МИНИСТЕРСТВО НАУКИ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФАКУЛЬТЕТ УПРАВЛЕНИЯ

Кафедра Государственного и муниципального управления

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОЦЕНКА БИЗНЕСА

Образовательная программа
38.03.04. Государственное и муниципальное управление

Профиль подготовки

общий

Уровень высшего образования
бакалавриат

Форма обучения
очная, заочная

Статус дисциплины:
по выбору

Махачкала, 2020

Рабочая программа дисциплины «Оценка бизнеса» составлена в 2020 году в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки (специальности) 38.03.04. Государственное и муниципальное управление (уровень бакалавриата)
от « 10 » 12 2016 г. № 1567.

Разработчик: кафедра «Государственного и муниципального управления» ,
Исакова Г.К., к.э.н., доцент.

Рабочая программа дисциплины одобрена:
на заседании кафедры ГиМУ от « 16 » 03 2020г г., протокол № 8
Зав. кафедрой _____ Айгумов А.Д.
(подпись)

на заседании Методической комиссии факультета управления от « 19 » 03 2020 г.,
протокол № 7
Председатель _____ Гашимова Л.Г.
(подпись)

Рабочая программа дисциплины согласована с учебно-методическим управлением «23»
03 2020г _____
(подпись)

СОДЕРЖАНИЕ

Аннотация ……..……..4
1. Цели освоения дисциплины ……..……5
2. Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата……5
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (перечень планируемых результатов обучения)……..6
4. Объем, структура и содержание дисциплины……..6
5. Образовательные технологии……...11
6. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов……12
7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины……..……..14
7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы……14
7.2. Типовые контрольные задания……15
7.3. Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций….21
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины……22
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины……22
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины……23
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем……25
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине……26

Аннотация рабочей программы дисциплины

Дисциплина «Оценка бизнеса» представляет собой продвинутый курс оценочной деятельности. Развитие в России рыночных отношений потребовало формирования нового вида деятельности – оценочной. Оценка бизнеса является составной частью процесса реформирования экономики и создания правового государства. В настоящее время оценка бизнеса в основном базируется на требованиях международных стандартов. Эти стандарты действуют в условиях традиционной рыночной экономики и не учитывают российских реалий. Они предусматривают достоверную и достаточную информационную базу, четко действующую систему ограничений и регламентирующих условий, жесткие процедуры оценки в рамках обязательных методов определения стоимости.

Дисциплина нацелена на формирование следующих компетенций выпускника: профессиональных – ПК – 19 , ПК-22.

Преподавание дисциплины предусматривает проведение следующих видов учебных занятий: лекции, практические занятия, самостоятельная работа.

Рабочая программа дисциплины предусматривает проведение следующих видов контроля: текущий контроль успеваемости в форме опросов, рефератов, дискуссий, тестов, решения задач и промежуточный контроль в форме экзамена.

Объем дисциплины 3_зачетных единиц, в том числе в академических часах по видам учебных занятий.

Очная

Семестр	Учебные занятия								Форма промежуточной аттестации (зачет, дифференцированный зачет, экзамен
	в том числе:								
	всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем						СРС, в том числе экзамен	
		всего	из них						
			Лекции	Лабораторные занятия	Практические занятия	КСР	консультации		
6	144	48	24		24			96	экзамен

заочная

Семестр	Учебные занятия								Форма промежуточной аттестации (зачет, дифференцированный зачет, экзамен
	в том числе:								
	всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем						СРС, в том числе экзамен	
		всего	из них						
			Лекции	Лабораторные занятия	Практические занятия	КСР	консультации		
9	144	12	6		6			132	экзамен

1. Цели освоения дисциплины

Цель курса – формирование теоретических, методических и практических подходов к оценке бизнеса как самостоятельной дисциплины, освоение студентами теоретических основ оценки бизнеса, понятийного аппарата дисциплины, принципов и методов оценки, умение обосновать выбор метода оценки бизнеса.

2.Место дисциплины в структуре ОПОПбакалавриата

Изучение данной дисциплины базируется на следующих дисциплинах: экономическая теория, микро- и макроэкономика, государственное регулирование экономики и др. Основные положения дисциплины должны быть использованы в дальнейшем при изучении следующих дисциплин: экономика государственного сектора, экономика муниципального сектора, система государственного управления, история зарубежного госуправления.

