

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
"Дальневосточный государственный университет путей сообщения"  
(ДВГУПС)

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

(к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Немчанинова М.А.,  
канд. экон. наук,



10.05.2024

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины **Оценка и управление имущественным комплексом организации**

38.05.01 Экономическая безопасность

Составитель(и): к.э.н., доцент, Оккель С.А.

Обсуждена на заседании кафедры: (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от 25.04.2024г. № 9

Обсуждена на заседании методической комиссии по родственным направлениям и специальностям: Протокол

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_ 2025 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2025-2026 учебном году на заседании кафедры (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от \_\_ \_\_\_\_ 2025 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Немчанинова М.А., канд. экон. наук, доцент

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_ 2026 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2026-2027 учебном году на заседании кафедры (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от \_\_ \_\_\_\_ 2026 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Немчанинова М.А., канд. экон. наук, доцент

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_ 2027 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2027-2028 учебном году на заседании кафедры (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от \_\_ \_\_\_\_ 2027 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Немчанинова М.А., канд. экон. наук, доцент

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_ 2028 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2028-2029 учебном году на заседании кафедры (к307) Финансы и бухгалтерский учёт

Протокол от \_\_ \_\_\_\_ 2028 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Немчанинова М.А., канд. экон. наук, доцент

Рабочая программа дисциплины Оценка и управление имущественным комплексом организации разработана в соответствии с ФГОС, утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 14.04.2021 № 293

Квалификация **Экономист**

Форма обучения **очная**

**ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ (ПО ВИДАМ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ) И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

Общая трудоемкость **6 ЗЕТ**

Часов по учебному плану	216	Виды контроля в семестрах:
в том числе:		экзамены (семестр) 5
контактная работа	86	зачёты (семестр) 6
самостоятельная работа	94	
часов на контроль	36	

**Распределение часов дисциплины по семестрам (курсам)**

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	5 (3.1)		6 (3.2)		Итого	
	Неделя		16			
Вид занятий	уп	рп	уп	рп	уп	рп
Лекции	16	16	16	16	32	32
Лабораторные	32	32	16	16	48	48
Контроль самостоятельной работы	4	4	2	2	6	6
В том числе инт.	12	12	12	12	24	24
Итого ауд.	48	48	32	32	80	80
Контактная работа	52	52	34	34	86	86
Сам. работа	56	56	38	38	94	94
Часы на контроль	36	36			36	36
Итого	144	144	72	72	216	216

## 1. АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

1.1	<p>Теоретические основы оценочной деятельности. Имущественный комплекс организации: основные понятия и определения. Понятие, сущность, основные цели и принципы оценочной деятельности имущественного комплекса организации. Определение имущественного комплекса. Характеристика, классификация и способы описания всех видов имущества как объектов оценки. Законодательная и нормативно-правовая база управления имущественным комплексом организации. Государственное регулирование рыночных реформ, развитие предпринимательства и земельно-имущественных отношений. Основные подходы к оценке стоимости имущественного комплекса организации. Доходный подход к оценке стоимости имущественного комплекса организации. Затратный подход к оценке стоимости имущественного комплекса организации. Сравнительный подход к оценке стоимости имущественного комплекса организации. Основные этапы и процедуры оценки имущественного комплекса. Составление отчета об оценке объекта оценки. Понятие экономической безопасности при оценке недвижимости. Недвижимость как объект профессиональной деятельности. Характеристики рынка недвижимости. Источники информации и методы обработки информации об объектах оценки и данных о сделках. Анализ рисков на ставку доходности, стоимостной результат. Оценка недвижимости методами доходного, сравнительного и затратного подходов. Земля как основа теории и практики недвижимости. Особенности земельного участка как объекта оценки. Классификация земель, угодий. Виды стоимости при оценке земельных участков. Основные экономические принципы оценки земельных участков. Нормативно-правовая основа проведения оценки земель. Идентификация земельного участка. Затратный подход к оценке стоимости земельного участка. Доходный подход к оценке стоимости земельного участка. Виды доходов и методы их определения. Сравнительный подход к оценке стоимости земельного участка. Государственная кадастровая оценка земельных участков. Подготовка отчета об оценке стоимости земельного участка. Оценка стоимости искусственных объектов недвижимости и особенности процесса при определении различных видов стоимости. НМА Классификация нематериальных активов (НМА). Понятие интеллектуальной собственности (ИС), абсолютные права на НМА. Нетрадиционные НМА предприятия. Понятия стоимости НМА и ИС. Факторы, влияющие на величину стоимости НМА и объектов ИС. Выбор вида стоимости в зависимости от целей оценки. Основные принципы и подходы к оценке стоимости НМА и ИС. Особенности оценки патентов и лицензий для продаж. Управление НМА. Учетная политика предприятия, отражение НМА в балансах предприятия. Налогообложение, государственные пошлины и льготы. Подготовка информации, не-обходимой для оценки НМА и ИС, экспертиза документов, подтверждающих права на объекты ИС, заключительный этап оценки НМА и ИС, требования и структура отчета, соответствие стандартам.</p>
-----	--

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Код дисциплины:	Б1.О.28
<b>2.1</b>	<b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>
2.1.1	Экономика организации (предприятия)
2.1.2	Бухгалтерский учет
<b>2.2</b>	<b>Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>
2.2.1	Антикризисный менеджмент
2.2.2	Оценка стоимости и реструктуризация предприятия

## 3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТВЕТСТВУЮЩИХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

**ОПК-4: Способен разрабатывать и принимать экономически и финансово обоснованные организационно-управленческие решения, планировать и организовывать профессиональную деятельность, осуществлять контроль и учет ее результатов.**

### **Знать:**

Основы планово-расчетной работы; понятие проектного решения; методы анализа и обоснования эффективности организационно-управленческих решений; механизмы управленческого контроля и мониторинга результатов деятельности хозяйствующего субъекта

### **Уметь:**

Осуществлять планово-отчетную работу; осуществлять экономическое обоснование проектов по развитию организации на основе статистических данных и в интересах минимизации рисков

### **Владеть:**

Навыками принятия управленческих решений с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов

**ПК-1: способен подготавливать исходные данные, необходимые для расчета экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.**

### **Знать:**

Методологию формирования исходных данных; - содержание экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.

