

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Андрей Драгомирович Хлутков
Должность: директор
Дата подписания: 15.10.2025 00:54:57
Уникальный программный ключ:
880f7c07c583b07b775f6604a630281b13ca9fd2

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ – филиал РАНХиГС

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ и ФИНАНСОВ
(наименование структурного подразделения (института/факультета/филиала))

УТВЕРЖДЕНО

Директор СЗИУ РАНХиГС

Хлутков А.Д.

ПРОГРАММА МАГИСТРАТУРЫ

Антикризисный менеджмент
(наименование образовательной программы)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ,
реализуемой на основе электронного (онлайн) курса

Б1.В.ДВ.02.01 Теория и практика оценочной деятельности
(код и наименование дисциплины)

38.04.02 Менеджмент
(код, наименование направления подготовки/специальности)

Очная/заочная
(формы обучения)

Год набора – 2025 г.

Санкт-Петербург, 2025 г.

Автор(ы)–составитель(и) РПД:

к.э.н., доцент, доцент кафедры менеджмента Сергеева О.Е.

(ученая степень и(или) ученое звание, должность) (наименование кафедры) (Ф.И.О.)

Заведующий кафедрой менеджмента:

д.э.н., профессор Лабудин А.В.

(наименование кафедры) (ученая степень и(или) ученое звание) (Ф.И.О.)

Автор(ы)–составитель(и) электронного (онлайн) курса:

к.э.н., доцент кафедры менеджмента Сергеева О.Е.

(ученая степень и(или) ученое звание, должность) (наименование кафедры) (Ф.И.О.)

Техническое сопровождение электронного (онлайн) курса:

к.э.н., доцент кафедры менеджмента Сергеева О.Е.

(ученая степень и(или) ученое звание, должность) (наименование кафедры) (Ф.И.О.)

РПД (Б1.В.ДВ.02.01 Теория и практика оценочной деятельности) в новой редакции одобрена на заседании кафедры менеджмента. Протокол от 25 апреля 2025 года № 5.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы	4
2. Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы	6
3. Содержание и структура дисциплины	8
4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся	12
5. Оценочные материалы промежуточной аттестации по дисциплине	17
7. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет	26
7.1. Основная литература	26
7.2. Дополнительная литература	26
7.3. Нормативные правовые документы и иная правовая информация	27
7.4. Интернет-ресурсы	27
7.5. Иные источники	27
8. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы	28

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.02.01 «Теория и практика оценочной деятельности» обеспечивает овладение следующими компетенциями:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код компонента компетенции	Наименование компонента компетенции
ПКс-1	Способность провести комплексную диагностику финансового состояния организации на основе действующих нормативных документов	ПКс-1.2	Проводит комплексную диагностику финансового состояния организации

1.2. В результате освоения дисциплины у студентов должны быть сформированы:

Трудовые функции	Код компонента компетенции	Результаты обучения
D/07.7 Руководство самостоятельным специальным подразделением внутреннего контроля/ Руководство разработкой предложений о внесении изменений в нормативную базу и в методики проведения внутреннего контроля	ПКс-1.2	На уровне знаний: - законодательные и нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность; - организационно-методологические основы оценочной деятельности; - основные процедуры сбора и требования к системе бухгалтерской и финансовой информации;
		На уровне умений: - выбирать подходы и методы оценки; - рассчитывать текущую стоимость будущих денежных потоков бизнеса; - учитывать факторы, влияющие на стоимость бизнеса; - анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию; - формировать стратегию компании на основе стоимости.
		На уровне навыков: - анализа финансово-бухгалтерской отчетности; - методами принятия управленческих решений после проведения анализа бухгалтерской информации предприятий;

2. Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина осваивается на основе ЭК с сопровождением в форме контактной работы в дистанционном формате.

Объем дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы, 108 академ. часов/81 астр.час.

Вид работы	Трудоемкость в академ.часах/астр.ч. (очная)	Трудоемкость в академ.часах/астр.ч. (заочная)
Общая трудоемкость	108/81	108/81
Контактная работа	22/42	6/4,5
Лекции	6/12	2/1,5
Практические занятия	14/28,5	2/1,5
Лабораторные занятия	-	
Консультации	2/1,5	2/1,5
Самостоятельная работа	50/12	93/69,75
Контроль	36/27	9/6,75
Формы текущего контроля	Устный опрос, тесты, практические задачи	Устный опрос, тесты, практические задачи
Форма промежуточной аттестации	Экзамен	Экзамен

Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина **Б1.В.ДВ.02.01 «Теория и практика оценочной деятельности»** относится к части учебного плана, формируемой по выбору для подготовки магистров по направлению 38.04.02 «Менеджмент», направленность (профиль) «Антикризисный менеджмент» и изучается студентами во 2 семестре по очной ф.о., на 2 курсе по заочной ф.о.

