


Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Силин Яков Петрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 15.06.2026 13:09:53
Уникальный программный ключ:
24f866be2aca16484036a8cbb3c509a9531eb05f

Одобрена
на заседании кафедры

24.11.2025 г.
протокол № 4
Зав. кафедрой Курдюмов А.В.

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет»

Утверждена
Советом по учебно-методическим
вопросам и качеству образования
16 декабря 2025 г.
протокол № 4
Председатель  Карх Д.А.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование дисциплины	Теория и практика оценочной деятельности
Направление подготовки	38.03.01 Экономика
Профиль	Бизнес-аналитика
Форма обучения	очная
Год набора	2026

Разработана:
Профессор, д.э.н.
Ялунина Е. Н.

Екатеринбург
2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	3
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП	3
3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ	3
4. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ОПОП	3
5. ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН	5
6. ФОРМЫ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ШКАЛЫ ОЦЕНИВАНИЯ	5
7. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	7
8. ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ	12
9. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	12
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦЕНЗИОННОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ, ОНЛАЙН КУРСОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	13
11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	14

ВВЕДЕНИЕ

Рабочая программа дисциплины является частью основной профессиональной образовательной программы высшего образования - программы бакалавриата, разработанной в соответствии с ФГОС ВО

ФГОС ВО	Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 954)
---------	--

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины "Теория и практика оценочной деятельности" является формирование теоретических знаний самостоятельных ответственных субъектов в области оценочной деятельности объектов собственности и практических навыков по применению базовых принципов и специальных методов в оценочной деятельности.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений.

3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Промежуточная аттестация	Часов					З.е.
	Всего за семестр	Контактная работа (по уч.зан.)			Самостоятельная работа в том числе подготовка контрольных и курсовых	
		Всего	Лекции	Практические занятия, включая курсовое проектирование		
Семестр 8						
Экзамен	180	24	12	12	129	5

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ОПОП

В результате освоения ОПОП у выпускника должны быть сформированы компетенции, установленные в соответствии ФГОС ВО.

Шифр и наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенций
аналитический	
ПК-2 Определение бизнес-возможностей на основе оценки внутренних и внешних факторов и условий	ИД-1.ПК-2 Знать: Предметная область и специфика деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа

<p>ПК-2 Определение бизнес-возможностей на основе оценки внутренних и внешних факторов и условий</p>	<p>ИД-2.ПК-2 Уметь: Выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски, разрабатывать комплекс мероприятий по управлению ими Оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами Определять связи и зависимости между элементами информации бизнес-анализа Анализировать внутренние (внешние) факторы и условия, влияющие на деятельность организации Анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами Проводить оценку эффективности решения с точки зрения выбранных критериев Оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей Моделировать объем и границы работ</p>
<p>ПК-3 Оценка информации для проведения бизнес-анализа</p>	<p>ИД-3.ПК-2 Иметь практический опыт: Выявления, сбора и анализа информации бизнес-анализа для формирования возможных решений Описания возможных решений</p> <hr/> <p>ИД-1.ПК-3 Знать: Теории межличностной и групповой коммуникации в деловом взаимодействии Теории конфликтов Предметная область и специфика деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа</p> <hr/> <p>ИД-2.ПК-3 Уметь: Планировать, организовывать и проводить встречи и обсуждения с заинтересованными сторонами, в том числе с использованием инструментов (платформ) онлайн-коммуникаций Использовать техники эффективных коммуникаций Выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации Оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами Определять связи и зависимости между элементами информации бизнес-анализа Анализировать внутренние (внешние) факторы и условия, влияющие на деятельность организации Анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами Проводить оценку эффективности решения с точки зрения выбранных критериев Оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей Отбирать, применять и адаптировать соответствующие методы, инструменты и техники анализа бизнес-ситуации и предметной области, включая методы анализа данных</p>

ПК-3 Оценка информации для проведения бизнес-анализа	ИД-3.ПК-3 Иметь практический опыт: Анализа решений с точки зрения достижения целевых показателей решений Оценки ресурсов, необходимых для реализации решений Оценки эффективности каждого варианта решения как соотношения между ожидаемым уровнем использования ресурсов и ожидаемой ценностью Выбора решения для реализации в составе группы экспертов
--	--

5. ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

Тема	Наименование темы	Всего часов	Контактная работа (по уч.зан.)			Самост. работа	Контроль самостоятельной работы
			Лекции	Лабораторные	Практические занятия		
			Часов				
Семестр 8		153					
Тема 1.	Основные понятия оценки бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	22	1		2	19	
Тема 2.	Правовое обеспечение оценочной деятельности	14	1		3	10	
Тема 3.	Анализ экономического состояния предприятия (ПК-2), (ПК-3)	12	1		1	10	
Тема 4.	Доходный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	12	1		1	10	
Тема 5.	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	22	1		1	20	
Тема 6.	Затратный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	22	1		1	20	
Тема 7.	Определение итоговой величины оценки стоимости предприятия (ПК-2), (ПК-3)	20	3		1	16	
Тема 8.	Методы оценки стоимости активов и имущества предприятия (ПК-2), (ПК-3)	16	3		1	12	
Тема 9.	Влияние технологических и организационных инноваций на стоимость бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	13			1	12	

6. ФОРМЫ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ШКАЛЫ ОЦЕНИВАНИЯ

Раздел/Тема	Вид оценочного средства	Описание оценочного средства	Критерии оценивания
Текущий контроль (Приложение 4)			
Тема 1,5.	Тест закрытого типа	Тест включает в себя 10 вопросов	10
Тема 2,4,7,9.	Кейс	15 кейсов	15
Тема 3,6,8.	Доклад	10 тем для докладов с презентацией	10
Промежуточная аттестация(Приложение 5)			
8 семестр (Эк)	Экзаменационный билет	20 билетов, которые включают 2 теоретических вопроса и одно практическое задание	50-100%

ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Показатель оценки освоения ОПОП формируется на основе объединения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающегося.

Показатель рейтинга по каждой дисциплине выражается в процентах, который показывает уровень подготовки студента.

Текущий контроль. Используется 100-балльная система оценивания. Оценка работы студента в течение семестра осуществляется преподавателем в соответствии с разработанной им системой оценки учебных достижений в процессе обучения по данной дисциплине.

В рабочих программах дисциплин и практик закреплены виды текущего контроля, планируемые результаты контрольных мероприятий и критерии оценки учебных достижений.

В течение семестра преподавателем проводится не менее 3-х контрольных мероприятий, по оценке деятельности студента. Если посещения занятий по дисциплине включены в рейтинг, то данный показатель составляет не более 20% от максимального количества баллов по дисциплине.

Промежуточная аттестация. Используется 5-балльная система оценивания. Оценка работы студента по окончании дисциплины (части дисциплины) осуществляется преподавателем в соответствии с разработанной им системой оценки достижений студента в процессе обучения по данной дисциплине. Промежуточная аттестация также проводится по окончании формирования компетенций.

Порядок перевода рейтинга, предусмотренных системой оценивания, по дисциплине, в пятибалльную систему.

Высокий уровень – 100% - 70% - отлично, хорошо.

Средний уровень – 69% - 50% - удовлетворительно.

Показатель оценки	По 5-балльной системе	Характеристика показателя
100% - 85%	отлично	обладают теоретическими знаниями в полном объеме, понимают, самостоятельно умеют применять, исследовать, идентифицировать, анализировать, систематизировать, распределять по категориям, рассчитать показатели, классифицировать, разрабатывать модели, алгоритмизировать, управлять, организовать, планировать процессы исследования, осуществлять оценку результатов на высоком уровне
84% - 70%	хорошо	обладают теоретическими знаниями в полном объеме, понимают, самостоятельно умеют применять, исследовать, идентифицировать, анализировать, систематизировать, распределять по категориям, рассчитать показатели, классифицировать, разрабатывать модели, алгоритмизировать, управлять, организовать, планировать процессы исследования, осуществлять оценку результатов. Могут быть допущены недочеты, исправленные студентом самостоятельно в процессе работы (ответа и т.д.)
69% - 50%	удовлетворительно	обладают общими теоретическими знаниями, умеют применять, исследовать, идентифицировать, анализировать, систематизировать, распределять по категориям, рассчитать показатели, классифицировать, разрабатывать модели, алгоритмизировать, управлять, организовать, планировать процессы исследования, осуществлять оценку результатов на среднем уровне. Допускаются ошибки, которые студент затрудняется исправить самостоятельно.
49 % и менее	неудовлетворительно	обладают не полным объемом общих теоретическими знаниями, не умеют самостоятельно применять, исследовать, идентифицировать, анализировать, систематизировать, распределять по категориям, рассчитать показатели, классифицировать, разрабатывать модели, алгоритмизировать, управлять, организовать, планировать процессы исследования, осуществлять оценку результатов. Не сформированы умения и навыки для решения профессиональных задач
100% - 50%	зачтено	характеристика показателя соответствует «отлично», «хорошо», «удовлетворительно»
49 % и менее	не зачтено	характеристика показателя соответствует «неудовлетворительно»

7. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Содержание лекций

<p>Тема 1. Основные понятия оценки бизнеса (ПК-2), (ПК-3) Основные понятия оценочной деятельности «стоимость», «цена», «затраты». Основные принципы оценки. Процесс оценки. Подходы и методы в оценке стоимости предприятия. Сущность и особенности оценки бизнеса. Законодательные акты и стандарты оценки бизнеса. Предмет, объект и субъект оценки. Цели оценки. Виды стоимостей предприятия.</p>
<p>Тема 2. Правовое обеспечение оценочной деятельности Система правового обеспечения. Права, обязанности, независимость оценщиков. Документальное оформление оценочной деятельности. Этапы оценки.</p>
<p>Тема 3. Анализ экономического состояния предприятия (ПК-2), (ПК-3) Финансовые показатели, влияющие на оценочную стоимость. Прибыль. Денежный поток. Дивиденды. Валовые доходы. Активы. Влияние риска на стоимость капитала. Оценка стоимости денег во времени.</p>
<p>Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3) Общая характеристика доходного подхода. Методы оценки. Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов. Понятие дисконтированных будущих доходов. Прогнозирование будущего денежного потока и (или) прибыли. Учет факторов риска. Определение ставки дисконтирования. Оценка рыночной ожидаемой ставки дохода на собственный капитал. Пример анализа дисконтированных будущих доходов. Метод капитализации прибыли. Определение базы прибыли. Измерение базы прибыли. Расчет ставки капитализации.</p>
<p>Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3) Общая характеристика сравнительного подхода. Математические методы, применяемые в сравнительном подходе. Подготовка информации и выбор единиц сравнения. Элементы сравнения и виды корректировок. Примеры применения метода сравнительного подхода.</p>
<p>Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3) Общая характеристика затратного подхода. Математические методы, применяемые в затратном подходе. Оценка стоимости восстановления (замещения) улучшений. Износ и устаревания улучшений.</p>
<p>Тема 7. Определение итоговой величины оценки стоимости предприятия (ПК-2), (ПК-3) Процедура и критерии согласования результатов оценки. Метод экспертных оценок. Метод анализа иерархий (МАИ).</p>
<p>Тема 8. Методы оценки стоимости активов и имущества предприятия (ПК-2), (ПК-3) Влияние различных факторов на выбор метода оценки. Особенности оценки стоимости отдельных объектов: земельных участков, недвижимого имущества, машин и технологического оборудования, транспортных средств, нематериальных активов, и задолженности предприятия. Особенности предприятия как имущественного комплекса и бизнеса в целом как объекта оценки.</p>

7.2 Содержание практических занятий и лабораторных работ

Тема 2. Правовое обеспечение оценочной деятельности

Вопросы для семинара:

- 1 Регулирование оценочной деятельности
- 2 Стандарты оценки

Тема 3. Анализ экономического состояния предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия.
2. Методика анализа финансового состояния предприятия.
3. Диагностика банкротства.

Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Анализ финансовых коэффициентов в оценке стоимости.
2. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе баланса.
3. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе отчёта о прибылях и убытках.
4. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе отчёта о движении денежных средств.
5. Ставки капитализации и дисконтирования.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Анализ рынка недвижимости.
2. Определение сопоставимости сделок.
3. Сбор информации для метода сравнительного подхода.
4. Проверка достоверности информации для метода сравнительного подхода.

Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Методы оценки функционального устаревания.
2. Методы оценки внешнего (экономического) устаревания.
3. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.

Тема 7. Определение итоговой величины оценки стоимости предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Выбор величины ценового мультипликатора.
2. Механизм согласования предварительных результатов рыночной стоимости, полученных в результате использования различных видов ценовых мультипликаторов.
3. Процесс внесения итоговых корректировок.