Процесс изучения материалов дисциплины включает следующие виды занятий – лекции, практические (семинарские) занятия и самостоятельную работу обучаемых (студентов и слушателей).

Общий объем лекционного курса – 24 часа. На занятиях возможно использование технических средств обучения. Практические занятия, как правило, проводятся в форме семинаров. Общий объем семинарских занятий – 24 часа. Используются следующие виды занятий: доклады, сообщения, дискуссии. На практических (семинарских) занятиях по дисциплине могут применяться разнообразные методики и методы обучения, включая: опрос (устный или письменный), дискуссии, ролевые и управленческие игры, круглые столы и т.п.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (перечень планируемых результатов обучения).

Компетенции	Формулировка компетенции из ФГОС ВО	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)
ПК-19	- способностью эффективно участвовать в групповой работе на основе знания процессов групповой динамики и принципов формирования команды;	**Знает:**процессы групповой динамики и принципы формирования команды; **Умеет:** эффективно участвоватьв групповой работе **Владеет:**способностью эффективно участвовать в групповой работе
ПК-22	- умение оценивать соотношение планируемого результата и затрачиваемых ресурсов	**Знает:** содержание и методику предварительного процесса оценки; **Умеет:** оценивать соотношение планируемого результата; **Владеет:**умением оценивать соотношение результата.

4. Объем, структура и содержание дисциплины.

4.1. Объем дисциплины составляет _3_ зачетные единицы, _144 академических часов.

4.2. Структура дисциплины.

Дневная форма обучения

№ п/п	Разделы и темы дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)				Самостоятельная работа	Формы текущего контроля успеваемости *(по неделям семестра)* Форма промежуточной аттестации *(по семестрам)*
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Контроль самост. раб.		
Модуль 1. Теоретические основы организации оценочной деятельности.									
1	Тема 1. Основные понятия, цели и принципы оценки бизнеса	8		4	4				Устный опрос, тестирование.
2	Тема 2. Основания	8		2	2				Устный опрос,

	для проведения оценки и условия ее осуществления.								тестирование.
3	Тема 3. Регулирование оценки бизнеса.	8		2	2				Устный опрос, тестирование.
4	Тема 4. Доходный подход в оценке бизнеса.	8		2	2				Устный опрос, тестирование.
5	Тема 5.Затратный подход в оценке бизнеса.	8		2	2				Устный опрос, тестирование.
6	Тема 6. Сравнительный подход в оценке бизнеса.	8		2	2				Модульная контрольная работа
	ИТОГО	8		14	14				
	Модуль 2. Особенности функционирования рынка недвижимости.								
7	Тема 7 .Теоретические основы понятия недвижимости.	8		2	2				Устный опрос, тестирование.
8	Тема 8. Правовые аспекты оценки недвижимости.	8		2	2				Устный опрос, тестирование.
9	Тема 9 .Особенности функционирования рынка недвижимости	8		2	2				Устный опрос, тестирование.
10	Тема 10 . Ипотечно - инвестиционный анализ.	8		2	2				Устный опрос, тестирование.
11	Тема 11. Саморегулирующие организации в оценке бизнеса.	8		2	2				Модульная контрольная работа
	ИТОГО:			10	10				
	ИТОГО	8		24	24			60	36-экзамен

Заочная форма обучения

№ п/п	**Раздел дисциплины**	**Семестр**	**Неделя семестра**	**Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и**			**Формы текущего контроля успеваемости** ***(по неделям семестра)*** **Форма**
				Лекции	Практ. зан.	Сам.работа	
	Тема 1. Основные понятия, цели и принципы оценки бизнеса	9		2	2		Устный опрос, тестирование.

	Тема 2. Основания для проведения оценки и условия ее осуществле-ния.			2	2		Устный опрос, тестирование.
	Тема 3. Регулирование оценки бизнеса			2	2		Устный опрос, тестирование.
	ИТОГО:	9	1-12	6	6	96	36 экзамен

4.3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам).

Модуль 1. Теоретические основы организации оценкибизнеса.

Тема 1. Основные понятия, цели и принципы оценочной деятельности.

Понятие оценка бизнеса. Цели и принципы оценки. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности. Обязательность проведения оценки объектов оценки. Особенности становления оценочной деятельности в России. Права оценщика. Обязанности оценщика. Требования к независимому оценщику установленные Законом РФ.

