\% + 1.5\% + 1.5\% = 13,5\%$$

(руб.)

	1 год	2 год	3 год	4 год
CF=ЧОД	700 000	1 100 000	1 300 000	900 000
Текущая стоимость денежных потоков(ЧОД)=	$700\,000 / (1+0,135) = 616\,740$ руб	$1\,100\,000 / (1+0,135)^2 = 853\,888$ руб	$1\,300\,000 / (1+0,135)^3 = 889\,111$ руб	$900\,000 / (1+0,135)^4 = 542\,332$ руб
Стоимость продажи объекта в конце прогнозного периода (стоимость реверсии) (V_{term}), руб.				4 500 000
Текущая стоимость реверсии, руб.				$4\,500\,000 / (1+0,135)^4 = 2\,711\,660$

Рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная методом дисконтирования денежных потоков, тыс.руб.	$616\,740 + 853\,888 + 889\,111 + 542\,332 + 2\,711\,660 = 5\,613\,731$ рублей
--	--

б. Рассчитать стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 4 500 000 руб., если известны данные по продажам аналогичных объектов недвижимости.

Показатель	Объекты -аналоги			
	№1 №1	№2	№3	№4
Цена продажи, руб.	12 000 000	1 500 000	1 400 000	1 000 000
ЧОД, руб.	2 200 000	305 000	310 000	215 000

Расчет ставки капитализации проведем методом рыночной экстракции (рыночной выжимки)

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

где NOI_i – чистый операционный доход i -го объекта-аналога;

V_i – цена продажи i -го объекта-аналога;

n – количество аналогичных объектов недвижимости.

Объекты -аналоги	№1	№2	№3	№4
Ставка капитализации R	0,1834	0,2034	0,2215	0,125
Среднее значение ставки капитализации	0,1834			
Стоимость магазина $V = ЧОД/R$	$4\,500\,000 / 0,1834 = 24\,536\,532$ рубля			

7. Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 147 000 руб/кв.м., цена объекта в спальном районе – 128 000 руб/кв.м., цена объекта в рядом с промышленной зоной - 115 000 руб/кв.м. Определите коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и заполните таблицу корректировок.

Таблица корректировок на местоположение

Объект оценки	Объект-аналог		
	В центре	В спальном районе	В промзоне
В центре	0	+14,85%	+27,8%
В спальном районе	-12,9%	0	+11,3%
В промзоне	-21,77%	-10,2%	0

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра.

Чтобы получить величину поправки (корректировки) в процентном выражении методом парных продаж, необходимо применить следующую формулу:

где П – поправка (корректировка);

$C_{\text{опп х-ка оц}}$ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует оцениваемому объекту;

$C_{\text{опп х-ка ан}}$ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует аналогичному объекту.

Расчет поправки по местоположению:

Поправка по отношению Центра к аналогам

$$P_{\text{спал}} = 147000/128000 - 1 = 0,1485 \quad \text{или} \quad +14,85\%$$

$$P_{\text{пром}} = 147000/115000 - 1 = 0,278 \quad \text{или} \quad +27,8\%$$

Поправка по отношению Спального района к аналогам

$$P_{\text{центр}} = 128000/147000 - 1 = -0,129 \quad \text{или} \quad -12,9\%$$

$$P_{\text{пром}} = 128000/115000 - 1 = 0,113 \quad \text{или} \quad +11,3\%$$

Поправка по отношению Пром.зоны к аналогам

$$P_{\text{центр}} = 115000/147000 - 1 = -0,2177 \quad \text{или} \quad -21,77\%$$

$$P_{\text{спальн}} = 115000/128000 - 1 = -0,102 \quad \text{или} \quad -10,2\%$$

8. По данным рынка недвижимости был выявлен среднегодовой прирост цен в размере 4% год в сегменте офисных помещений до 100 метров. Выявлены

цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки поправки внесены кроме поправки на время продажи. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (дата проведения оценки – 10 апреля 2009) площадью 75 кв.м..