Дисциплина «Теория и практика оценочной деятельности» базируется на результатах освоения следующих дисциплин: Современный менеджмент; Теория организации и организационное поведение; Современные коммуникации в менеджменте; Финансовый менеджмент и корпоративные финансы; Проектный подход в менеджменте; Финансовая статистика; Аудит предприятия в условиях риска; Финансовый менеджмент в условиях кризиса.

Результаты освоения дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности» необходимы для изучения дисциплин: «Антикризисное управление в налогообложении», «Проектное антикризисное управление», «Экономика недвижимости», «Арбитражный процесс», «Управление финансовой устойчивостью предприятия в условиях кризиса», «Инвестиции в финансовом оздоровлении», а также для прохождения производственных практик и подготовке к защите выпускной квалификационной работы.

Доступ к системе дистанционных образовательных технологий осуществляется каждым обучающимся самостоятельно с любого устройства на портале: <https://lms.ranepa.ru>. Пароль и логин к личному кабинету / профилю предоставляется студенту в деканате.

Все формы текущего контроля, проводимые в системе дистанционного обучения, оцениваются в системе дистанционного обучения. Доступ к видео и материалам лекций предоставляется в течение всего семестра. Доступ к каждому виду работ и количество попыток на выполнение задания предоставляется на ограниченное время согласно регламенту дисциплины, опубликованному в СДО. Преподаватель оценивает выполненные обучающимся работы не позднее 10 рабочих дней после окончания срока выполнения.

Формой промежуточной аттестации в соответствии с учебным планом являются экзамен.

3. Содержание и структура дисциплины

3.1. Структура дисциплины (с применением ЭК), осваиваемой с консультационным сопровождением в форме контактной работы

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование тем (разделов),	Объем дисциплины, час.					Форма текущего контроля успеваемости, промежуточно й аттестации	
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий					СР
			Л/ ДОТ	Л Р/ ДО Т	ПЗ /ДОТ	КСР		
1	Тема 1. Государственно- правовое регулирование оценочной деятельности	13	1		2		10	УО, Т
2	Тема 2. Теоретические основы и математические методы в оценочной деятельности	13	1		2		10	УО, ПЗ
3	Тема 3. Оценка стоимости недвижимости, стоимости машин и оборудования.	15	1		4		10	УО, ПЗ
4	Тема 4. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	16	2		4		10	УО, ПЗ
5	Тема 5. Основы оценки стоимости	13	1		2		10	УО, ПЗ

	нематериальных активов и интеллектуальной собственности							
Промежуточная аттестация		36/27						Экзамен
Всего:		108/81	6/ 4,5	-	14/ 10,5	2/1,5	50/ 37,5	

* Консультация

УО – устный опрос, Т-тест, ПЗ – практическая задача.

Заочная форма обучения

№ п/п	Наименование тем (разделов),	Объем дисциплины, час.						Форма текущего контроля успеваемости, промежуточно й аттестации
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий				СР	
			Л/ ДОТ	Л Р/ ДО Т	ПЗ /ДОТ	КСР		
1	Тема 1. Государственно- правовое регулирование оценочной деятельности	18,8	0,4		0,4		18	УО, Т
2	Тема 2. Теоретические основы и математические методы в оценочной деятельности	18,8	0,4		0,4		18	УО, ПЗ
3	Тема 3. Оценка стоимости недвижимости, стоимости машин и оборудования.	18,8	0,4		0,4		18	УО, ПЗ
4	Тема 4. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	18,8	0,4		0,4		18	УО, ПЗ
5	Тема 5. Основы оценки стоимости нематериальных активов и	21,8	0,4		0,4		21	УО, ПЗ

	интеллектуальной собственности							
Промежуточная аттестация		9/6,75						Экзамен
Всего:		108/81	2/1,5	-	2/1,5	2/1,5	93/69,8	

* Консультация

УО – устный опрос, Т-тест, ПЗ – практическая задача.

3.2. Содержание дисциплины

Тема 1. Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности

Правовое регулирование оценочной деятельности. Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации. Субъекты оценочной деятельности. Правовое регулирование объектов оценки. Обязательность проведения оценки и правовой режим различных целей оценки. Система регулирования оценочной деятельности. Государственное регулирование оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки.

Тема 2. Теоретические основы и математические методы в оценочной деятельности.

Основные понятия оценки. Понятие «стоимость», «цена», «затраты». Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость. Принципы оценки. Процесс оценки. Подходы и методы в оценке объектов оценки. Переоценка основных средств и нематериальных активов. Математические основы оценочной деятельности. Шесть функций денежной единицы. Математические методы, применяемые в затратном подходе. Математические методы, применяемые в доходном подходе. Будущая стоимость денежной единицы. Накопление денежной единицы. Фактор фонда возмещения. Текущая стоимость денежной единицы. Математические методы, применяемые в сравнительном подходе. Применение метода анализа иерархий при согласовании результатов оценки.