Тема 2. Основания для проведения оценки и условия ее осуществления.

Обязательные требования к договору. Содержание договора об оценки. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Оспоримость сведений содержащихся в отчете. Страхование гражданской ответственности оценщиков

Тема 3. Регулирование оценочной деятельности.

Основные формы регулирования оценочной деятельности. Основные процедуры регулирования оценочной деятельности. Основные формы саморегулирования оценочной деятельности. Формы государственного регулирования оценочной деятельности. Организация и стандарты оценочной деятельности в России. Международные стандарты. Российские стандарты оценки.

Тема 4. Доходный подход в оценке бизнеса.

Метод дисконтированных денежных потоков. Сущность метода. Основные этапы оценки методом дисконтированных денежных потоков. Анализ и прогноз расходов. Определение ставки дисконта. Метод капитализации прибыли. Основные этапы применения.

Тема 5.Затратный подход в в оценке бизнеса..

Метод чистых активов. Оценка производственной недвижимости. Оценка машин и оборудования. Оценка нематериальных активов. Оценка ликвидационной стоимости.

Тема 6. Сравнительный подход в в оценке бизнеса.

Общая характеристика сравнительного подхода. Метод компании- аналога. Метод сделок. Метод отраслевых коэффициентов. Основные принципы отбора предприятий – аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов.

Модуль 2. Особенности функционирования рынка недвижимости.

Тема 7 .Теоретические основы понятия недвижимости.

Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Основные подходы и принципы оценки недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости. Характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.

Тема 8. Правовые аспекты оценочной деятельности.

Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость, включая землю. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке. История развития права собственности.

Тема 9 .Особенности функционирования рынка недвижимости

Общая характеристика рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции. Структура рынка недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.

Тема 10 . Ипотечно - инвестиционный анализ.

Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Эффективность использования заемного капитала. Виды кредитов.

Тема 11. Саморегулирующие организации в оценочной деятельности.

Определение саморегулирующей организации. Предмет саморегулирования, основные функции, права и обязанности саморегулирующих организаций. Финансирование деятельности саморегулирующей организации. Устав саморегулирующей организации. Виды саморегулирующих организаций.

Темы практических и/или семинарских занятий

Модуль 1. Теоретические основы организации оценки бизнеса.

Семинар 1. Основные понятия, цели и принципы оценки бизнеса.

1.Понятие оценки бизнеса. Цели и принципы оценки.

2.Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности.

4.Особенности становления оценочной деятельности в России.

5. Права оценщика. Обязанности оценщика.

Семинар 2. Основания для осуществления оценки бизнеса и условия ее

осуществления.

1. Основание для проведения оценки объекта оценки.

2.Обязательные требования к договору на проведение оценки.

3.Требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.

4.Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательного значения. Оспоримость сведений содержащих в отчете.

Семинар 3. Регулирование оценочной деятельности.

1.Основные формы регулирования оценочной деятельности.

2.Организация и стандарты оценочной деятельности в России.

3.Российские стандарты оценки. Международные стандарты.

Семинар 4. Доходный подход в оценке бизнеса.

1.Метод дисконтированных денежных потоков. Сущность метода.

2.Основные этапы оценки методом дисконтированных денежных потоков.

3. Метод капитализации прибыли. Основные этапы применения.

Семинар 5.Затратный подход в оценке бизнеса.

1.Метод чистых активов.

2.Оценка машин и оборудования.

3.Оценка нематериальных активов.

4. Оценка ликвидационной стоимости

Семинар 6. Сравнительный подход к оценке бизнеса.

1.Общая характеристика сравнительного подхода.

2.Метод компании- аналога. Метод сделок. Метод отраслевых коэффициентов.

3.Основные принципы отбора предприятий – аналогов.

4.Характеристика ценовых мультипликаторов.

Семинар 7 .Теоретические основы понятия недвижимости.

1.Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды.

3.Основные подходы и принципы оценки недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости.

Семинар 8. Правовые аспекты оценочной деятельности.

1.Юридическое понятие недвижимого имущества. История развития права собственности.

2.Право собственности на недвижимость, включая землю.

3.Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.

4.Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.

5.Законодательное обеспечение оценочной деятельности в России. Общие нормы законодательства предпринимательской деятельности оценочных организаций.