<b>Уметь:</b>
Формировать систему данных, не-обходимых для расчета экономиче-ских показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субь-ектов.
<b>Владеть:</b>
Навыками подготовки исходных данных для расчета экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.

**ПК-7: способен принимать оптимальные управленческие решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов.**

<b>Знать:</b>
Теорию и технологию приня-тия управленческих решений
<b>Уметь:</b>
Использовать технологию при-нятия оптимальных управленче-ских решений с учетом критери-ев социально-экономической эф-фективности, рисков и возмож-ностей использования имеющих-ся ресурсов.
<b>Владеть:</b>
Инструментами принятия управленческих решений в условиях неопределенности и рисков.

**4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ), СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ ОТВЕДЕННОГО НА НИХ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ**

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетен-ции	Литература	Инте ракт.	Примечание
	<b>Раздел 1. Раздел 1: Лекции</b>						
1.1	<p>Теоретические основы оценочной деятельности. Имущественный комплекс организации: основные понятия и определения.</p> <p>Характеристики, классификации и способы описания всех видов имущества как объектов оценки.</p> <p>Оценка имущества – это определенная процедура анализа свойств объекта, в результате которой производится корректный вывод оценщика о стоимости объекта. Этот вывод получается на основе применения общепризнанных методов обработки объективных данных об объекте оценки.</p> <p>Имущество, принадлежащее какому-либо лицу состоит из актива и пассива.</p> <p>К активу относятся:</p> <p>А) совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права;</p> <p>Б) совокупность прав на чужое имущество.</p> <p>К пассиву относятся:</p> <p>А) совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица;</p> <p>Б) совокупность обязательств, лежащих на данном лице.</p> <p>Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью в материальном значении этого слова.</p> <p>Право собственности – это определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю.</p> <p>/Лек/</p>	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Активное слушание

1.2	<p>Понятие, сущность, основные цели и принципы оценочной деятельности имущественного комплекса организации</p> <p>Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. В основании науки об оценке имущества лежат принципы, т.е. основополагающие правила, руководствуясь которыми профессиональный оценщик выполняет задание по оценке и составлению отчета об оценке имущества. Принципы оценки имущества являются следствием комплексного анализа экономических законов, их проявлений, и в их построении учитываются основные факторы, влияющие на стоимость имущества. Корректное использование принципов оценки дает оценщику возможность сформировать достоверное заключение о стоимости имущества, представленного к оценке. Принципы оценки имущества (собственности) могут быть структурированы и объединены в четыре группы.</p> <p>В первую группу принципов оценки имущества входят принципы, основанные на представлениях пользователя (собственника) имущества.</p> <p>Вторая группа содержит принципы, связанные с эксплуатацией собственности, основанные на представлениях производителя имущества, на требованиях, предъявляемых к имуществу.</p> <p>Третья группа принципов оценки имущества объединяет принципы, связанные с рыночной средой.</p> <p>Четвертая группа - принцип наилучшего и наиболее эффективного использования имущества как основополагающий принцип.</p> <p>/Лек/</p>	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2 Э3	0	
-----	--	---	---	------------	----------------------------	---	--

1.3	<p>Определение имущественного комплекса. Характеристика, классификация и способы описания всех видов имущества как объектов оценки. Законодательная и нормативно-правовая база управления имущественным комплексом организации. Государственное регулирование рыночных реформ, развитие предпринимательства и земельно-имущественных отношений. Определение понятий, сравнительный анализ и сферы применения различных видов стоимости. В зависимости от цели проводимой оценки, количества и подбора учитываемых факторов оценщик рассчитывает различные виды стоимости.</p> <p>Стоимость - это денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект. Стоимость отличается от цены и затрат. Под рыночной стоимостью в Международных стандартах оценки понимается расчетная величина, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.</p> <p>Рыночная стоимость- это наиболее вероятная цена при осуществлении сделки между типичным покупателем и продавцом. Определение отражает тот факт, что рыночная стоимость рассчитывается исходя из ситуации на рынке на конкретную дату, поэтому при изменении рыночных условий рыночная стоимость будет меняться. На покупателя и продавца не оказывается внешнее давление, и обе стороны достаточно информированы о сущности и характеристике продаваемого имущества.</p> <p>В некоторые случаи рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной. Например, это может быть в случае оценки устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка, или в случае оценки экологически благоприятных объектов.</p> <p>С точки зрения оценки различают рыночную, инвестиционную, страховую, налогооблагаемую, утилизационную стоимости.</p> <p>/Лек/</p>	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2	0	
-----	---	---	---	------------	-------------------------	---	--

1.4	<p>Основные подходы к оценке стоимости имущественного комплекса организации. Доходный подход к оценке стоимости имущественного комплекса организации. Затратный подход к оценке стоимости имущественного комплекса организации. Сравнительный подход к оценке стоимости имущественного комплекса организации.</p> <p>Основные подходы и методы в оценке рыночной стоимости объектов, особенности применения методов для оценки разных типов имущества. Существует несколько десятков методик оценки стоимости предприятий, обычно группируемых специалистами в рамках имущественного, доходного и сравнительного подходов.</p> <p>I. Имущественный подход основан на анализе активов предприятия и включает следующие методики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• накопления активов предприятия;</li> <li>• скорректированной балансовой стоимости (или методика чистых активов);</li> <li>• расчета стоимости замещения;</li> <li>• расчета ликвидационной стоимости.</li> </ul> <p>Все методики имущественного подхода используются, как правило, для оценки. Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих доходов и включает следующие методики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• капитализации дохода;</li> <li>• дисконтирования денежных потоков.</li> </ul> <p>Сравнительный подход базируется на сопоставлении стоимости оцениваемого предприятия со стоимостями сопоставимых предприятий и включает следующие методики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• рынка капитала;</li> <li>• сделок (методика сравнительного анализа продаж);</li> <li>• отраслевых коэффициентов.</li> </ul>	5	4	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1	2	Активное слушание
-----	---	---	---	------------	----------------------	---	-------------------