Тема 3. Оценка стоимости недвижимости, стоимости машин и оборудования.

Недвижимость как объект оценки. Информационное обеспечение оценки недвижимости. Подходы и методы к оценке недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Затратный подход к оценке недвижимости. Методические принципы и подходы при оценке машин, оборудования и транспортных средств. Особенности оценки транспортных средств.

Тема 4. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Объект оценки. Виды и формы собственности в бизнесе. Понятие бизнеса как объекта оценки. Стандартизация в сфере оценки. Федеральные стандарты оценки. Система информации в оценке стоимости предприятия (бизнеса). Цели и функции оценки бизнеса. Виды стоимости предприятия. Факторы, влияющие на оценку стоимости предприятия. Основные принципы оценки стоимости предприятия. Риск: виды, измерение, учет при

оценке бизнеса. Общая характеристика подходов и методов оценки. Специфика оценки предприятий в РФ. Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Затратный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Согласование результатов и формирование скидок и премий.

Тема 5. Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности

Основные понятия оценки объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Интеллектуальный капитал и интеллектуальная собственность. Цели, принципы и информационная база оценки объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Государственное регулирование оценочной деятельности и экономических отношений в области интеллектуальной собственности в РФ. Экспертиза и её виды. Предпочтительность применения подходов к оценке объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Подходы к оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Оценка финансово-кредитных институтов.

4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся

4.1. В ходе реализации дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Методы текущего контроля успеваемости
Тема 1	Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности	УО, Т
Тема 2	Теоретические основы и математические методы в оценочной деятельности	УО, ПЗ
Тема 3	Оценка стоимости недвижимости, стоимости машин и оборудования	УО,ПЗ
Тема 4	Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	УО,ПЗ
Тема 5	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	УО,ПЗ

4.2. Типовые материалы текущего контроля успеваемости обучающихся

Формы текущего контроля успеваемости

При проведении занятий лекционного типа: устный опрос, тестирование.
При проведении занятий практического (семинарского) типа: решение практических задач.
При контроле результатов самостоятельной работы студентов: индивидуальные контрольные работы.

Типовые вопросы для устного опроса:

К теме 1: Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности

1. Какими законодательными актами регулируется рыночная оценка имущества предприятия?
2. Что понимается под оценочной деятельностью?
3. Что является объектами оценки?
4. Какие требования предъявляются к оценщику?
5. В каком случае проведение оценки является обязательным?
6. Перечислите формы собственности в бизнесе.
7. Дайте определение понятий «владение», «пользование», «распоряжение».
8. С какой целью в оценке должна быть проведена стандартизация?
9. Какие разделы содержатся в любом стандарте?
10. Приведите классификацию информации, необходимой для оценки бизнеса
11. Назовите основные источники информации, необходимой для оценки бизнеса.

Тема 2: Теоретические основы и математические методы в оценочной деятельности.

1. Что означает утверждение «Стоимость денег во времени меняется?»
2. Что такое дисконтирование, наращение (накопление)
3. Что означает схема начисления, основанная на сложном проценте?
4. Перечислите названия функций, входящих в состав шести функций денежной единицы?
5. Что означает понятие «сложный (кумулятивный) процент»?
6. В каком случае используется функция будущей стоимости денежной единицы?
7. Сформулируйте «правило 72-х». Каковы условия его применения?
8. Что такое реверсия?
9. Дайте определение аннуитета.
10. Чем отличается обычный аннуитет от авансового?
11. Что в теории финансов называют амортизацией?

Тема 3: Оценка стоимости недвижимости, стоимости машин и оборудования.

1. Назовите и сформулируйте основные принципы оценки недвижимости с использованием доходного подхода?
2. Какие методы оценки недвижимости различают в рамках доходного подхода?
3. Чем отличается метод прямой капитализации от метода капитализации по норме отдачи на капитал?
4. В чем суть и каковы возможности двухэтапного подхода к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием доходных методов?
5. В каком случае необходимо при оценке недвижимости учитывать существующие договоры аренды?

6. Перечислите действующие в настоящее время в РФ классификационные системы машин и оборудования?
7. Что является главным реквизитом машин и оборудования?
8. Как рекомендуется группировать машины и оборудование при оценке рыночной стоимости?
9. Что образует инвентарный объект?

Тема 4. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

1. Перечислите основные принципы, которые необходимо соблюдать при оценке стоимости бизнеса.
2. Какие виды стоимости объекта оценки обязан использовать оценщик при определении стоимости бизнеса?
3. Какие факторы влияют на стоимость предприятия?
4. Что следует понимать под термином «рыночная цена»?
5. Назовите основные цели оценки бизнеса.
6. Раскройте суть понятия «риск» и перечислите основные виды риска в бизнесе.
7. Назовите основные способы снижения риска в бизнесе.
8. Как определяется мера риска?
9. Перечислите основные подходы в оценке бизнеса, их преимущества и недостатки, сферу применения.