Семинар 9 .Особенности функционирования рынка недвижимости

1.Общая характеристика рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.

2.Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции.

3.Структура рынка недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.

Семинар 10 . Ипотечно - инвестиционный анализ.

1.Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств.

2.Эффективность использования заемного капитала.

3.Виды кредитов.

Семинар 11.Саморегулирующие организации в оценочной деятельности.

1.Понятия саморегулирования. История возникновения саморегулируемых организаций.

2. Субъекты саморегулирования. Виды СРО.

3. Порядок создания и прекращения деятельности саморегулируемых организаций.

4.Правовой статус саморегулируемой организации.

5. Образовательные технологии

С целью формирования и развития профессиональных навыков обучающихся в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки предусматривается широкое использование в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий:

- во время лекционных занятий используется презентация с применением слайдов с графическим и табличным материалом, что повышает наглядность и информативность используемого теоретического материала;
- практические занятия предусматривают использование групповой формы обучения, которая позволяет студентам эффективно взаимодействовать в микрогруппах при обсуждении теоретического материала;
- использование кейс–метода (проблемно–ориентированного подхода), то есть анализ и обсуждение в микрогруппах конкретной деловой ситуации из практического опыта товароведной деятельности отечественных и зарубежных кампаний;
- использование тестов для контроля знаний во время текущих аттестаций и промежуточной аттестации;
- проведение командных и сценарных игр, которые способствуют эффективной и слаженной работе внутри каждой команды, а также помогают наладить отношения между командами;
- подготовка рефератов и докладов по самостоятельной работе студентов и выступление с докладом перед аудиторией, что способствует формированию навыков устного выступления по изучаемой теме и активизирует познавательную активность студентов.

6. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов.

В период самостоятельной работы по освоению данной дисциплины студенты по каждой теме учебно-тематического плана должны:

- изучать тексты учебников и учебных пособий;
- строить структурно-логические схемы изученного учебного материала;
- работать со словарями и справочниками;
- изучать учебные пособия из электронных библиотек;
- работать с конспектами лекций;
- составление плана изученного учебного материала;
- готовить доклады и сообщения к семинарскому или практическому занятию;
- выполнять знаково-символические модели изучаемых явлений и готовить пояснения к ним;
- готовить материалы к «интеллектуальным разминкам» и «мозговым штурмам».

Задания для самостоятельной работы, их содержание и форма контроля приведены в форме таблицы.

№	Наименование тем	Содержание самостоятельной работы	Формы контроля
1.	Основные понятия оценки недвижимости	Работа с учебной литературой. Конспектирование основных подходов и принципов оценки недвижимости.	Опрос, оценка выступлений, проверка конспекта.
2.	Правовые аспекты оценки недвижимости.	Работа с учебной литературой. Конспектирование ФЗ «Об оценочной деятельности».	Опрос, оценка выступлений, проверка конспекта.
3.	Регулирование оценочной деятельности.	Работа с учебной литературой. Определение понятий сертификация и аттестация профессиональной деятельности.	Опрос, оценка выступлений, проверка конспекта
4.	Временная оценка денежных потоков.	Работа с учебной литературой. Определение шести основных функций денежных потоков.	Опрос, оценка выступлений, проверка конспекта.
5.	Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса.	Работа с учебной литературой. Ознакомление с системой информации.	Опрос, оценка выступлений, проверка конспекта
6.	Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов.	Работа с учебной литературой. Ознакомление с понятиями премия за контроль, скидки за неконтрольный характер и т.д.	Опрос, оценка выступлений, проверка конспекта
7.	Отчет об оценке бизнеса предприятия	Работа с учебной литературой. Рассмотрение учебных примеров по оценке бизнеса российского предприятия.	Опрос, оценка выступлений, проверка конспекта
8.	Оценка инвестиционных проектов.	Работа с учебной литературой. Рассмотрение понятий внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности.	Опрос, оценка выступлений, проверка конспекта

Целью подготовки реферата является приобретение навыков творческого обобщения и анализа имеющейся литературы по рассматриваемым вопросам, что обычно является первым этапом самостоятельной работы. По каждому модулю предусмотрены написание и защита одного реферата. Всего по дисциплине студент может представить шесть рефератов. Тему реферата студент выбирает самостоятельно из предложенной тематики. При написании реферата надо составить краткий план, с указанием основных вопросов избранной темы.