Тема 8. Методы оценки стоимости активов и имущества предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Оценка стоимости объектов недвижимого имущества и земельных участков.
2. Оценка стоимости машин и оборудования.
3. Оценка стоимости нематериальных активов
4. Оценка оборотных активов и задолженности предприятия
5. Некоторые аспекты бизнеса как объекта оценки

Тема 9. Влияние технологических и организационных инноваций на стоимость бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Задачи и основные приемы экспертизы
2. Оценка вклада конкретной инновации в повышении стоимости
3. Критерии и показатели инвестиционной оценки инновационных проектов, и их влияние на рыночную стоимость
4. Динамика изменения вклада инновационных проектов в повышении рыночной стоимости организации.

7.3. Содержание самостоятельной работы

Тема 2. Правовое обеспечение оценочной деятельности

Вопросы для самостоятельного изучения:

Законодательное регулирование оценочной деятельности.

Нормативные основы оценки в отдельных областях российского законодательства.

Стандартизация оценочной деятельности.

Сущность и содержание деятельности.

Международные стандарты оценки.

Тема 3. Анализ экономического состояния предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного обсуждения:

1. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия.
2. Методика анализа финансового состояния предприятия.
3. Понятие экономической состоятельности предприятия.
4. Анализ экономических результатов деятельности предприятия.
5. Анализ факторов, определяющих экономические результаты деятельности предприятия.
6. Подходы к анализу и оценке риска деятельности предприятия.

Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного изучения:

1. Характеристики основных программных продуктов, используемых для автоматизации оценочных расчетов.
2. Общая характеристика доходного подхода.
3. Основные этапы оценки стоимости предприятия методом дисконтированных денежных потоков в прогнозный период.
4. Методы определения ставки дисконтирования.
5. Методы определения капитализируемого дохода.
6. Обоснование ставки капитализации.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного обсуждения:

1. Отраслевые особенности (продолжительность операционного и финансового циклов) и их учет при определении ставки капитализации.
2. Экономическое содержание сравнительного (рыночного) подхода оценки стоимости бизнеса и ограничения его применения.
3. Основные этапы оценки стоимости предприятия методами сделок и предприятия аналога (рынка капитала).
4. Вывод итогового значения рыночной стоимости бизнеса и внесение корректирующих поправок.

Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного изучения:

1. Экономическое содержание метода чистых активов.
2. Особенности расчета чистых активов в финансовой отчетности предприятия.
3. Назначение показателя и ограничения использования. Использование стоимости чистых активов для предварительной оценки справедливой рыночной стоимости бизнеса.
4. Особенности оценки стоимости земельных участков.
5. Особенности оценки стоимости машин и оборудования.
6. Особенности оценки стоимости нематериальных активов.

Тема 7. Определение итоговой величины оценки стоимости предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

- 1 Задачи, структура и содержание отчета
- 2 Согласование результатов оценки.

Тема 8. Методы оценки стоимости активов и имущества предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

1. Применение подходов и методов, используемых в оценке.
2. Подготовка информации.
3. Математические основы оценочной деятельности.
4. Шесть функций денежной единицы.

Тема 9. Влияние технологических и организационных инноваций на стоимость бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

1. Как учесть тренды технологического развития в планировании и бюджетировании?
2. Экономика цифровизации: как оценить эффективность цифровой трансформации бизнеса?
3. Роль офиса финансового директора в анализе интеллектуального капитала компании?

7.3.1. Примерные вопросы для самостоятельной подготовки к зачету/экзамену
приложение 1

7.3.2. Практические задания по дисциплине для самостоятельной подготовки к
зачету/экзамену
приложение 2

7.3.3. Перечень курсовых работ
не реализуется

7.4. Электронное портфолио обучающегося
не размещается

7.5. Методические рекомендации по выполнению контрольной работы
не реализуется

7.6 Методические рекомендации по выполнению курсовой работы
не предусмотрено

8. ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

По заявлению студента

В целях доступности освоения программы для лиц с ограниченными возможностями здоровья при необходимости кафедра обеспечивает следующие условия:

- особый порядок освоения дисциплины, с учетом состояния их здоровья;
- электронные образовательные ресурсы по дисциплине в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья;
- изучение дисциплины по индивидуальному учебному плану (вне зависимости от формы обучения);
- электронное обучение и дистанционные образовательные технологии, которые предусматривают возможности приема-передачи информации в доступных для них формах.
- доступ (удаленный доступ), к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам, состав которых определен РПД.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Сайт библиотеки УрГЭУ
<http://lib.usue.ru/>