Тема 5. Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности

1. Какие объекты интеллектуальной собственности охраняются законодательством об авторском праве?
2. Какие объекты интеллектуальной собственности относятся к средствам индивидуализации?
3. Назовите особенности законодательства в отношении ноу-хау.
4. Специфика бухгалтерского учета нематериальных активов
5. Что относится к нетрадиционным объектам интеллектуальной собственности?
6. Как охраняются объекты интеллектуальной собственности?
7. Что относится к исключительным правам?
8. Какую классификацию объектов авторского права вы знаете?
9. Для чего необходима оценка объектов интеллектуальной собственности?
10. Как определяется эффективность подходов к оценке объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов в зависимости от целей проведения оценки?

Перечень практических задач и тестов по курсу

Тема 1. Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности

Тесты:

1. *Какие из перечисленных ниже прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации:*
 - а) право собственности;
 - б) право хозяйственного ведения;

- в) право оперативного управления;
- г) ипотека;
- д) сервитут;
- е) все вышеперечисленное?

2. *Право собственности на земельный участок распространяется на:*

- а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;
- б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;
- в) поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

3. *Из нижеперечисленных утверждений отметьте только те, которые, на ваш взгляд, являются неправильными:*

- а) сервитут — это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- б) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;
- в) обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;
- г) собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерной платы за пользование участком, которая может быть учтена в расчете совокупного дохода;
- д) сервитутом не могут обременяться здания и сооружения.

4. *Гражданское право:*

- а) регулирует отношения охраны общественной безопасности и общественного порядка, защиты жизни и здоровья граждан;
- б) регулирует имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения;
- в) регулирует отношения в сфере государственного управления как между государственными органами, так и между государством и гражданами.

5. *В соответствии со ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» право собственности содержит:*

- а) право владения, право применения, право пользования и право распоряжения;
- б) право владения, право распоряжения и право управления;
- в) право пользования, право владения и право распоряжения.

6. *В качестве ограничения (обременения) объекта недвижимого имущества могут выступать:*

- а) сервитут;
- б) аренда;
- в) арест;
- г) ипотека;
- д) все вышеперечисленное.

7. *Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом осуществляется:*

- а) по месту нахождения земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия;
- б) по месту фактического нахождения предприятия;
- в) по месту регистрации предприятия как юридического лица.

8. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» права требования и обязательства (долги):

- а) относятся к объектам оценки;
- б) не относятся к объектам оценки.

Тема 2. Теоретические основы и математические методы в оценочной деятельности.

Задача

На основании приведенных ниже данных по компании-аналогу рассчитайте мультипликатор EV/ EBITDA

Количество обыкновенных акций млн шт. 500

Количество привилегированных акций млн шт. 20

Цена одной обыкновенной акции руб. 100

Цена одной привилегированной акции руб. 25

Долгосрчный процентный долг млн руб. 2 300

ЕВІТ млн руб. 3 000 Амортизация млн руб. 1 000

Ставка налога на прибыль 20%

Решение

1	Количество обыкновенных акций	500000000
2	Количество привилегированных акций	20000000
3	Цена 1 обыкновенной акции	100
4	Цена 1 привилегированной акции	25
5	Долгосрчный процентный долг	2300000000
6	ЕВІТ	3000000000
7	Амортизация	1000000000
8	Ставка налога на прибыль	20%
9	ЕВІТDA (стр.6 +стр. 7)	4000000000
10	Мультипликатор EV/EBITDA (стр.3х стр1.+ стр.4хстр.2)/стр.9	12,6

Варианты ответов:

- 1) 13,2
- 2) 12,6
- 3) 17,6
- 4) 13,9

Тема 3. Оценка стоимости недвижимости, стоимости машин и оборудования.

Задача

Условия задачи:

Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20%.

Варианты ответов:

- 1) 46 млн. руб.
- 2) 94,4 млн. руб.
- 3) 100 млн. руб.

4) Для корректного расчета необходимы дополнительные данные о величине физического износа

Алгоритм решения:

1. Определение стоимости улучшений с учетом совокупного износа.
2. Определение рыночной стоимости **земельного** участка как суммы рыночных стоимостей земельного участка и улучшений.

Решение:

1. 90 млн. руб. * (1-20%) = 72 млн. руб.
2. 28 млн.руб. + 72 млн.руб. = 100 млн. руб.

Ответ: 100 млн. руб.

Задача

Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания:

- фундамент - 10%
- стены - 15%
- перекрытия - 20%
- крыша - 15%
- прочие элементы - 40%.

Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

Варианты ответов:

- 1) 8%
- 2) 18%
- 3) 20%
- 4) 24%

Алгоритм решения:

1. Определение удельного веса перекрытий с учётом строительной готовности.
2. Определение суммы удельных весов готовых конструктивных элементов.
3. Определение удельного веса перекрытий в восстановительной стоимости объекта.