Реферат должен включать введение, несколько вопросов, посвященных рассмотрению темы, заключение и список использованной литературы. В вводной части реферата следует указать основания, послужившие причиной выбора данной темы, отметить актуальность рассматриваемых в реферате вопросов. В основном разделе излагаются наиболее существенные сведения по теме, производится их анализ, отмечаются отдельные недостатки или нерешенные еще вопросы, вносятся и обосновываются предложения по повышению качества потребительских товаров, расширению ассортимента, совершенствованию контроля за качеством и т.д. В заключении реферата на основании изучения литературных источников должны быть сформулированы краткие выводы и предложения. Список литературы оформляется в соответствии с требованиями ГОСТ 7.1-84 «Библиографическое описание документа». Перечень литературы составляется в алфавитном порядке фамилий первых авторов, со сквозной нумерацией. Примерный объем реферата 15-20 страниц.

Предусмотрено проведение индивидуальной работы (консультаций) со студентами в ходе изучения материала данной дисциплины.

Тематика рефератов

1. Метод капитализации прибыли.
2. Экономическое содержание метода капитализации прибыли. Основные этапы применения метода.
3. Сравнительный подход к оценке бизнеса.
4. Формирование итоговой величины стоимости.
5. Затратный подход в оценке бизнеса.
6. Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.
7. Оценка рыночной стоимости нематериальных активов.
8. Оценка финансово-экономического состояния предприятия.
9. Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов.
10. Премия за контроль скидки за неконтрольный характер пакета и за недостаточную ликвидность.
11. Оценка инвестиционных проектов. Период (срок) окупаемости проекта. Чистая текущая стоимость доходов. Внутренняя ставка доходности проекта.
12. Саморегулирующие организации. Виды, функции, права и обязанности СРО.
13. Финансирование деятельности саморегулирующих организаций.

14. Порядок создания строительных саморегулирующих организаций. Правовой статус строительной СРО.

15. Процедура получения статуса общенациональной саморегулирующей организации.

16. Процедура получения статуса межрегиональной саморегулирующей организации.

17. Процедура получения статуса местной территориальной саморегулирующей организации.

18. Органы управления саморегулирующей организации , собрание участников СРО.

19. Совет директоров и функционально специализируемые рабочие органы саморегулирующей организации.

20. Формы взаимодействия общенациональных саморегулирующих организаций с органами лицензирования, регулирования и контроля.

21. Формы взаимодействия межрегиональных СРО с регулирующими органами.

22. Формы взаимодействия местных территориальных СРО с регулирующими органами.

23. Порядок предоставления саморегулирующих организаций информации регулирующим органам.

24. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

25. Обязательное страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины.

7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования приведен в описании образовательной программы.

Компетенция	Знания, умения, навыки	Процедура освоения
ПК-19	**Знает:**процессы групповой динамики и принципы формирования команды; **Умеет:** эффективно участвовать в групповой работе **Владеет:**способностью эффективно участвовать в групповой работе	Устный опрос Написание инд. работ и рефератов Участие в деловой игре Разбор кейсов Решение задач Тестирование

ПК-22	**Знает:** содержание и методику предварительного процесса оценки; **Умеет:** оценивать соотношение планируемого результата; **Владеет:**умением оценивать соотношение результата.	Устный опрос Написание инд. работ и рефератов Участие в деловой игре Разбор кейсов Решение задач Тестирование

7.2.Типовые контрольные задания

Текущий контроль успеваемости в форме опросов, докладов, дискуссий, тестов и промежуточного контроля в форме экзамена.

Образец тестового задания по первому модулю

Вариант 1

1. Под оценочной деятельностью понимается:

а) объект оценки, представленный на открытом рынке;

б) деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление какой-либо;

в) совокупность вещей, составляющих право собственности или имущество лица;

г) все варианты являются верными.

2. Если не определён конкретный вид стоимости объекта оценки, необходимо определить:

а) балансовую стоимость;

б) утилизационную стоимость;

в) рыночную стоимость;

г) ликвидационную стоимость.

3. Недвижимость – это:

а) предприятие в целом как имущественный комплекс;

б) инженерные сооружения и сети;

в) физические объекты с фиксированным местоположением;

г) стационарные сооружения благоустройства территории участка.

4. Стоимость недвижимости имеет формы проявления:

а) полезную и затратную;

б) количественную и качественную;

в) потребительную и меновую;

г) архитектурную и инженерную.