1.5	<p>Основные этапы и процедуры оценки. Процесс оценки может быть разделен на ряд последовательных стадий:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение проблемы (постановка задачи).</li> <li>2. Предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку, составление плана работ.</li> <li>3. Сбор, проверка и анализ данных.</li> <li>4. Применение трех подходов к оценке стоимости объекта собственности и выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.</li> <li>5. Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов.</li> <li>6. Подготовка отчета и заключения об оценке.</li> </ol> <p>/Лек/</p>	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
1.6	<p>Составление отчета об оценке объекта оценки</p> <p>Сбор и обработка данных, анализ рыночной информации, описание и анализ характеристик объекта. Наличие необходимой информации позволяет оценщику комплексно подойти к процессу оценки и точно обосновать итоговую величину стоимости.</p> <p>Для определения объема требующейся информации необходимо:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Изучить договор об оценке (техническое задание на проведение работ).</li> <li>2. Провести интервью с заказчиком и собственником.</li> <li>3. Провести осмотр и техническую экспертизу объекта.</li> </ol> <p>Договор об оценке является основанием для проведения оценки объекта недвижимости. Техническое задание определяет цель оценки, объем работ.</p> <p>В интервью с заказчиком оценщик получает устное описание объекта оценки, специфики его постройки и функционирования, описание окружения объекта, что позволяет составить приблизительный перечень необходимых исходных данных.</p> <p>Информацию, необходимую для проведения процесса оценки объекта недвижимости, можно условно представить в виде схемы.</p> <p>Формирование массива внешней информации начинается со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики.</p> <p>/Лек/</p>	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2	0	
	<b>Раздел 2. Лабораторные</b>						
2.1	Факторы экономического окружения предприятия /Лаб/	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Работа в малых группах
2.2	Государственное регулирование оценочной деятельности /Лаб/	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	

2.3	Эффективность использования основных средств /Лаб/	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Работа в малых группах
2.4	Рассмотрение активов предприятия, кадрового потенциала, системы управления бизнесом, сложившихся на дату оценки показателей доходности /Лаб/	5	4	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Работа в малых группах
2.5	Рассмотрение активов предприятия, кадрового потенциала, системы управления бизнесом, сложившихся на дату оценки показателей доходности /Лаб/	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.6	Определение величины спроса, ценовой эластичности спроса, изменение выручки. /Лаб/	5	4	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.7	Принципы оценки имущества /Лаб/	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Работа в малых группах
2.8	Виды стоимости объектов имущества /Лаб/	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.9	Оценка стоимости предприятия доходным подходом /Лаб/	5	4	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.10	Оценка стоимости предприятия затратным подходом /Лаб/	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.11	Оценка стоимости предприятия сравнительным подходом /Лаб/	5	4	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
2.12	Согласование результатов оценки /Лаб/	5	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
<b>Раздел 3. Самостоятельная работа</b>							
3.1	Изучение литературы теоретического курса /Ср/	5	6	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
3.2	Подготовка к лабораторным занятиям /Ср/	5	22	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
3.3	Самостоятельное решение задач /Ср/	5	24	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
3.4	Подготовка к экзамену /Ср/	5	4	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
<b>Раздел 4. Экзамен</b>							
4.1	Подготовка к экзамену /Экзамен/	5	36	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
<b>Раздел 5. Раздел 2:Лекции</b>							

5.1	<p>Понятие экономической безопасности при оценке недвижимости.</p> <p>Недвижимость как объект профессиональной деятельности.</p> <p>В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса ( ГК РФ) «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». /Лек/</p>	6	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
5.2	<p>Характеристики рынка недвижимости.Под рынком недвижимости следует понимать определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользователей.</p> <p>Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу.</p> <p>Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилья, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.</p> <p>Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости. К особенностям рынка недвижимости относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• локальность (вследствие неизменяемого местоположения объектов);</li> <li>• низкая взаимозаменяемость объектов (из-за существенной зависимости величины спроса на объекты недвижимости от местоположения объекта, состояния инфраструктуры в районе нахождения недвижимости);</li> <li>• сезонные колебания;</li> <li>• необходимость государственной регистрации сделок;</li> <li>• вложения капитала в недвижимость.</li> </ul> <p>/Лек/</p>	6	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	

5.3	<p>Источники информации и методы обработки информации об объектах оценки и данных о сделках. Для определения объема требующейся информации необходимо:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Изучить договор об оценке (техническое задание на проведение работ).</li> <li>2. Провести интервью с заказчиком и собственником.</li> <li>3. Провести осмотр и техническую экспертизу объекта.</li> </ol> <p>Договор об оценке является основанием для проведения оценки объекта недвижимости. Техническое задание определяет цель оценки, объем работ. /Лек/</p>	6	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Активное слушание
5.4	<p>Анализ рисков на ставку доходности, стоимостный результат. Риск — оцененная степень неопределенности получения в будущем доходов. Общий риск представляет собой сумму всех рисков, связанных с принятием инвестиционного решения. Различают систематический (рыночный) и несистематический (специфический) риск.</p> <p>Систематические риски:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Общая политическая ситуация;</li> <li>— Общая экономическая ситуация;</li> <li>— Изменение законодательства;</li> <li>— Увеличение числа конкурирующих объектов.</li> </ul> <p>Несистематические риски:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Менеджмент;</li> <li>— Неполучение арендных платежей;</li> <li>— Износ зданий;</li> <li>— Чрезвычайные ситуации;</li> <li>— Юридическая некомпетентность.</li> </ul> <p>По мере повышения степени риска инвестиций увеличивается норма дохода. /Лек/</p>	6	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	