Решение:

1. $20\% \cdot 0,4 = 8\%$
2. $10\% + 15\% + 8\% = 33\%$
3. $8\% / 33\% = 0,2424$ или 24%.

Ответ: 24%

Задача:

Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15 000 кв. м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

- А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв.м, цена продажи 10 млн. руб.
- Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 000 кв. м жилья, цена продажи 15 млн. руб.
- В. Участок площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15 000 кв.м, цена продажи 30 млн. руб.
- Г. Участок площадью 2,5 га под строительство 20 000 кв.м жилья, цена продажи 60 млн. руб.

Варианты ответов:

- 1) 22,5 млн. руб.
- 2) 30 млн. руб.
- 3) 39 млн. руб.

4) 45 млн. руб.

5) 48 млн. руб.

Алгоритм решения:

1. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых по виду разрешенного использования (назначению).
2. Расчет корректировки на плотность застройки.
3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Решение:

1. Объектами-аналогами являются участки, указанные в п. Б и Г.

2. Плотность застройки объекта оценки: $15\ 000\ \text{кв.м.} / 2\ \text{га} = 7\ 500\ \text{кв.м./га}$

Плотность застройки аналога Б: $5\ 000\ \text{кв.м./га}$

Плотность застройки аналога Г: $20\ 000\ \text{кв.м.} / 2,5\ \text{га} = 8\ 000\ \text{кв.м./га}$

Корректировка на плотность застройки для аналога Б: $7\ 500 / 5\ 000 = 1,5$

Корректировка на плотность застройки для аналога Г: $7\ 500 / 8\ 000 = 0,9375$

3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с помощью аналога Б:

Стоимость 1га: $15\ \text{млн. руб.} * 1,5 = 22,5\ \text{млн. руб.}$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с помощью аналога Г:

Стоимость 1га: $24\ \text{млн. руб.} * 0,9375 = 22,5\ \text{млн. руб.}$

Согласованная стоимость: $(22,5\ \text{млн.руб.} + 22,5\ \text{млн. руб.}) / 2 = 22,5\ \text{млн. руб./га}$

Стоимость объекта оценки: $22,5\ \text{млн.руб.} * 2\ \text{га} = 45\ \text{млн. руб.}$

Ответ: 45 млн. руб.

Тема 4. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Задача

Рассчитать текущую стоимость бизнеса в постпрогнозный период. Денежный поток последнего прогнозного года 100 ед.

Долгосрочный темп роста 5%.

Ставка дисконтирования 15%.

Длительность прогнозного периода 5 лет.

Дисконтирование проводится на конец периода. При расчете денежного потока последнего прогнозного периода капитальные вложения равны амортизации.

Решение

1	Денежный поток в ППГ	100
2	Ставка дисконтирования	15%
3	Долгосрочные темпы роста	5%
4	Прогнозный период	5
5	Коэффициент капитализации (стр.2-стр.3)	10%
6	Стоимость в постпрогнозный период (стр1/стр.5)	1000
7	Фактор дисконтирования (15% на 5 лет)	0,497
8	Текущая стоимость в ПП (стр.6хстр.7)	497

Варианты ответов:

1) 522 руб.

2) 497 руб.

3) 331 руб.

4) 1050 руб.

Тема 5. Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности

Задача

В 2021 году дивиденды составили 107 тыс. руб. (в 2020г. 100 тыс. руб., в 2019г. 93,45 тыс. руб.), фирма планирует ежегодный прирост дивидендов на уровне уже сложившегося в ретроспективном периоде. Определить стоимость 1 акции, если общее количество акций составляет 10 тыс. ед., а коэффициент капитализации для оцениваемых акций составляет 12%.

Решение

Год	2019	2020	2021	ПП
Дивиденды	93,45	100	107	107,07
Прирост		7,01%	7,00%	7,00%
Коэффициент капитализации				12%
Общее количество акций				10
Стоимость акций				95

Варианты ответов:

- 1) 214 руб.
- 2) 95 руб.
- 3) 229 руб.
- 4) 130 руб.

Задача

Определите рыночную стоимость привилегированной акции компании, если известно, что по ней гарантирована дивидендная выплата в размере 10 тыс. руб., а ставка дисконтирования, учитывающая риск получения прибыли компанией, составляет 15%.

Решение

Дивиденды	10
Ставка	15
Стоимость акции стр.1/стр.2	66,66667

Варианты ответов:

- 1) 66667 руб.
- 2) 0,015 руб.
- 3) 1500 руб.
- 4) 70000 руб.

Задача

Оценить стоимость нематериальных активов компании методом избыточных прибылей, используя следующие данные: - рыночная стоимость активов оценена в 50 000 рублей; - среднерыночная рентабельность активов составила 10%; - фактическая чистая прибыль составила 20 000 рублей; - ставка капитализации составила 20%.