Основная литература:

2. Эскиндаров М.А., Федотова М.А., Атабиева Н.А., Бакулина А.А., Григорьев В.В., Гусев А.А., Зимин В.С., Иванова Е.Н., Котлярова А.Ю., Никонова И.А., Петров В.И., Сагайдачная О.В., Сычева Е.А., Тазихина Т.В., Эскиндаров М.А., Федотова М.А. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс]: Учебник. - Москва: КноРус, 2025. - 319 – Режим доступа: <https://book.ru/book/955843>

3. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Тесты. Тест 1. Основные понятия оценки бизнеса [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 4 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/202412/65.docx>

4. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Тесты. Тест 2. Анализ экономического состояния предприятия [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 3 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/202412/66.docx>

5. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Тесты. Тест 3. Формализованные методы экономического состояния предприятия [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 4 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/202412/67.docx>

6. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Курс лекций. Тема 2. Анализ экономического состояния предприятия [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 1 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/20241216/86.mp4>

7. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Курс лекций. Тема 3. Формализованные методы экономического состояния предприятия [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 1 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/20241216/87.mp4>

8. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Курс лекций. Тема 1. Основные понятия оценки бизнеса [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 1 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/20241216/85.mp4>

Дополнительная литература:

2. Косорукова И.В., Косорукова О.Д., Мирзоян Н.В., Плясова С.В., Суханова И.Г., Труфанова С.А., Ивлиева Н.Н., Косорукова И.В. Оценочная деятельность [Электронный ресурс]: Учебник. - Москва: КноРус, 2021. - 333 – Режим доступа: <https://book.ru/book/939833>

3. Нижегородцев Р.М. Человеческий капитал: теория и практика управления в социально-экономических системах [Электронный ресурс]: Монография. - Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2023. - 290 – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/1981618>

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦЕНЗИОННОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ, ОНЛАЙН КУРСОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Перечень лицензионного программного обеспечения:

Astra Linux Common Edition. Договор №0417-ПО/2019 от 08.05.2019, Акт №Sk000343 от 24.05.2019 и Контракт № 35-У/2018 от 13.06.2018, Акт № УТ213 от 17.12.2018. Срок действия лицензии - без ограничения срока.

МойОфис стандартный. Соглашение № СК-281 от 7 июня 2017. Дата заключения - 07.06.2017. Срок действия лицензии - без ограничения срока.

Microsoft Windows 10 .Договор № 52/223-ПО/2020 от 13.04.2020, Акт № Tr000523459 от 14.10.2020. Срок действия лицензии -Без ограничения срока.

Microsoft Office 2016.Договор № 52/223-ПО/2020 от 13.04.2020, Акт № Tr000523459 от 14.10.2020 Срок действия лицензии -Без ограничения срока.

Перечень информационных справочных систем, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

Справочно-правовая система Гарант. Договор № 58419 от 22 декабря 2015. Срок действия лицензии -без ограничения срока

Справочно-правовая система Консультант +. Договор № 143/223-У/2025 от 02.12.2025 Срок действия лицензии до 31.12.2026

11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Реализация учебной дисциплины осуществляется с использованием материально-технической базы УрГЭУ, обеспечивающей проведение всех видов учебных занятий и научно-исследовательской и самостоятельной работы обучающихся:

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения всех видов занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду УрГЭУ.

Все помещения укомплектованы специализированной мебелью и оснащены мультимедийным оборудованием спецоборудованием (информационно-телекоммуникационным, иным компьютерным), доступом к информационно-поисковым, справочно-правовым системам, электронным библиотечным системам, базам данных действующего законодательства, иным информационным ресурсам служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Для проведения занятий лекционного типа презентации и другие учебно-наглядные пособия, обеспечивающие тематические иллюстрации.