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Первоначальная цена, тыс. руб./кв.м				
Корректировка				
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м				
...
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м	-	150	145	140
Время продажи	10 апреля 2009	Апрель 2009	Январь 2009	Октябрь 2008
Корректировка на время продажи	-	0	+ 1%	+2%
Скорректированная цена	-	150	146,45	142,8
Средняя скорректированная цена по аналогам	$(150+146,45+142,8) / 3 = 146,42$			
Стоимость объекта оценки	$146,42*75=10\ 982$ тыс. рублей			

Расчет поправки на время продажи:

$$P_{вр пр} = (1 + \Delta I_{цен})^{(тоц - тап)} - 1,$$

где $P_{вр пр}$ – поправка на время продажи;

$\Delta I_{цен}$ – годовой темп прироста цен на данном сегменте рынка;

тоц – тап – промежуток времени в годах, который прошел с момента продажи аналога до даты проведения оценки. Можно получить и положительное и отрицательное значение данного промежутка, что и будет являться показателем степени в формуле.

В данном сегменте цены растут на 4% в год.

$P_{1ан} = (1+0,04)^{0,25} - 1 = 0,009853$ или + 1% (за 3 мес (январь, февраль, март), чтобы привести к году (в формуле годовой промежуток времени) надо $1/12*3=0,25$)

$P_{2ан} = (1+0,04)^{0,5} - 1 = 0,0198$ или +2% (за 6 мес (октябрь, ноябрь, декабрь, январь, февраль, март), чтобы привести к году надо $1/12*6=0,5$)

9. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки корректировки внесены,

кроме поправки на состояние объектов недвижимости. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (состояние удовлетворительное) площадью 205 кв.м.

Выявлены парные продажи: два идентичных объекта недвижимости, цена объекта парной продажи в хорошем состоянии 67 тыс. руб./кв.м, в удовлетворительном составляет 54 тыс. руб./кв.м .

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Первоначальная цена, тыс. руб./кв.м				
Корректировка				
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м				
...
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м	-	150	120	115
Состояние	удовл	хор	удовл	удовл
Корректировка	-	-13	0	0
Скорректированная цена	-	137	120	115
Средняя скорректированная цена по аналогам	(137+120+115)/3=124			
Стоимость объекта оценки	124*205=25420 тыс руб			

$$П = C_{\text{отт х-ка оц}} - C_{\text{отт х-ка ан}}$$

Хор =67 тыс. руб

Уд=54 тыс.руб

Поправка=54 тыс.руб -67 тыс. руб =-13 тыс.руб

При оценке выполнения слушателем самостоятельной работы преподаватель учитывает глубину изучения источников, умение аргументировать свой выбор, решение.

Примерные задания для оценки знаний, умений и навыков компетенций.

II этап –рубежный контроль

Рубежный контроль предусматривает оценку знаний, умений и навыков слушателей по пройденному материалу по каждой дисциплине на основе текущих оценок, полученных ими на занятиях за все виды работ.

Рубежный контроль предусматривает оптимальную накопляемость оценок успеваемости каждого слушателя.

Накопляемость оценок успеваемости студентов добивается при использовании разнообразных методов оценки знаний:

- устные ответы;
- письменные работы;
- практические и лабораторные работы.

Рубежный контроль проводится с целью контроля качества подготовки обучающихся. Успешное прохождение обучающимся рубежного контроля является условием его допуска к промежуточной аттестации.

III этап – промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (модуля)

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (модуля) предусматривает сдачу зачета.

Список вопросов к зачету

1. Информационная база оценки в зависимости от вида объекта оценки.
2. Классификация информации при оценке имущества организаций.
3. Бухгалтерская и финансовая отчетность предприятий, как информационная база для оценки отдельных активов предприятия.
4. Анализ компьютерных программ, применяемых в стоимостной оценке.
5. Классификация машин и оборудования для целей стоимостной оценки. Единичная, поточная и системная оценка машин и оборудования.
6. Затратный подход к оценке машин и оборудования.
7. Сравнительный подход к оценке машин и оборудования.
8. Применение коэффициентов торможения в оценке автотранспортных средств.
9. Затратный подход к оценке транспортных средств.
10. Сравнительный подход к оценке машин и оборудования.
11. Затратный подход к оценке транспортных средств.
12. Сравнительный подход к оценке транспортных средств.
13. Понятие нематериальных активов, цель и организация их оценки.
14. Подходы и методы, используемые при оценке нематериальных активов организации.
15. Особенности оценки отдельных видов нематериальных активов.
16. Классификация недвижимого имущества.
17. Здания, сооружения, передаточные устройства и земельные участки как объекты оценки: понятие, цели оценки, подходы и методы к оценке.

18. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.
19. Обременения, возникающие при оценке объектов недвижимости.
20. Виды ценных бумаг на финансовых рынках.
21. Основы оценки стоимости акций.
22. Основы оценки стоимости облигаций.
23. Основы оценки стоимости векселей.
24. Особенности применения финансового анализа при оценке отдельных видов финансовых активов организации.
25. Основы оценки стоимости ипотечных закладных, коносаментов, складских свидетельств, чеков, депозитных и сберегательных сертификатов.
26. Понятие и виды дебиторской задолженности.
27. Просроченная и безнадежная к взысканию дебиторская задолженность. Виды запасов организации.
28. Подходы и методы к оценке запасов.
29. Подходы и методы к оценке дебиторской задолженности.
30. Понятие ликвидационной стоимости и срока экспозиции имущества.
31. Цели, функции и задачи оценки имущества предприятия методом ликвидационной стоимости.
32. Технология расчета упорядоченной ликвидационной стоимости предприятия.

Итоговое тестирование к зачету

1. При анализе расходов в методе дисконтированных денежных потоков следует учесть:
 - а) инфляционные ожидания для каждой категории издержек;
 - б) перспективы в отрасли с учетом конкуренции;
 - в) взаимозависимости и тенденции прошлых лет;
 - г) ожидаемое повышение цен на продукцию.
2. Какой метод используется в оценке бизнеса, когда стоимость предприятия при ликвидации выше, чем действующего:
 - а) метод ликвидационной стоимости;
 - б) метода стоимости чистых активов;
 - в) метод капитализации дохода.
3. Оказывает ли влияние на уровень риска размер предприятия:
 - а) да;
 - б) нет.
4. Доходность бизнеса можно определить при помощи:
 - а) нормализации отчетности;
 - б) финансового анализа;
 - в) анализа инвестиций;
 - г) а, б, в;
 - д) а, б.

5. Оценщик указывает дату оценки объекта в отчете об оценке, руководствуясь принципом:
- а) соответствия;
 - б) полезности;
 - в) предельной производительности;
 - г) изменения стоимости.
6. Какой оценочный мультипликатор рассчитывается аналогично показателю цена единицы доходов:
- а) цена/ денежный поток;
 - б) цена/ прибыль;
 - в) цена/ собственный капитал.
7. Метод «предполагаемой продажи» исходит из следующих предположений:
- а) в остаточном периоде величины амортизации и капитальных вложений равны;
 - б) в остаточном периоде должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;
 - в) владелец предприятия не меняется.
8. Какой метод даст более достоверные данные о стоимости предприятия, если оно недавно возникло и имеет значительные материальные активы:
- а) метод ликвидационной стоимости;
 - б) метода стоимости чистых активов;
 - в) метод капитализации дохода.
9. Стоимость затрат на воспроизводство объекта собственности в современных условиях и в соответствии с современными рыночными предпочтениями является стоимостью:
- а) замещения;
 - б) воспроизводства;
 - в) балансовой;
 - г) инвестиционной.
10. Если в методе дисконтированных денежных потоков используется бездолговой денежный поток, то в инвестиционном анализе исследуется:
- а) капитальные вложения;
 - б) собственный оборотный капитал;
 - в) изменение остатка долгосрочной задолженности.
11. Риск, обусловленный факторами внешней среды называется:
- а) систематическим;
 - б) несистематическим;
 - в) другой ответ.
12. С помощью какого метода можно определить стоимость миноритарного пакета акций:
- а) метода сделок;
 - б) метода стоимости чистых активов;

- в) метода рынка капитала.
13. Трансформация отчетности обязательна в процессе оценки предприятия.
а) да;
б) нет.
14. Для бездолгового денежного потока ставка дисконта рассчитывается:
а) как средневзвешенная стоимость капитала;
б) методом кумулятивного построения;
в) с помощью модели оценки капитальных активов;
г) б, в.
15. Верно, ли утверждение: для случая стабильного уровня доходов в течение неограниченного времени коэффициент капитализации равен ставке дисконтирования:
а) да;
б) нет.
16. Чтобы определить стоимость свободно реализуемой меньшей доли необходимо из стоимости контрольного пакета вычесть скидку на неконтрольный характер:
а) да;
б) нет.
17. Когда темпы роста предприятия умеренны и предсказуемы, то используется:
а) метод дисконтированных денежных потоков;
б) метод капитализации дохода;
в) метод чистых активов.
18. На чем основан метод сделок:
а) на оценке миноритарных пакетов акций компаний-аналогов
б) на оценке контрольных пакетов акций компаний-аналогов;
в) на будущих доходах компании.
19. Какие компоненты включает инвестиционный анализ для расчетов по модели денежного потока для собственного капитала:
а) капиталовложения;
б) прирост собственного оборотного капитала;
в) спрос на продукцию.
20. Чтобы определить стоимость меньшей доли в компании закрытого типа необходимо из стоимости контрольного пакета вычесть скидку на недостаточную ликвидность:
а) да;
б) нет.
21. Что из перечисленного ниже не является стандартом стоимости:
а) рыночная стоимость;
б) фундаментальная стоимость;