Решение

1	Рыночная стоимость активов	50000
2	Среднерыночная рентабельность активов	10%
3	Фактическая чистая прибыль	20000
4	Ставка капитализации	20%
5	Нормализованная чистая прибыль (стр.1хстр.2)	5000
6	Чистая прибыль, приходящаяся на НМА (стр.3 - стр.5)	15000
7	Стоимость НМА (стр.6/стр.4)	75000

Варианты ответов:

- 1) 25000 руб.
- 2) 75000 руб.
- 3) 100000 руб.
- 4) 125000руб.

5. Оценочные материалы промежуточной аттестации по дисциплине

5.1. Экзамен проводится с применением следующих методов (средств): в форме устного ответа по билету с вопросами.

Полный перечень типовых оценочных материалов находится на кафедре менеджмента.

Экзамен по дисциплине «Теория и практика оценочной деятельности» проводятся в строгом соответствии с Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации студентов в РАНХиГС, в устной форме.

К промежуточной аттестации допускаются магистранты выполнившие необходимые требования ОП ВО по дисциплине «Теория и практика оценочной деятельности» по итогам текущего контроля успеваемости в течение семестра.

Время подготовки ответа при сдаче экзамена в устной форме должно составлять не менее 30 минут (по желанию магистранта ответ может быть досрочным) и не более 1 часа 30 минут. При подготовке к устному ответу магистрант ведет записи в листе устного ответа.

5.2. Оценочные материалы промежуточной аттестации

Компонент компетенции	Ключевой/промежуточный индикатор оценивания	Критерий оценивания
ПКс-1.2.: Проводит комплексную диагностику финансового состояния организации	Решает задачи по оценке стоимости объектов различных классификационных групп	Формирует систему оценочных показателей и применяет методы оценки в рамках классического, доходного, затратного и сравнительного

Вопросы к экзамену

1. Правовое регулирование оценочной деятельности
2. Субъекты оценочной деятельности
3. Обязательность проведения оценки объектов оценки
4. Система регулирования оценочной деятельности
5. Федеральные стандарты оценки
6. Государственная кадастровая оценка
7. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.
8. Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности.
9. Законодательные и нормативные акты, используемые в оценочной деятельности
10. Виды и формы собственности в бизнесе.
11. Стандартизация в сфере оценки.
12. Теоретические основы оценочной деятельности
13. Основные понятия оценки
14. Понятия «стоимость», «цена», «затраты»
15. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость
16. Принципы оценки.
17. Процесс оценки.
18. Подходы и методы в оценке объектов оценки
19. Доходный подход к оценке
20. Сравнительный подход к оценке
21. Затратный подход к оценке
22. Переоценка основных средств и нематериальных активов
23. Методологические основы оценки бизнеса.
24. Цели и функции оценки бизнеса.
25. Виды стоимости предприятия
26. Факторы, влияющие на оценку стоимости предприятия
27. Математические основы оценочной деятельности. Шесть функций денежной единицы
28. Математические методы в оценочной деятельности
29. Выявление факторов стоимости
30. Математические методы, применяемые в затратном подходе
31. Математические методы, применяемые в доходном подходе
32. Будущая стоимость денежной единицы
33. Накопление денежной единицы
34. Фактор фонда возмещения
35. Текущая стоимость денежной единицы.
36. Основные принципы оценки стоимости предприятия
37. Риск: виды, измерение, учет при оценке бизнеса
38. Общая характеристика подходов и методов оценки
39. Специфика оценки предприятий в РФ
40. Практика и этапы оценки бизнеса
41. Оценка финансового состояния предприятия
42. Использование материалов аудиторских проверок
43. Выбор подходов и методов в оценке бизнеса и его обоснование
44. Согласование результатов оценки
45. Требования к отчету об оценке
46. Экспертиза отчетов об оценке
47. Основы теории стоимости денег во времени
48. Затратный подход к оценке бизнеса
49. Сравнительный подход к оценке бизнеса
50. Доходный подход в оценке бизнеса
51. Применение теории опционов в практике оценки бизнеса

52. Оценка стоимости различных видов имущества предприятия
53. Оценка стоимости земельного участка
54. Оценка стоимости зданий и сооружений
55. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования
56. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов
57. Оценка финансовых активов
58. Оценка оборотных активов
59. Оценка кадрового потенциала как составляющей стоимости предприятия
60. Особенности оценки бизнеса для конкретных целей
61. Оценка предприятия как действующего
62. Оценка предприятия при его ликвидации
63. Оценка предприятия в целях реструктуризации
64. Оценка бизнеса при слияниях и поглощениях
65. Оценка рыночной стоимости пакетов акций
66. Определение рыночной стоимости открытого акционерного общества для совершения сделки купли-продажи
67. Управление стоимостью бизнеса
68. Новые подходы к оценке бизнеса
69. Стоимость как критерий управления. Теоретические подходы к управлению стоимостью компании.