7.3.1. Примерные вопросы для самостоятельной подготовки к экзамену

К экзамену

1. Как выглядит система регулирования оценочной деятельности?
2. Какова структура саморегулируемых организаций?
3. Что такое дисциплинарный комитет саморегулируемой организации?
4. Кто осуществляет надзор за деятельностью саморегулируемых организаций?
5. Анализ финансовых коэффициентов в оценке стоимости.
6. Предмет и субъект оценки предприятия (бизнеса)
7. Основные цели и задачи оценки предприятия (бизнеса)
8. Основные методы и подходы к оценке.
9. Федеральные стандарты оценки (ФСО – 1; ФСО – 2).
10. Обязательность проведения оценки в установленных законодательством случаях.
11. Правовой режим различных целей оценки.
12. Судебная практика в отношении дел, связанных с оценочной деятельностью.
13. Требования к содержанию отчёта об оценке.
14. Требования к используемой информации
15. Описание объекта оценки при составлении отчёта.
16. Требования к описанию применяемой методологии и расчётам.
17. Содержание экспертизы отчёта об оценке недвижимости.
18. Основные ошибки, наиболее часто встречающиеся в отчётах об оценке стоимости предприятия.
19. Анализ финансовых коэффициентов в оценке стоимости.
20. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе баланса.
21. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе отчёта о прибылях и убытках.
22. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе отчёта о движении денежных средств.
23. Ставки капитализации и дисконтирования.
24. Анализ рынка недвижимости.
25. Определение сопоставимости сделок.
26. Сбор информации для метода сравнительного подхода.
27. Проверка достоверности информации для метода сравнительного подхода.
28. Методы оценки функционального устаревания.
29. Методы оценки внешнего (экономического) устаревания.
30. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
31. Выбор величины ценового мультипликатора.
32. Механизм согласования предварительных результатов рыночной стоимости, полученных в результате использования различных видов ценовых мультипликаторов.
33. Процесс внесения итоговых корректировок.
34. Ценные бумаги: понятие, виды, классификация.
35. Стоимость ценных бумаг: понятие, виды, факторы, цели.
36. Виды оценки ценных бумаг.
37. Долевые и долговые ценные бумаги.
38. Стоимость производных ценных бумаг: понятие, виды, факторы, цели.
39. Виды оценки производных ценных бумаг.
основных разделов отчёта.
40. Стоимость предприятия как целевая функция управления: связь стоимости предприятия с основными показателями.

7.3.2. Практические задания по дисциплине для самостоятельной подготовки к экзамену

Примерные практические задания к экзамену открытого типа

Задания 11-15 (ПК-2)

Задания 16-20 (ПК-3)

Задание 1

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на 2017 г. (на середину периода). Затраты на строительство данного объекта в 2010 г. составили 1 000 000 руб. Срок жизни – 70 лет. Индексы роста цен (на середину периода):

2011 - 82

2012 - 85

2013 – 87

2014 – 92

2015 – 95

2016 – 101

2017 – 106

2018 – 110

2019 – 115

2020 – 119

Задание 2

Рассчитать ставку капитализации для объекта недвижимости. Безрисковая ставка – 7,2%, риск вложения в недвижимость – 2,5%, риск управления – 1,8%, срок экспозиции – 3,5 мес. Фактический возраст – 5 лет, Эффективный возраст – 10 лет, полный срок жизни – 40 лет. Фактор фонда возмещения рассчитать по Хоскольду.

Задание 3

Рыночная норма доходности на инвестиции в аналогичные объекты недвижимости составляет 12%,

оставшийся срок экономической жизни объекта – 8 лет. Для расчета используется модель Инвуда. Какова ставка капитализации для объекта недвижимости?

Задание 4

Вследствие воздействия внешних факторов, чистый операционный доход от оцениваемого объекта снизился с 800 до 600 тыс. руб. с 1 кв. м арендопригодной площади. Общая площадь объекта составляет 300 кв. м. Коэффициент арендопригодной площади равен 0,9. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 15%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределённо долгого периода времени. Определить величину внешнего устаревания улучшений.

Задание 5

Только что приобретена недвижимость. Собственник рассчитывает сдавать ее в аренду определенный временной промежуток. По окончании договора аренды владелец планирует данную собственность перепродать. На основе приведенных в таблице 8 данных рассчитать: а) Текущую стоимость доходов от арендных платежей. б) Текущую стоимость выручки от перепродажи недвижимого имущества. в) Сделать обоснование эффективности вложения средств с точки зрения получения 15% отдачи на вложенный капитал.