- в) ликвидационная стоимость.
22. Рыночная стоимость может быть выражена в:
- а) сочетании денежных средств и неликвидных ценных бумаг;
 - б) денежных единицах;
 - в) денежном эквиваленте.
23. Ставка дисконтирования - это:
- а) действующая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций;
 - б) ожидаемая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций.
24. Расчет остаточной стоимости необходим в:
- а) методе рынка капитала;
 - б) методе избыточных прибылей;
 - в) методе дисконтированных денежных потоков.
25. Модель оценки капитальных активов в качестве компенсации за риск, добавляемой к безрисковой норме дохода, учитывает в ставке дисконта:
- а) риски менеджмента;
 - б) риски финансовой неустойчивости компании;
 - в) операционный рычаг фирмы;
 - г) финансовый рычаг предприятия;
 - д) риски конкуренции и нестабильного платежеспособного спроса, а также риски характера компании, малого бизнеса и страновой риск;
26. Укажите неверное утверждение из числа приведенных ниже:
- а) высокий показатель операционного рычага свидетельствует о высоком уровне деловых рисков предприятия;
 - б) высокий показатель коэффициента текущей ликвидности свидетельствует о высокой финансовой устойчивости предприятия;
 - в) высокий показатель у финансово-здорового предприятия доли заемного капитала в совокупных активах прибыльного предприятия свидетельствует о высоком уровне рентабельности его продукции;
 - г) большой срок окупаемости инвестиционных проектов, начатых фирмой с неликвидными высококотируемыми акциями, свидетельствует об ошибочности ее инвестиционной политики;
 - д) предприятие с наступательной инновационной стратегией на конкурентном рынке более финансово успешно, чем предприятие с оборонительной инновационной стратегией;
 - е) предприятие с высокой долей ценных специальных активов менее приспособлено для диверсификации своей продукции;
 - ж) основным видом странового риска является риск отрицательного экономического роста.
27. Можно ли считать среднерискованным инвестиционный проект (бизнес) в неконкурентной среде, ожидаемая доходность которого совпадает с среднерыночной доходностью на фондовом рынке?
- а) да;

б)нет;

в)в зависимости от обстоятельств.

28. Чему равен коэффициент «бета» по инвестиционному портфелю, целиком состоящему из облигаций, выпущенных разными предприятиями:

а)1,0;

б)0,5;

в)отношению среднеквадратического отклонения доходности по рассматриваемому портфелю (без учета не размещенных на рынке облигаций данного предприятия) от ее среднего за отчетный период уровня к среднеквадратическому отклонению среднерыночной доходности от ее среднего за отчетный период уровня;

г)0;

д) отношению ковариации доходности входящих в портфель облигаций и прочих ценных бумаг к дисперсии за отчетный период доходности государственных облигаций;

е) ковариации за отчетный период доходности по рассматриваемому портфелю облигаций и среднерыночной доходности на всем фондовом рынке; ж)ни одному из рассмотренных выше значений?

29. На какую дату можно оценивать бизнес:

а) на дату проведения оценки;

б) на дату планируемой перепродажи предприятия;

в) на любую будущую дату;

г) на дату окончания реализации бизнес-плана финансового оздоровления предприятия;

д) на все перечисленные выше даты?

30. Следует ли при оценке предприятия согласно методологии доходного подхода к оценке учитывать ранее сделанные в предприятие инвестиции (выбрать наиболее полный правильный ответ):

а) да, так как на их величину должна возрасти оценка предприятия;

б) нет, так как потенциальный покупатель предприятия ориентируется только на перспективу получения с предприятия доходов;

в) нет, так как перспективные инвестиции, ранее сделанные в предприятие косвенно будут учтены при оценке текущей стоимости ожидаемых с предприятия доходов; неперспективные же (с отрицательным показателем чистой текущей стоимости) инвестиции косвенно будут учтены в добавляемой к оценке Предприятия рыночной стоимости избыточных для продолжения бизнеса активов, которые можно попытаться продать;

г) нельзя сказать с определенностью?