Шкала оценивания

Оценка результатов производится на основе Положения о текущем контроле успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам среднего профессионального и высшего образования в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», утвержденного Приказом Ректора РАНХиГС при Президенте РФ от 30.01.2018 г. № 02-66 (п.10 раздела 3 (первый абзац) и п.11), а также Решения Ученого совета Северо-западного института управления РАНХиГС при Президенте РФ от 19.06.2018, протокол № 11.

«Отлично» – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному.

«Хорошо» – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено минимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.

«Удовлетворительно» – теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, некоторые из выполненных заданий, возможно, содержат ошибки.

«Неудовлетворительно» – теоретическое содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к существенному повышению качества выполнения учебных заданий.

6. Методические материалы по освоению дисциплины на основе ЭК

Рекомендации по подготовке к различным видам занятий (лекционным, и практическим)

Основными видами занятий магистрантов являются: лекционные и практические занятия. Для готовности к интерактивному режиму освоения нового материала занятий студентам необходимо ознакомиться с источниками основной и дополнительной литературы по теме занятия. Для проведения групповых занятий студенты разбиваются на несколько команд по номерам изучаемых ситуаций и в «мозговой атаке» группы объединяются для решения общей поставленной задачи.

Практические занятия, связанные с использованием ресурсов Интернет, реализуются индивидуально на базе соответствующих рабочих мест на базе выданных заданий и под интерактивным руководством преподавателя.

Занятия, связанные с решением практических заданий, реализуются в командном режиме на основе выданных формальных требований и методики.

Советы по планированию и организации времени, необходимого на изучение дисциплины

Изучение данной дисциплины предусматривает самостоятельную работу студентов. Самостоятельная работа предполагает: качественную подготовку ко всем видам учебных занятий; систематический просмотр периодических изданий целью выявления публикаций в области изучаемой проблематики; изучение учебной литературы; использование Интернет-ресурсов; подготовку докладов-презентаций по отдельным темам дисциплины.

Рекомендации по использованию материалов рабочей программы дисциплины

В процессе самостоятельной подготовки при освоении дисциплины необходимо изучить рекомендованную основную и дополнительную литературу. Знакомство с дополнительной литературой, значительная часть которой существует как в печатном, так и электронном виде, способствует более глубокому освоению изученного материала. Литературу можно найти в указанных источниках, сети Интернет. Для облегчения поисков преподаватели размещают на учебном сайте магистрантов необходимые выдержки из рекомендуемой литературы (или целиком).

Рекомендации по работе с печатными и электронными источниками научной библиотеки СЗИУ

СЗИУ располагает большим печатным фондом литературы, а также доступом через сайт научной библиотеки <https://sziu-lib.ranepa.ru/> к различным подписным электронным ресурсам (см. раздел 7).

7. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет

7.1. Основная литература

1. Райкова, Е. Ю. Стандартизация, подтверждение соответствия, метрология : учебник и практикум для вузов / Е. Ю. Райкова. — 2-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 382 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14247-1. — URL : <https://urait.ru/bcode/536013>
2. Теория и практика оценочной деятельности: практикум : учебное пособие / составитель Е. Б. Лерман. — Новосибирск : СГУПС, 2021. — 80 с. — ISBN 978-5-00148-188-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/217823>
3. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.]; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — URL : <https://urait.ru/bcode/536676>
4. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 539 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-16679-8. — URL : <https://urait.ru/bcode/541194>

7.2. Дополнительная литература

1. Абрамов, В. С. Стратегический менеджмент в 2 ч. Часть 1. Сущность и содержание : учебник и практикум для вузов / В. С. Абрамов, С. В. Абрамов ; под редакцией В. С. Абрамова. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 270 с.
2. Абрамов, В. С. Стратегический менеджмент в 2 ч. Часть 2. Функциональные стратегии : учебник и практикум для вузов / В. С. Абрамов, С. В. Абрамов ; под редакцией В. С. Абрамова. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 246 с.
3. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов : Пер. с англ. / А. Дамодаран. -6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.
4. Джеймс Р. Хитчнер. Оценка бизнеса: организация работы и оформление письменного отчета. — М.: Маросейка, 2009.
5. Джеймс Р. Хитчнер. Три подхода к оценке стоимости бизнеса. — М.: Маросейка, 2008.
6. Козлова, Т. В. Теория и практика оценочной деятельности : учебное пособие / Т. В. Козлова, Г. С. Козлова. — Москва : Евразийский открытый институт, 2010. — 253 с. — ISBN 978-5-374-00364-2. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/10861.html>
7. Коупленд Т, Долгофф А. Expectation-based management. Как достичь превосходства в управлении стоимостью компании. — М.: Альт-Инвест, 2009.
8. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. — М.: Финансы и статистика, 2-ое издание, 2004.
9. Пратт Ш., Фишмен Дж., Гриффит К. Руководство по оценке стоимости бизнеса. — М.: Квинто-Консалтинг, 2010.
10. Предпринимательское право : учебник и практикум для вузов / Т. В. Белова [и др.] ; под редакцией Т. В. Беловой. - 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. - 493 с. - (Высшее образование). - ISBN 978-5-534-16178-6. - URL : <https://urait.ru/bcode/536039>
11. Поляков, Н. А. Управление инновационными проектами : учебник и практикум для вузов / Поляков Н.А., О. В. Мотовилов, Н. В. Лукашов. - 2-е изд., испр. и доп. —