5.5	<p>Оценка стоимости недвижимости методами доходного, сравнительного и затратного подходов. Существует два метода оценки стоимости недвижимости, приносящей доход: метод прямой капитализации и метод капитализации по норме отдачи путем дисконтирования денежных потоков. Причем метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования целесообразно использовать в случае нестабильности при получении дохода. Метод дисконтных денежных потоков используется для определения текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и, возможно, дальнейшую продажу недвижимости. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) основан на принципе ожидания и принципе замещения. Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного им износа. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информационный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения — при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы. /Лек/</p>	6	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.Л2.Л3. 1 Э1 Э2 Э3 Э4	2	Активное слушание
5.6	<p>НМА Классификация нематериальных активов (НМА). Понятие интеллектуальной собственности (ИС), абсолютные права на НМА. Нетрадиционные НМА предприятия. Понятия стоимости НМА и ИС. Факторы, влияющие на величину стоимости НМА и объектов ИС. Выбор вида стоимости в зависимости от целей оценки. /Лек/</p>	5	2			0	
<b>Раздел 6. Лабораторные</b>							

6.1	Концептуальные основы рынков недвижимого имущества /Лаб/	6	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
6.2	Оценка недвижимого имущества затратным подходом /Лаб/	6	8	ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	4	Работа в малых группах
6.3	Оценка недвижимого имущества доходным подходом /Лаб/	6	4	ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
6.4	Оценка недвижимого имущества сравнительным подходом /Лаб/	6	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	0	
<b>Раздел 7. Самостоятельная работа</b>							
7.1	Изучение литературы /Ср/	6	8	ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
7.2	Подготовка к лабораторным занятиям /Ср/	6	22	ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
7.3	Подготовка к зачету /Ср/	6	8	ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
<b>Раздел 8. Раздел 3: Лекции</b>							
8.1	Земля как основа теории и практики недвижимости. Особенности земельного участка как объекта оценки. Классификация земель, угодий. Виды стоимости при оценке земельных участков. /Лек/	6	2	ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	2	Активное слушание
8.2	Основные экономические принципы оценки земельных участков. Нормативно-правовая основа проведения оценки земель. Идентификация земельного участка /Лек/	6	4	ОПК-4 ПК-7	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	2	Активное слушание
<b>Раздел 8. Лабораторные</b>							
<b>Раздел 8. Самостоятельная работа</b>							

## 5. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Размещены в приложении

## 6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 6.1. Рекомендуемая литература

#### 6.1.1. Перечень основной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Матвеева М. А.	Сделки с недвижимым имуществом: учебное пособие	Москва Берлин: Директ-Медиа, 2019, <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=564395">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=564395</a>

#### 6.1.2. Перечень дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Кожухар В.М.	Основы управления недвижимостью: учебное пособие	Москва: Дашков и К, 2017,

#### 6.1.3. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л3.1	Оккель С.А., Щербакова И.А., Костюк Я.И.	Оценка стоимости имущества: учеб.-метод. пособие по выполнению контрольной работы	Хабаровск: Изд-во ДВГУПС, 2020,

<b>6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)</b>		
Э1	. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: ФЗ от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>	<a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>
Э2	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]	<a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>
Э3	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс]	<a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>
Э4	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 [Электронный ресурс].	<a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>
Э5		
<b>6.3 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)</b>		
<b>6.3.1 Перечень программного обеспечения</b>		
Антиплагиат - Система автоматической проверки текстов на наличие заимствований из общедоступных сетевых источников, контракт 12724018158180000974/830 ДВГУПС		
АСТ тест - Комплекс программ для создания банков тестовых заданий, организации и проведения сеансов тестирования, лиц.АСТ.РМ.А096.Л08018.04, дог.372		
Free Conference Call (свободная лицензия)		
<b>6.3.2 Перечень информационных справочных систем</b>		
Об оценочной деятельности в Российской Федерации: ФЗ от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a> .		
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]. <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>		
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс] <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>		
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 [Электронный ресурс].. <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>		
5. Профессиональная база данных, информационно-справочная система Гарант - <a href="http://www.garant.ru">http://www.garant.ru</a>		
6.Профессиональная база данных, информационно-справочная система КонсультантПлюс - <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>		

<b>7. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)</b>		
Аудитория	Назначение	Оснащение
1701	Учебная аудитория для проведения практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.	Комплект учебной мебели, доска, экран переносной, мультимедиапроектор переносной.
1703	Учебная аудитория для проведения практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.	Комплект учебной мебели, доска, экран переносной, мультимедиапроектор переносной.
355	Учебная аудитория для проведения практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.	Комплект учебной мебели, доска, ПК, видеопроектор с интерактивной доской, видеокамера для прямой трансляции лекций в интернет. Windows 10 Pro - MS DreamSpark, лиц. 700594875, Microsoft Office Профессиональный плюс 2007 – 43107380. Foxit Reader, Антивирус Kaspersky Endpoint Security для бизнеса – Расширенный Russian Edition. 1500-2499 Node 1 year Educational Renewal License* Контракт 171 ДВГУПС от 01.10.2021, до 01.10.2022

<b>8. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)</b>
<p>Самостоятельная работа студента предполагает индивидуальную работу с литературой при подготовке к лекционным и лабораторным занятиям, а также работу по подготовке к контрольному опросу по основным разделам курса.</p> <p>В начале каждой лабораторной работы проводится краткий инструктаж и объяснение дополнительного теоретического материала, необходимого для выполнения задания.</p> <p>Контроль самостоятельной работы проводится в процессе сдачи лабораторных работ. Прием практических работ проходит в два этапа. Первый этап заключается в ответе на теоретические вопросы, связанные с выполнением практических заданий.</p>

На втором этапе проходит защита практической части работы.

При выдаче персональных заданий на самостоятельную работу используется дифференцированный подход к студентам. Преподаватель проводит (перед выполнением студентами самостоятельной внеаудиторной работы) инструктаж по выполнению заданий, который включает: цель каждого задания, его содержание, сроки выполнения, ориентировочный объем работы, основные требования к результатам, критерии оценки. Преподаватель также предупреждает о возможных типичных ошибках, которые могут быть при выполнении задания.