31. В методе аналогий в качестве адекватной ставки дисконта (компенсирующей риск оцениваемого бизнеса нормы среднего дохода на рубль капиталовложений) предлагается использовать:

а)меру изменчивости (стандартное отклонение) доходности сопоставимого по рискам ликвидного инвестиционного актива;

б) достигнутую к настоящему моменту среднюю доходность обращающегося на фондовом рынке актива, мера изменчивости дохода за единичный период с рубля вложений в который (стандартное отклонение доходности актива) равна мере изменчивости дохода с рубля капитала, инвестированного в оцениваемый бизнес;

в) то же, но при том, что доходность аналогичного по рискам ликвидного инвестиционного актива рассчитывается только с учетом средних цен его фактических покупок, а стандартное отклонение рентабельности капитала, инвестированного в оцениваемый бизнес, исчисляется только в рамках периода после окончания в прошлом освоения этого бизнеса?

32. В каких из перечисленных ниже ситуаций необходимо или может иметь место применение специальных методов оценки бизнеса:

а) определение договорной стоимости выкупа акций акционерным обществом у его учредителей;

б) обоснование стартовой цены в приватизационном аукционе, на который выставляется пакет акций, принадлежащий государству;

в) утверждение проспекта эмиссии акций;

г) оценка предприятия-банкрота, представляемая собранию его кредиторов;

д) исчисление рыночной стоимости неликвидных финансовых активов предприятия (например, акций закрытых дочерних компаний), с которой в части этих активов взимается налог на имущество;

е) планирование цены предложения или цены спроса при подготовке сделок по купле-продаже пакетов акций закрытых компаний?

33. Достаточно ли оценить сумму рыночных стоимостей отдельных бизнес-линий фирмы для того, чтобы определить оценочную рыночную стоимость фирмы в целом:

а) да;

б) нет;

в) нельзя сказать с определенностью?

34. В каком соотношении находятся оценка бизнеса и оценка предлагаемых к финансированию инвестиционных проектов:

а) оценка предлагаемых к финансированию инвестиционных проектов являясь частным случаем оценки вновь начинаемого бизнеса, который возможен для данного предприятия в силу имеющегося у него имущества и конкурентных преимуществ;

б) указанные две оценки не связаны друг с другом и могут дать разные результаты;

в) оценка инвестиционного проекта как бизнеса может быть осуществлена лишь после того, как инвестиционный проект фактически начат, и по нему произведены хотя бы стартовые инвестиции?

35. Что из перечисленного ниже не является стандартом оценки бизнеса:

- а) обоснованная рыночная стоимость;
- б) обоснованная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) инвестиционная стоимость;
- д) внутренняя (фундаментальная) стоимость?

36. Какой из стандартов оценки бизнеса наиболее часто в мировой практике используется при оценке предприятия, когда она осуществляется для определения стоимости миноритарного пакета его акций (пакета меньшинства):

- а) обоснованная рыночная стоимость;
- б) обоснованная стоимость;
- в) инвестиционная стоимость;
- г) внутренняя (фундаментальная) стоимость?

37. В процессе реструктуризации компаний оценка бизнеса нужна для:

- а) обоснования соотношения, в котором акции дочерних компаний обмениваются на акции центральной компании;
- б) обоснования соотношений, в которых акции центральной и дочерних компаний обмениваются на акции вновь созданной холдинговой компании;
- в) оценки эффективности реструктуризации с точки зрения повышения инвестиционной привлекательности компании?

38. Верно ли утверждение: оценочная стоимость бизнеса равна доходу, который можно было бы получить за срок его полезной жизни, вложив ту же сумму инвестиций в сопоставимый по рискам (нестабильности дохода с рубля вложений) доступный инвестору бизнес:

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя сказать с определенностью?

39. Что из перечисленного ниже может быть использовано в качестве безрисковой нормы дохода с бизнеса (не учитывающей риски бизнеса ставки дисконт для дисконтирования ожидаемых с бизнеса доходов):

- а) текущая ставка дохода по страхуемым (крупными независимыми компаниями с государственным участием) банковским депозитам;
- б) текущая доходность государственных облигаций;
- в) то же, т. е. а) и б), но учитываются их средние ожидаемые за срок полезно жизни оцениваемого бизнеса величины;
- г) рыночная кредитная ставка процента в расчете на срок полезной жизни бизнеса;
- д) безрисковая норма дохода (ставка дисконта), принятая в среднем в мировой экономике;
- е) иное?