Москва : Издательство Юрайт, 2024. - 384 с. - (Высшее образование). - ISBN 978-5-534-15534-1. — URL: <https://urait.ru/bcode/536478>

12. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. М.: Маросейка, 2007.

7.3. Нормативные правовые документы.

1. Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием
2. 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2- ФКЗ) // Собр. законодательства Рос. Федерации.- 2014.- № 9, ст. 851.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4. Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки»
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
7. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
8. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
9. Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки»
10. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
11. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
12. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
13. [Постановление](#) Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".
14. [Указ](#) Президента РФ N 314 "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти".
15. [Приказ](#) Минфина России от 16 октября 2000 г. N 91н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2000".
16. [Приказ](#) Минфина России N 10н, ФКЦБ России N 03-6/пз от 29 января 2003 г. "Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ".
17. [Положение](#) Банка России от 26 ноября 2001 г. N 159-П "О методике расчета собственных средств (капитала) кредитных организаций".
18. [Приказ](#) Минстроя России от 4 апреля 1992 г. N 87 "Об утверждении Порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности".
19. Методические [рекомендации](#) по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568
20. Методические [рекомендации](#) по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности, утверждены Минимуществом России от 26 ноября 2002 г. N СК-4/21297.
21. Международные стандарты финансовой отчетности (www.ifrs.ru).
22. Международные стандарты оценки (www.ivsc.gov).

23. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены Распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 г. N 1102-р.

7.4. Интернет-ресурсы.

1. Федеральный образовательный портал (<http://www.edu.ru/>);
2. Электронная библиотечная система BOOK.ru (<https://www.book.ru/>);
3. Государственная система правовой информации — официальный интернет-портал правовой информации (<http://pravo.gov.ru/>);
4. Единое окно доступа к образовательным ресурсам (<http://window.edu.ru/>);
5. e-Library.ru [Электронный ресурс]: Научная электронная библиотека. – URL: <http://elibrary.ru/>
6. Научная электронная библиотека «КиберЛенинка» [Электронный ресурс]. – URL: <http://cyberleninka.ru/>
7. Правовая система «Гарант-Интернет» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http:// www.garweb.ru](http://www.garweb.ru).
8. Правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http:// www . consultant ru .](http://www.consultant.ru)
9. Статьи из журналов и статистических изданий Ист Вью http://www.nwapa.spb.ru/index.php?page_id=76
10. Электронные учебники электронно-библиотечной системы (ЭБС) «Айбукс» http://www.nwapa.spb.ru/index.php?page_id=76
11. Статьи из журналов и статистических изданий Ист Вью http://www.nwapa.spb.ru/index.php?page_id=76
12. Электронная библиотечная система «ZNANIUM.COM» <https://idp.nwipa.ru/login?url=https://new.znanium.com/catalog/books/theme>
13. Электронная библиотечная система «BOOK.RU» <https://idp.nwipa.ru/login?url=https://www.book.ru>

7.5. Иные источники.

Возможно использование, кроме вышеперечисленных ресурсов, и других электронных ресурсов сети Интернет.

8. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

Освоение дисциплины предполагает использование программного обеспечения Microsoft Excel, Microsoft Word, Microsoft PowerPoint для подготовки текстового и табличного материала, графических иллюстраций.

Используется платформа MS Teams для проведения онлайн занятий и групповой работы,

Электронный курс (лекции, задания к семинарам, тесты, учебно-методические материалы) расположен в СДО Академии на платформе Moodle.

Интернет-сервисы и электронные ресурсы (поисковые системы, электронная почта, профессиональные тематические чаты и форумы, системы аудио и видео конференций, онлайн энциклопедии, справочники, библиотеки, электронные учебные и учебно-методические материалы).

Кроме вышеперечисленных ресурсов, используются следующие информационные справочные системы: <http://www.garant.ru/>; <http://www.kodeks.ru/> и другие.

№ п/п	Наименование
1.	Специализированные залы для проведения лекций
2.	Специализированная мебель и организационные средства: аудитории и компьютерные классы, оборудованные посадочными местами
3.	Технические средства обучения: Персональные компьютеры; компьютерные проекторы; звуковые динамики; программные средства, обеспечивающие просмотр видеофайлов