Виды самостоятельной работы для овладения знаниями: чтение текстов (учебника, первоисточников, дополнительной литературы); составление плана текста; графическое изображение структуры текста; конспектирование текста; работа со справочниками и нормативными документами; учебно-исследовательская работа; использование Интернета, компьютерной техники.

Виды самостоятельной работы для закрепления и систематизации знаний: работа с конспектом лекций (обработка текста); повторная работа над учебным материалом (учебника, первоисточников, дополнительной литературы, аудио- и видеозаписей); составление плана и тезисов ответа; составление таблиц для систематизации учебного материала; ответы на контрольные вопросы.

Виды самостоятельной работы для формирования умений: решение ситуационных производственных (профессиональных) задач, моделирование разных видов и компонентов профессиональной деятельности.

Организация деятельности студента по видам учебных занятий

Лекция

Работа на лекции является очень важным видом студенческой деятельности для изучения дисциплины «Оценка и управление имущественным комплексом организации», т.к. лектор дает нормативно-правовые акты, которые в современной России подвержены частому, а иногда кардинальному изменению, что обуславливает «быстрое устаревание» учебного материала, изложенного в основной и дополнительной учебной литературе. Лектор ориентирует студентов в действующем законодательстве Российской Федерации и соответственно в учебном материале. Краткие записи лекций (конспектирование) помогает усвоить материал. Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометить важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Конспект лучше подразделять на пункты, параграфы, соблюдая красную строку. Принципиальные места, определения, формулы следует сопровождать замечаниями: «важно», «особо важно», «хорошо запомнить» и т.п. или подчеркивать красной ручкой. Целесообразно разработать собственную символику, сокращения слов, что позволит сконцентрировать внимание студента на важных сведениях. Прослушивание и запись лекции можно производить при помощи современных устройств (диктофон, ноутбук, нетбук и т.п.). Работая над конспектом лекций, всегда следует использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор, в том числе нормативно-правовые акты соответствующей направленности. По результатам работы с конспектом лекции следует обозначить вопросы, термины, материал, который вызывают трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, на практическом занятии. Лекционный материал является базовым, с которого необходимо начать освоение соответствующего раздела или темы.

Лабораторные занятия. Проработка рабочей программы дисциплины, уделяя особое внимание целям и задачам, структуре и содержанию дисциплины. Ознакомление с темами и планами лабораторных занятий. Анализ основной нормативно-правовой и учебной литературы, после чего работа с рекомендованной дополнительной литературой.

Тест.

Тест это система стандартизированных вопросов (заданий) позволяющих автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающихся. Тесты могут быть аудиторными и внеаудиторными. О проведении теста, его формы, а также раздел (темы) дисциплины, выносимые на тестирование, доводит до сведения студентов преподаватель.



## Оценочные материалы при формировании рабочих программ дисциплин (модулей)

Специальность 38.05.01 Экономическая безопасность

Специализация: специализация N 1 "Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности"

Дисциплина: Оценка и управление имущественным комплексом организации

### Формируемые компетенции:

#### 1. Описание показателей, критериев и шкал оценивания компетенций.

Показатели и критерии оценивания компетенций

Объект оценки	Уровни сформированности компетенций	Критерий оценивания результатов обучения
Обучающийся	Низкий уровень Пороговый уровень Повышенный уровень Высокий уровень	Уровень результатов обучения не ниже порогового

Шкалы оценивания компетенций при сдаче экзамена или зачета с оценкой

Достигнутый уровень результата обучения	Характеристика уровня сформированности компетенций	Шкала оценивания
		Экзамен или зачет с оценкой
Низкий уровень	Обучающийся: -обнаружил пробелы в знаниях основного учебно-программного материала; -допустил принципиальные ошибки в выполнении заданий, предусмотренных программой; -не может продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании программы без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.	Неудовлетворительно
Пороговый уровень	Обучающийся: -обнаружил знание основного учебно-программного материала в объёме, необходимом для дальнейшей учебной и предстоящей профессиональной деятельности; -справляется с выполнением заданий, предусмотренных программой; -знаком с основной литературой, рекомендованной рабочей программой дисциплины; -допустил неточности в ответе на вопросы и при выполнении заданий по учебно-программному материалу, но обладает необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.	Удовлетворительно
Повышенный уровень	Обучающийся: - обнаружил полное знание учебно-программного материала; -успешно выполнил задания, предусмотренные программой; -усвоил основную литературу, рекомендованную рабочей программой дисциплины; -показал систематический характер знаний учебно-программного материала; -способен к самостоятельному пополнению знаний по учебно-программному материалу и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.	Хорошо

Высокий уровень	Обучающийся: -обнаружил всесторонние, систематические и глубокие знания учебно-программного материала; -умеет свободно выполнять задания, предусмотренные программой; -ознакомился с дополнительной литературой; -усвоил взаимосвязь основных понятий дисциплин и их значение для приобретения профессии; -проявил творческие способности в понимании учебно-программного материала.	Отлично
-----------------	---	---------

#### Шкалы оценивания компетенций при сдаче зачета

Достигнутый уровень результата обучения	Характеристика уровня сформированности компетенций	Шкала оценивания
Пороговый уровень	Обучающийся: - обнаружил на зачете всесторонние, систематические и глубокие знания учебно-программного материала; - допустил небольшие упущения в ответах на вопросы, существенным образом не снижающие их качество; - допустил существенное упущение в ответе на один из вопросов, которое за тем было устранено студентом с помощью уточняющих вопросов; - допустил существенное упущение в ответах на вопросы, часть из которых была устранена студентом с помощью уточняющих вопросов	Зачтено
Низкий уровень	Обучающийся: - допустил существенные упущения при ответах на все вопросы преподавателя; - обнаружил пробелы более чем 50% в знаниях основного учебно-программного материала	Не зачтено

#### Описание шкал оценивания

Компетенции обучающегося оценивается следующим образом:

Планируемый уровень результатов освоения	Содержание шкалы оценивания достигнутого уровня результата обучения			
	Неудовлетворительн	Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
	Не зачтено	Зачтено	Зачтено	Зачтено
Знать	Неспособность обучающегося самостоятельно продемонстрировать наличие знаний при решении заданий, которые были представлены преподавателем вместе с образцом их решения.	Обучающийся способен самостоятельно продемонстрировать наличие знаний при решении заданий, которые были представлены преподавателем вместе с образцом их решения.	Обучающийся демонстрирует способность к самостоятельному применению знаний при решении заданий, аналогичных тем, которые представлял преподаватель, и при его консультативной	Обучающийся демонстрирует способность к самостоятельному-му применению знаний в выборе способа решения неизвестных или нестандартных заданий и при консультативной поддержке в части междисциплинарных

Уметь	Отсутствие у обучающегося самостоятельности в применении умений по использованию методов освоения учебной дисциплины.	Обучающийся демонстрирует самостоятельность в применении умений решения учебных заданий в полном соответствии с образцом, данным преподавателем.	Обучающийся продемонстрирует самостоятельное применение умений решения заданий, аналогичных тем, которые представлял преподаватель, и при его консультативной поддержке в части современных проблем.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение умений решения неизвестных или нестандартных заданий и при консультативной поддержке преподавателя в части междисциплинарных связей.
Владеть	Неспособность самостоятельно проявить навык решения поставленной задачи по стандартному образцу повторно.	Обучающийся демонстрирует самостоятельность в применении навыка по заданиям, решение которых было показано преподавателем.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение навыка решения заданий, аналогичных тем, которые представлял преподаватель, и при его консультативной поддержке в части современных проблем.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение навыка решения неизвестных или нестандартных заданий и при консультативной поддержке преподавателя в части междисциплинарных связей.

**2. Перечень вопросов и задач к экзаменам, зачетам, курсовому проектированию, лабораторным занятиям. Образец экзаменационного билета**

5 семестр

Перечень вопросов к экзаменам.

Примерный перечень вопросов к экзамену

Компетенция ОПК - 4

1. Доходный подход к оценке стоимости имущества
2. Методы доходного подхода в оценке стоимости имущества
3. Затратный подход к оценке стоимости имущества
4. Методы затратного подхода в оценке стоимости имущества
5. Сравнительный подход в оценке стоимости имущества
6. Методы сравнительного подхода в оценке стоимости имущества
7. Затратный подход в оценке объектов имущества
8. Методы затратного подхода в оценке объектов имущества
9. Сравнительный подход в оценке объектов имущества
10. Методы сравнительного подхода в оценке объектов имущества
11. Доходный подход оценке объектов имущества
12. Методы доходного подхода в оценке объектов имущества
13. Метод капитализации дохода в оценке объектов имущества

Компетенция ПК-1:

1. Метод дисконтирования денежных потоков в оценке объектов имущества
2. Что представляет собой стоимость объекта имущества
3. Какие существуют формы проявления стоимости?
4. Назовите виды стоимости, которые можно отнести к потребительной?
5. Назовите виды стоимости, которые можно отнести к меновой?
6. Что понимается под рыночной стоимостью ?
7. Что понимается под кадастровой стоимостью ?

Компетенция ПК-7:

8. Какие принципы входят в группу принципов оценки, основанных на представлениях пользователя

9.Какие принципы входят в группу принципов, обусловленных объектом имущества

10.Какие принципы оценки имущества входят в группу, связанных с рыночной средой

11.Назовите ограничения использования принципа наилучшего и наиболее эффективного использования

12.В чем заключается сущность сравнительного подхода при оценке имущества

13.Перечислите методы сравнительного подхода, используемые при оценке имущества?

14. В чем заключается сущность метода сравнительного анализа продаж при оценке имущества?

Перечень вопросов к зачету

6 семестр

Компетенция ОПК-4

1.Общее понятие недвижимости и ее виды.

2.Понятие рынка недвижимости.

3.Цели оценки недвижимости.

4.Виды стоимости объектов недвижимости.

5.Принципы оценки недвижимости.

6.Информация, необходимая для проведения процесса оценки объекта недвижимости.

7.Доходный подход при оценке недвижимости: теоретические основы, исходные понятия.

8.Оценка недвижимости методом капитализации дохода.

9.Операционные расходы и их виды.

10.Метод дисконтированных денежных потоков.

11.Расчет ставки дисконта методом кумулятивного построения.

12.Оценка недвижимости затратным подходом.

Компетенция ПК-1

1.Оценка земельного участка

2.Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.

3.Определение восстановительной стоимости объектов недвижимости.

4.Расчет износа зданий и сооружений.

5.Основные оценочные понятия износа.

6.Способы оценки износа объектов недвижимости.

7.Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Компетенция ПК-7

8.Классификация и суть поправок.

9.Методы сравнительного подхода

10.Ипотечно-инвестиционный анализ. Факторы, влияющие на выгодность инвестирования в недвижимость на разных стадиях инвестиционного проекта.

11.Оценка недвижимости в составе чистых активов предприятия.

12.Оценка ликвидационной стоимости предприятия.

13.Оценка оборудования, машин и механизмов.

14.Структура отчета об оценке объекта недвижимости.

Перечень вопросов к зачету

6 семестр

Компетенция ОПК-4

1.Цели и организация оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности.

2.Условия и особенности формирования рынка интеллектуальной собственности.

3.Виды стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

4.Система необходимой информации для оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

5.Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности затратным подходом.

6.Основные методы затратного подхода при оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

7.Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности доходным подходом.

8.Основные методы доходного подхода при оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

9.Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности рыночным подходом.

10.Согласование результатов оценки и определение итоговой величины стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

11.Особенности ценообразования на рынке изобретений, полезных моделей и промышленных образцов.

12.Лицензионные операции по объектам интеллектуальной собственности.

13.Особенности оценки стоимости интеллектуальной собственности при реструктуризации предприятия.