1.13.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности,

характеризующих этапы формирования компетенций.

Для подготовки к зачету слушателям рекомендуется ознакомиться с учебной литературой по дисциплине «Основы оценки стоимости имущества», находящимся в библиотеке Института.

На 1 этапе «Текущий контроль успеваемости» на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- знает основные понятия «оценочной деятельности», виды стоимости, объекты и субъекты оценочной деятельности;

- изучил основные принципы и методы оценки стоимости имущества.

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;

- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;

- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;

- содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.

На 2 этапе «Рубежный контроль» на основании тестирования выставляются:

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- изучил основные подходы к оценке стоимости имущества;

- знает итоговое согласование стоимости объекта оценки;

- усвоил методологические основы оценки имущества.

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;

- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;

- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;

- до 50% правильных ответов.

На 3 этапе «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины» предусматривает сдачу зачета.

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- усвоил основные принципы и методы оценки стоимости имущества;

- применяет основные подходы к оценке стоимости имущества;

- изучил методологические основы оценки имущества.
- «Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:
 - демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;
 - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;
 - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;
 - до 50% правильных ответов.

1.14. Методические указания для слушателей по освоению учебной дисциплины (модуля)

Продуктивность усвоения учебного материала во многом определяется интенсивностью и качеством самостоятельной работы слушателя. Самостоятельная работа предполагает формирование культуры умственного труда, самостоятельности и инициативы в поиске и приобретении знаний; закрепление знаний и навыков, полученных на всех видах учебных занятий; подготовку к предстоящим занятиям, экзаменам; выполнение контрольных работ.

Самостоятельный труд развивает такие качества, как организованность, дисциплинированность, волю, упорство в достижении поставленной цели, вырабатывает умение анализировать факты и явления, учит самостоятельному мышлению, что приводит к развитию и созданию собственного мнения, своих взглядов. Умение работать самостоятельно необходимо не только для успешного усвоения содержания учебной программы, но и для дальнейшей творческой деятельности.

Основу самостоятельной работы слушателя составляет работа с учебной и научной литературой. Из опыта работы с книгой (текстом) следует определенная последовательность действий, которой целесообразно придерживаться. Сначала прочитать весь текст в быстром темпе. Цель такого чтения заключается в том, чтобы создать общее представление об изучаемом (не запоминать, а понять общий смысл прочитанного). Затем прочитать вторично, более медленно, чтобы в ходе чтения понять и запомнить смысл каждой фразы, каждого положения и вопроса в целом.

Чтение приносит пользу и становится продуктивным, когда сопровождается записями. Это может быть составление плана прочитанного текста, тезисы или выписки, конспектирование и др.

Выбор вида записи зависит от характера изучаемого материала и целей работы с ним.

Если содержание материала несложное, легко усваиваемое, можно ограничиться составлением плана.

Если материал содержит новую и трудно усваиваемую информацию, целесообразно его конспектировать. Результаты конспектирования могут быть представлены в различных формах.

План – это схема прочитанного материала, краткий (или подробный) перечень вопросов, отражающих структуру и последовательность материала. Подробно составленный план вполне заменяет конспект.

Конспект – это систематизированное, логичное изложение материала источника. Различаются четыре типа конспектов.

План-конспект – это развернутый детализированный план, в котором достаточно подробные записи приводятся по тем пунктам плана, которые нуждаются в пояснении.

Текстуальный конспект – это воспроизведение наиболее важных положений и фактов источника.

Свободный конспект – это четко и кратко сформулированные (изложенные) основные положения в результате глубокого осмысливания материала. В нем могут присутствовать выписки, цитаты, тезисы; часть материала может быть представлена планом.

Тематический конспект – составляется на основе изучения ряда источников и дает более или менее исчерпывающий ответ по какой-то схеме (вопросу).

В процессе изучения материала источника, составления конспекта нужно обязательно применять различные выделения, подзаголовки, создавая блочную структуру конспекта. Это делает конспект легко воспринимаемым, удобным для работы.

Подготовка к практическому занятию включает 2 этапа:

1й – организационный;

2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе слушатель планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

уяснение задания на самостоятельную работу;

подбор рекомендованной литературы;

составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.

Второй этап включает непосредственную подготовку слушателя к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых

теоретических вопросов. В процессе этой работы слушатель должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретается практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия слушатели под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные явления и факты. В процессе творческого обсуждения и дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для решения практических задач.