Задание 6

Рассчитать годовую сумму арендной платы. Предприятие сдается в аренду. Среднегодовая стоимость основных фондов – 100 млн. руб., в том числе стоимость земельного участка – 30 млн. руб., средняя стоимость оборотных средств – 50 млн. руб. Средняя норма амортизационных отчислений по основным фондам – 7,2%. Арендный процент взимается из расчета 25% от стоимости производственных фондов. По договору аренды в арендную плату включается 80% амортизационных отчислений.

Задание 7

Рассчитать текущую стоимость каждого из приведенных ниже денежных поступлений от приносящей доход недвижимости, если коэффициент дисконтирования на рынке равен 12%:

- 5 млн. руб., получаемые ежегодно.
- 30 млн. руб., получаемые через 5 лет.
- 200 т.р, получаемые ежемесячно в течении 8 лет

Задание 8

Необходимо принять решение, модернизировать ли существующее офисное здание, вложив в него 500 тыс. руб., или при тех же затратах перепрофилировать его в оптово- торговый центр. При этом ежегодный доход от офисного здания ожидается в размере 25 тыс. руб., а от оптово-торгового центра – 100 тыс. руб. Коэффициент капитализации на рынке – 13%. Для принятия решения необходимо рассчитать прибыль и коэффициенты капитализации по двум проектам.

Задание 9

Оцените стоимость гостиничного комплекса исходя из стоимости за комнату, за единицу и на основе валового рентного мультипликатора. Дайте конечную оценку и кратко обоснуйте свой вывод используя данные таблицы 1.

Таблица 1 - Данные по сопоставимым продажам

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимый Объект 1	Сопоставимый Объект 2	Сопоставимый Объект 3
Цена, тыс. р.	?	80000	86000	66000
Комнаты	135	165	170	125
Единицы	44	50	49	40
Бассейн	есть	нет	есть	нет
Валовой доход	15000	16000	16800	13600

Стоимость бассейна оценивается в 1600000 рублей.

Задание 10

Определите стоимость свободного офиса в торговом центре. Инвентаризационная стоимость 1 м² строения, рассчитанная БТИ в целях налогообложения, составляет 18 тыс. руб. Офис из нескольких помещений. Площадь 158 м². Потребительские качества офиса характеризуются следующими коэффициентами:

этаж третий, т.е. между первым и последним	0,47
высота помещения 2,75 м	0,66
все комнаты изолированные	2,45
площадь подсобных помещений 16 м ²	0,45
санузел отдельный	0,40
лоджия	0,45
лифт	0,45
мусоропровод	0,25
душ, горячее водоснабжение	0,40
ориентация окон: юго-восток	0,09
отдаленность от метро 4 остановки	0,12

Задание 11

Оцениваемое предприятие владеет не конвертируемыми привилегированными акциями организации «Эльбрус» номиналом 1000 руб., по которым ежегодно начисляется и выплачивается дивиденд в размере 10% от номинала. Необходимо определить рыночную стоимость 1 привилегированной акции при условии, что требуемая доходность инвесторов по аналогичным инструментам составляет 8%, а ожидаемый стабильный темп роста денежных потоков организации «Эльбрус» в долгосрочном периоде составляет 3%.

Задание 12

Рассчитайте стоимость собственного капитала организации методом чистых активов, основываясь на приведенных ниже данных:

Балансовая стоимость на дату оценки, у.е.:

Основные средства-100

Нематериальные активы-10

Дебиторская задолженность -50

Денежные средства – 3

Краткосрочные обязательства – 60

Долгосрочные обязательства – 70

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства – увеличены на 30%

Нематериальные активы 10

Дебиторская задолженность -50

Денежные средства 3

Краткосрочные обязательства 60

Долгосрочные обязательства 70

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства – увеличены на 30%

Нематериальные активы увеличены на 40%

Дебиторская задолженность уменьшена на 10%

Долгосрочные обязательства уменьшены на 10%

Задание 13

Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 12%. Среднерыночная доходность на фондовом рынке равна 5% в реальном выражении. Коэффициент бета рычаговая для оцениваемого предприятия равен 1,4. Темпы инфляции составляют 11% в год. Рассчитайте номинальную стоимость собственного капитала для оцениваемого предприятия.

Задание 14

Бета рычаговая организации, котируемой на фондовом рынке, составляет 1,2. Рассчитайте бету безрычаговую, если коэффициент «Долг/Собственный капитал» (D/E) составляет 33%, а ставка налога на прибыль составляет 20%.