#### Компетенция ПК-1

1. Методы определения страховой стоимости нематериальных активов.
  2. Особенности оценки объектов интеллектуальной собственности при заключении опциона и франшизы.
  3. Методы расчета ликвидационной стоимости нематериальных активов.
  4. Оценка интеллектуальной собственности при залоге.
  5. Порядок проведения оценки прав государства на результаты интеллектуальной деятельности.
- #### Компетенция ПК-7
6. Порядок передачи принадлежащих государству прав на результаты интеллектуальной деятельности.
  7. Интеллектуальная собственность как объект страхования.
  8. Особенности оценки прав государства на результаты научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, финансируемых из государственного бюджета.
  9. Оценка ущерба от нарушения прав третьих лиц.
  10. Принудительное лицензирование.
  11. Лицензионные операции по объектам интеллектуальной собственности.
  12. Объекты авторского права и смежных прав.

#### Перечень вопросов к лабораторным занятиям

#### Компетенция ОПК-4, ПК-1, ПК-7

#### Вопросы к лабораторным работам по дисциплине «Оценка и управление имущественным комплексом организации»

#### Лабораторная работа – Основы оценочной деятельности

1. Понятие оценки стоимости имущества
2. Параметры, влияющие на стоимость имущества
3. Факторы, влияющие на стоимость имущества
4. Типовые случаи оценки имущества

#### Вопросы по лабораторной работе

1. Дайте определение термина «имущество»?
2. Что понимается под оценкой стоимости имущества?
3. Какие существуют параметры, определяющие стоимость имущества?
4. Какие виды имущества включает в себя предприятие как имущественный комплекс?
5. Что включают в себя факторы, влияющие на стоимость имущества?
6. Какие существуют типовые случаи оценки имущества?
7. В каких случаях проводится оценка стоимости имущества?
8. Каковы основные характеристики имущества?
9. Какие случаи оценки относятся к первому классу оценки имущества?
10. Какие случаи оценки относятся ко второму классу оценки имущества?

#### Лабораторная работа - Принципы оценки имущества

1. Классификация принципов оценки имущества
2. Принципы оценки имущества, основанные на представлениях пользователя (собственника) имущества
3. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности, основанные на представлениях производителя, на требованиях, предъявляемых к имуществу
4. Принципы, связанные с рыночной средой
5. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования имущества

#### Вопросы по теме лабораторной работы

1. Какие принципы входят в группу принципов, основанных на представлениях пользователя имуществом?
2. Что понимается под полезностью объекта имущества с точки зрения его собственника?
3. В чем заключается сущность принципа замещения?
4. Какие принципы входят в группу принципов, связанных с эксплуатацией собственности, основанные на представлениях производителя имущества, на требованиях, предъявляемых к имуществу?
5. В чем заключается сущность принципа остаточной продуктивности земельного участка?
6. В чем заключается сущность принципа сбалансированности объекта имущества?

7. Какие принципы оценки объектов имущества входят в группу, связанных с рыночной средой?
8. В чем заключается сущность принципа зависимости объекта имущества при определении его стоимости?
9. В чем заключается сущность принципа конкуренции при определении стоимости объекта имущества?
10. В чем заключается сущность принципа наилучшего использования объекта имущества?
11. Назовите критерии принципа наилучшего использования при оценке объекта имущества?

Лабораторная работа - Правовые основы оценочной деятельности

1. Технология оценки стоимости имущества
2. Правовые основы оценочной деятельности
3. Общая характеристика процесса оценки

Вопросы по теме

1. Какой закон является основным, регламентирующим оценочную деятельность на территории Российской Федерации?
2. Какие основные термины сформулированы в федеральном законе?
3. Что является основанием для проведения оценки объекта оценки?
4. Какова цель государственного управления в области оценки?
5. Назовите общественные организации оценщиков?
6. Каким образом осуществляется надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков?
7. Что представляет собой компенсационный фонд саморегулируемых организаций оценщиков?
8. Что понимается под государственной кадастровой оценкой?
9. Назовите основные стадии оценки имущества?

Лабораторная работа - Доходный подход к оценке имущества

1. Доходный подход к оценке недвижимого имущества
2. Оценка недвижимого имущества методом капитализации дохода
3. Оценка недвижимого имущества методом дисконтированных денежных потоков

Вопросы по теме

1. Доходный подход, его преимущества и недостатки.
2. Назовите основные этапы оценки недвижимости методом капитализации доходов.
3. Какие существуют виды операционных расходов?
4. К каким объектам недвижимости применим метод дисконтированных денежных потоков?
5. Что такое риск, и какие существуют виды рисков?
6. Как определяется расчетная величина ставки дисконта?
7. Как рассчитывается ставка дисконта методом кумулятивного построения?
8. Что представляет собой потенциальный валовой доход?
9. Что представляет собой действительный валовой доход?
10. Как рассчитывается чистый операционный доход?
11. Назовите методы определения коэффициента капитализации?

Лабораторная работа – Оценка недвижимого имущества затратным подходом

1. Оценка недвижимого имущества затратным подходом
2. Определение восстановительной стоимости
3. Оценка земельного участка

Вопросы по теме

1. В чем заключается сущность затратного подхода при оценке объектов недвижимого имущества?
2. В каких случаях применяется затратный подход?
3. Назовите этапы оценки недвижимого имущества затратным подходом?
4. Что понимается под восстановительной стоимостью?
5. Дайте понятие «прямые затраты»?
6. Назовите классификацию износа объектов недвижимого имущества?
7. Перечислите основные оценочные понятия износа?
8. Что представляет собой функциональный износ объекта недвижимого имущества?
9. Что понимается под внешним износом объекта недвижимого имущества?
10. Какая информация используется для определения рыночной стоимости земельного участка?
11. Какие методы используются для оценки рыночной стоимости земельного участка?