5. Стоимость в обмене – это:

а) полезность объекта недвижимости носящая субъективный характер;

б) оценка стоимости в пользовании объекта;

в) способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары, носящая объективный характер;

г) все варианты являются верными.

6. Меновая стоимость – это:

а) процесс обмена объектов недвижимости;

б) совокупность естественных и общественных свойств;

в) процесс объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя;

г) фактор, уравновешивающий силы спроса и предложения.

7. Потребительная стоимость – это:

а) мера издержек, необходимая для воспроизводства точной копии объекта;

б) процесс обмена объектов недвижимости;

в) совокупность естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости;

г) совокупность объекта недвижимости носить объективный характер.

8. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин её составных элементов называется:

а) принципом вклада;

б) принципом остаточной продуктивности;

в) принципом замещения;

г) принципом сбалансированности;

д) принципом разделения.

Вариант 2

1.Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого вещного права?

А) да;

б) нет.

2.С какого момента следует исчислять начало течения срока приобретательной давности для бесхозяйного объекта недвижимого имущества?

а) с момента оформления разрешительной документации в органах власти и местного самоуправления;

б) с момента фактического получения имущества во владение и пользование;

в) с момента истечения срока исковой давности для собственника об истребовании своего

имущества.

3.Какие вещные права, в том числе ограниченные вещные, права на недвижимое имущество не подлежат обязательной государственной регистрации?

А) право собственности и право хозяйственного ведения;

б) право оперативного управления и пожизненного наследования;

в) право постоянного (бессрочного) использования;

г) ипотека и сервитут;

д) доверительное управление имуществом и право аренды более одного года.

4.Обязан ли орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по запросу правообладания, предоставлять ему информацию о лицах, получавших сведения об объекте недвижимости?

а) да;

б) нет.

5.Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в РФ”?

а) договор;

б) протокол намерений;

в) задание на оценку;

г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;

д) решение, определение суда, арбитражного и третейского суда о проведении оценки недвижимого имущества.

6.Вещное право пользования чужой вещью в интересах определённого лица, которое связано с вещью, а не с субъектом право собственности мы называем:

а) ипотекой;

б) сервитутом;

в) вещь в материальном значении;

г) публичной собственностью.

7.Земельный участок и средства производства, принадлежащий крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу:

а) подлежат;

б) не подлежат.

8.Субъектом права хозяйственного ведения может быть:

а) государственные предприятия;

б) муниципальные унитарные предприятия;

в) казённое предприятие;

г) учреждение.

Контрольные вопросы к экзамену для промежуточного контроля

1.Понятие оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности.

2.Обязательность проведения оценки объектов оценки. Основания для проведения оценки объекта оценки.

3.Обязательные требования к договору об оценке. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.

4.Права оценщика. Обязанности оценщика. Независимость оценщика.

5.Контроль за осуществлением оценочной деятельности в РФ. Функции уполномоченных органов.

6. Лицензирование оценочной деятельности. Требования к осуществлению оценочной деятельности.

7.Понятие недвижимости. Необходимость оценки недвижимого имущества. Объект недвижимости.

8.Стоимость недвижимости и ее основные виды. (потребительская, меновая, рыночная и т.д.).

9.Основные принципы оценки недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости.

10. Структура рынка недвижимости. Цели анализа рынка недвижимости.

11.Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.

12.Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость и землю.

13.Виды прав на недвижимость подлежащую оценке. Права и обязанности собственников жилья.

14.История развития права собственности.

15.Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.

16. Основные формы регулирования оценочной деятельности. Формы саморегулирования оценочной деятельности.

17.Международные стандарты оценки. Стандарты оценки США, Европейские стандарты оценки.

18. Российские стандарты оценки. Система стандартов Российского общества оценщиков.

19. Информационное обеспечение при оценке недвижимости. Общая, специальная, внешняя, необходимая информации и их источники.

20.Доходный подход к оценке недвижимости.

21. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

22. Затратный подход к оценке недвижимости.

23.Методы оценки земли. Специфика земельного участка как объекта оценки.

24. Доходный подход к оценке земельных участков.

25. Сравнительный подход к оценке земельных участков.

26.Затратный подход к оценке земельных участков.

27.Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Факторы учитываемые при этом.