Задание 15

Стандартное отклонение доходности первого актива равно 10%, второго – 17%. В каком диапазоне может располагаться значение ковариации доходностей данных активов?

Задание 16

По данным таблицы управленец бизнеса должен выбрать один из сегментов по критерию максимума размер сбыта:

Характер истика сегмента	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3
Размер	1006	1806	1306

рынка, тыс.ед.			
Интенсивность потребления (на одного потребителя)	3	1	1
Доля рынка	1/30	1/20	1/10

Задание 17

Акции организации «А» имеют среднегодовую доходность в размере 13,5% и стандартное отклонение 21,3%. Акции компании «Б» имеют среднегодовую доходность в размере 11,1% и стандартное отклонение 19,1%. Используя коэффициент вариации, определите степень рискованности данных акций и какой акции инвестор должен отдать предпочтение по критерию «риск-доходность».

Задание 18

При вложении капитала в мероприятие «А» из 200 случаев была получена прибыль: 250 тыс.руб.-в 20 случаях; 300 тыс.руб.-в 80; 400 тыс.руб.-в 100 случаях. При вложении капитала в мероприятие «В» из 240 случаев была получена прибыль: 300 тыс.руб.-в 144 случаях; 350 тыс.руб.- в 72; 450 тыс.руб.- в 24 случаях. Выбрать вариант вложения капитала, исходя из средней ожидаемой прибыли.

Задание 19

Требуется выбрать наименее рискованный вариант принятия управленческого решения предприятия, последствия которого представлены в таблице. Исходные данные по вариантам управленческих решений:

Показатель	Последствия управленческих решений	
	Вариант 1	Вариант 2
Собственные средства, тыс.руб.	80000	20000
Максимально возможная сумма убытка, тыс.руб.	24000	12000

Задание 20

При вложении капитала в мероприятие «Г» из 200 случаев была получена прибыль: 260 тыс.руб.-в 20 случаях; 320 тыс.руб.-в 80; 430 тыс.руб.-в 100 случаях. При вложении капитала в мероприятие «Д» из 240 случаев была получена прибыль: 310 тыс.руб.-в 144 случаях; 360 тыс.руб.- в 72; 470 тыс.руб.- в 24 случаях. Выбрать вариант вложения капитала, исходя из средней ожидаемой прибыли.

Примерные тестовые задания к экзамену закрытого типа (ПК-2, ПК-3)

1. Аннуитет – это денежный поток ...

- А) с равновеликими платежами
- Б) с ограниченным платежом
- В) с возрастающими платежами
- Г) с убывающими платежами

2. В договоре между оценщиком и заказчиком в обязательном порядке указывается?

- А) вид объекта оценки
- Б) объекты конкурентов
- В) методология оценки
- Г) объекты поставщиков

3. В отчете об оценке бизнеса обязательным является раздел? ...

- А) Сопроводительное письмо
- Б) Задание на оценку
- В) Архивная справка
- Г) Сведения о генеральном директоре оценочной компании

4. В рамках оценки стоимости объекта оценки для его продажи оценщик оценивает ... стоимость?

- А) кадастровую
- Б) рыночную
- В) инвестиционную
- Г) ликвидационную

5. В соответствии с нормативными актами по переоценке основных средств определяется (...?) стоимость

- А) рыночная
- Б) ликвидационная
- В) восстановительная
- Д) остаточная

6. Для оценки уникальных, специализированных объектов машин и оборудования предпочтительным является использование методов: (... ?) подхода

- А) затратного
- Б) сравнительного
- В) доходного
- Г) хронологического

7. Доходный подход в оценке основан на принципе-?

- А) замещения
- Б) вклада
- В) соответствия
- Г) ожидания

8. Если в договоре не определен вид стоимости, который нужно определить оценщику, то установлению подлежит (... -?) стоимость

- А) балансовая
- Б) рыночная
- В) ликвидационная
- Г) первоначальная

9. Итоговая величина стоимости в отчете об оценке указывается на дату ...

- А) составления отчета

- Б) проведения оценки
- В) получения диплома об образовании в области оценочной деятельности
- Г) осмотра

10. Ликвидационная стоимость – это ...

- А) стоимость сырья и материалов, включенных в объект
- Б) стоимость вынужденной продажи
- В) стоимость воспроизводства объекта в современных условиях
- Г) возникает при покупке объектов оценки