Лабораторная работа – Оценка недвижимого имущества сравнительным подходом

1. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества
2. Методы сравнительного подхода

Вопросы по теме

1. Назовите основополагающий принцип сравнительного подхода?
2. Перечислите основные этапы оценки недвижимого имущества сравнительным подходом?
3. Что представляет собой сегментирование рынка недвижимого имущества?
4. Назовите основные критерии при выборе сопоставимых объектов недвижимого имущества?
5. Какие единицы сравнения используются при использовании сравнительного подхода?
6. Какие существуют виды поправок, используемые в рамках сравнительного подхода при оценке объектов недвижимого имущества?
7. Назовите основные методы сравнительного подхода?

#### Образец экзаменационного билета

Дальневосточный государственный университет путей сообщения		
Кафедра (к307) Финансы и бухгалтерский учёт 5 семестр, 2024-2025	Экзаменационный билет № Оценка и управление имущественным комплексом организации Специальность 38.05.01 Экономическая безопасность Специализация: специализация N 1 "Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности"	Утверждаю» Зав. кафедрой Немчинова М.А., канд. экон. наук, доцент 25.04.2024 г.
Вопрос Доходный подход к оценке стоимости имущества (ОПК-4)		
Вопрос Назовите виды стоимости, которые можно отнести к меновой (ПК-1)		
Задача (задание) Какие принципы входят в группу принципов оценки, основанных на представлениях пользователя (ПК-7)		

Примечание. В каждом экзаменационном билете должны присутствовать вопросы, способствующие формированию у обучающегося всех компетенций по данной дисциплине.

### 3. Тестовые задания. Оценка по результатам тестирования.

Тестовые задания. Оценка по результатам тестирования.

Примерные задания теста

Компетенция ОПК-4; ПК-1; ПК-7

#### СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА ТЕСТОВЫХ МАТЕРИАЛОВ

Тематическая структура

А: Теоретические основы оценочной деятельности

а: Понятийный аппарат оценочной деятельности

Б: Виды стоимости объектов имущества

а: Основные виды стоимости имущества

В: Принципы оценки имущества

а: Классификация принципов оценки имущества

Г: Подходы к оценке стоимости имущества предприятий

а: Доходный подход

б: Имущественный подход

в: Сравнительный подход

Д: Факторы экономического окружения предприятия

Содержание тестовых материалов

А: Теоретические основы оценочной деятельности

1. Задание {{ 1 }} А а

Дать определение

\_\_\_\_\_ - это денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект

Правильные варианты ответа: стоимость; Стоимость;

2. Задание {{ 2 }} А а

Выбрать правильный вариант ответа, но не более двух

Понятие оценки основывается на:

- ликвидации объекта оценки
- научно обоснованном мнении эксперта оценщика о стоимости объекта
- процессе определения стоимости объекта
- проведении финансового анализа

3. Задание {{ 3 }} ТЗ № 3

Дать определение

\_\_\_\_\_ это показатель, обозначающий денежную сумму, требуемую, предполагаемую или уплаченную за некий товар или услугу

Правильные варианты ответа: Цена; цена; ЦЕНА;

4. Задание {{ 5 }} А а

Дать определение

\_\_\_\_\_ денежная сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги

Правильные варианты ответа: себестоимость; Себестоимость; СЕБЕСТОИМОСТЬ;

5. Задание {{ 6 }} А а

Выбрать правильный ответ

Факторы, оказывающие влияние на величину оценочной стоимости:

- доход
- соотношение спроса и предложения
- эффективная стоимость
- контроль
- цель инвестирования
- ликвидность

Полный комплект тестовых заданий в корпоративной тестовой оболочке АСТ размещен на сервере УИТ ДВГУПС, а также на сайте Университета в разделе СДО ДВГУПС (образовательная среда в личном кабинете преподавателя).

Соответствие между бальной системой и системой оценивания по результатам тестирования устанавливается посредством следующей таблицы:

Объект оценки	Показатели оценивания результатов обучения	Оценка	Уровень результатов обучения
Обучающийся	60 баллов и менее	«Неудовлетворительно»	Низкий уровень
	74 – 61 баллов	«Удовлетворительно»	Пороговый уровень
	84 – 75 баллов	«Хорошо»	Повышенный уровень
	100 – 85 баллов	«Отлично»	Высокий уровень

**4. Оценка ответа обучающегося на вопросы, задачу (задание) экзаменационного билета, зачета, курсового проектирования.**

Оценка ответа обучающегося на вопросы, задачу (задание) экзаменационного билета, зачета

Элементы оценивания	Содержание шкалы оценивания			
	Неудовлетворительн	Удовлетворитель	Хорошо	Отлично
	Не зачтено	Зачтено	Зачтено	Зачтено
Соответствие ответов формулировкам вопросов (заданий)	Полное несоответствие по всем вопросам.	Значительные погрешности.	Незначительные погрешности.	Полное соответствие.
Структура, последовательность и логика ответа. Умение четко, понятно, грамотно и свободно излагать свои мысли	Полное несоответствие критерию.	Значительное несоответствие критерию.	Незначительное несоответствие критерию.	Соответствие критерию при ответе на все вопросы.



Знание нормативных, правовых документов и специальной литературы	Полное незнание нормативной и правовой базы и специальной литературы	Имеют место существенные упущения (незнание большей части из документов и специальной литературы по названию, содержанию и т.д.).	Имеют место несущественные упущения и незнание отдельных (единичных) работ из числа обязательной литературы.	Полное соответствие данному критерию ответов на все вопросы.
Умение увязывать теорию с практикой, в том числе в области профессиональной работы	Умение связать теорию с практикой работы не проявляется.	Умение связать вопросы теории и практики проявляется редко.	Умение связать вопросы теории и практики в основном проявляется.	Полное соответствие данному критерию. Способность интегрировать знания и привлекать сведения из различных научных сфер.
Качество ответов на дополнительные вопросы	На все дополнительные вопросы преподавателя даны неверные ответы.	Ответы на большую часть дополнительных вопросов преподавателя даны неверно.	1. Даны неполные ответы на дополнительные вопросы преподавателя. 2. Дан один неверный ответ на дополнительные вопросы преподавателя.	Даны верные ответы на все дополнительные вопросы преподавателя.

Примечание: итоговая оценка формируется как средняя арифметическая результатов элементов оценивания.