28.Период окупаемости вложений в недвижимость при оценке инвестиционной привлекательности.

29. Чистая текущая стоимость доходов, ставка доходности проекта при оценке инвестиционной привлекательности.

30. Внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности.

31. Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости и их экспертиза.

32.Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды. Методы определения натурального и экономического ущерба.

33. Право собственности на недвижимость и землю.

34 Ипотечный кредит, его сущность и основные виды.

35. Основные экологические факторы влияющие на стоимость недвижимости.

36. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды как потеря стоимости объекта недвижимости.

37. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала.

38.Уровень риска на рынке недвижимости.

39.Связь рынков недвижимости с рынком капитала в краткосрочном периоде.

40.Причины избыточного инвестирования в недвижимость.

41.Предмет, цели и задачи оценки бизнеса.

42.Принципы оценки бизнеса.

43.Субъекты и объекты оценки бизнеса.

44.Виды стоимости, определяемые при оценке.

45.Факторы, влияющие на величину оценочной деятельности.

46.Подходы и методы, используемые для оценки бизнеса.

47.Временная оценка денежных потоков.

48.Сложный процент (будущая стоимость единицы).

49.Дисконтирование (текущая стоимость единицы).

50.Периодический взнос на погашение кредита.

51.Подготовка информации необходимой для оценки бизнеса

52.Система информации, внутренняя информация, внешняя информация.

53.Подготовка финансовой документации в процессе оценки.

54.Доходный подход к оценке бизнеса (предприятия).

55.Метод дисконтированных денежных потоков.

56.Выбор модели денежного потока. Анализ и прогноз расходов.

57.Метод капитализации прибыли.

58.Экономическое содержание метода капитализации прибыли. Основные этапы 59.применения метода.

60.Сравнительный подход к оценке бизнеса.

61.Формирование итоговой величины стоимости.

62.Затратный подход в оценке бизнеса.

63.Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.

64.Оценка рыночной стоимости нематериальных активов.

65.Оценка финансово-экономического состояния предприятия.

66.Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов.

67.Премия за контроль скидки за неконтрольный характер пакета и за недостаточную ликвидность.

68.Оценка инвестиционных проектов. Период (срок) окупаемости проекта. Чистая текущая стоимость доходов. Внутренняя ставка доходности проекта.

69.Саморегулирующие организации. Виды, функции, права и обязанности СРО.

70.Финансирование деятельности саморегулирующих организаций.

71.Порядок создания строительных саморегулирующих организаций. Правовой статус строительной СРО.

72.Процедура получения статуса общенациональной саморегулирующей организации.

73.Процедура получения статуса межрегиональной саморегулирующей организации.

74.Процедура получения статуса местной территориальной саморегулирующей организации.

75.Органы управления саморегулирующей организации , собрание участников СРО.

76.Совет директоров и функционально специализируемые рабочие органы саморегулирующей организации.

77.Формы взаимодействия общенациональных саморегулирующих организаций с органами лицензирования, регулирования и контроля.

78. Формы взаимодействия межрегиональных СРО с регулирующими органами.

79.Формы взаимодействия местных территориальных СРО с регулирующими органами.

80. Порядок предоставления саморегулирующих организаций информации регулирующим органам.

81 Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

82. Обязательное страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

7.3. Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

Оценка за модуль определяется как сумма баллов за текущую и контрольную работу.

Коэффициент весомости баллов, набранных за текущую и контрольную работу, составляет 0,5/0,5.

Текущая работа включает оценку аудиторной и самостоятельной работы.

Оценка знаний студента на практическом занятии (аудиторная работа) производится по 100-балльной шкале.

Оценка самостоятельной работы студента (написание эссе, подготовка доклада, выполнение домашней контрольной работы и др.) также осуществляется по 100-балльной шкале.

Для определения среднего балла за текущую работу суммируются баллы, полученные за аудиторную и самостоятельную работу, полученная сумма делится на количество полученных оценок.

Итоговый балл за текущий работу определяется как произведение среднего балла за текущую работу и коэффициента весомости.

Если студент пропустил занятие без уважительной причины, то это занятие оценивается в 0 баллов и учитывается при подсчете среднего балла за текущую работу.

Если студент пропустил занятие по уважительной причине, подтвержденной документально, то преподаватель может принять у него отработку и поставить определенное количество баллов за занятие. Если преподаватель по тем или иным причинам не принимает отработку, то это занятие при делении суммарного балла не учитывается.

Контрольная работа за модуль также оценивается по 100-балльной шкале. Итоговый балл за контрольную работу определяется как произведение баллов за контрольную работу и коэффициента весомости.

Критерии оценок аудиторной работы студентов по 100-балльной шкале:

«0 баллов» - студент не смог ответить ни на один из поставленных вопросов

«10-50 баллов» - обнаружено незнание большей части изучаемого материала, есть слабые знания по некоторым аспектам рассматриваемых вопросов

«51-65 баллов» - неполно раскрыто содержание материала, студент дает ответы на некоторые рассматриваемые вопросы, показывает общее понимание, но допускает ошибки

«66-85 баллов» - студент дает почти полные ответы на поставленные вопросы с небольшими проблемами в изложении. Делает самостоятельные выводы, имеет собственные суждения.
«86-90 баллов» - студент полно раскрыл содержание материала, на все поставленные вопросы готов дать абсолютно полные ответы, дополненные собственными суждениями, выводами. Студент подготовил и отвечает дополнительный материал по рассматриваемым вопросам.

Таблица перевода рейтингового балла в «5» -балльную шкалу

Итоговая сумма баллов по дисциплине по 100-балльной шкале	Оценка по 5-балльной шкале
0-50	Неудовлетворительно
51-65	Удовлетворительно
66-85	Хорошо
86-100	Отлично

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины.

Основная

1. Оценка бизнеса : [учеб.для вузов по экон. специальностям / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, С. А. Ленская и др.]; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой; Финансовая акад. при Правительстве Рос. Федерации, Ин-т проф. оценки. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Финансы и статистика, 2007. - 733,[1] с. ; 25 см. - Библиогр.: с. 719-720. - ISBN 5-279-02586-0 : 440-00.

2. Оценка бизнеса : учеб.для вузов / Есипов, Виктор Ефимович ; Г.Маховикова, В.Терехова. - СПб. : Питер, 2003. - 415с. - ISBN 5-318-00575-6 : 110-00.

3. Оценка бизнеса : учеб.пособие / под ред.: В.Е.Есипова, Г.А.Маховиковой. - 3-е изд. - М. : Питер, 2010. - 510 с. - (Учебное пособие). - ISBN 978-5-49807-163-3 : 530-00.

Дополнительная

1. Бизнес и предпринимательство в инновационной экономике : учеб.-метод. мат-лы / Бамматказиева, Фарида Абдулкадыровна ; Дагест. гос. ун-т, Каф. экон. теории. - Махачкала : ИПЦ ДГУ, 2010. - 78 с. - 50-00.

2. Малый бизнес: учёт и налогообложение : учеб.пособие / М. М. Левкевич. - М. : Инфра-М, 2013. - 432 с. + 1 электрон.опт. диск (CD-ROM). - (Высшее образование: серия основана в 1996 г.). - ISBN 978-5-16-005089-8 : 540-00

3. Мировая экономика и международный бизнес [Электронный ресурс] : электрон.учеб. / под общ. ред. В.В.Полякова, Р.К.Щенина. - М. : КНОРУС, 2008. - 1 электрон.опт. диск (CD-ROM). - Рекомендовано УМО. - 232-50.

4. Основы бизнес-анализа : учеб.пособие / под ред. В. И. Бариленко; ФГОБУ ВПО Финанс. ун-т при Правительстве РФ. - М. :Кнорус, 2014. - 270 с. - (Магистратура). - ISBN 978-5-406-03139-1 : 301-00
5. Основы экономики : учебник и практикум для СПО / Борисов, Евгений Филиппович . - 7-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2017. - 383 с. - (Профессиональное образование). - ISBN 978-5-534-02043-4 : 747-23
6. Основы экономики и организации бизнеса : рабочая программа по дисциплине / [сост. М.Г.Нагдиева]; Федерал.агентство по образованию, Дагест. гос. ун-т. - Махачкала : ИПЦ ДГУ, 2008. - 21 с. - 12-00.

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины.

1. eLibrary.ru [Электронный ресурс]: электронная библиотека/научн.электроннаябибилиотека //http://www.elibrary.ru/
2. Moodle [Электронный ресурс]: система виртуального обучения [база данных]/ДГУ. – Махачкала – URL: http://www.moodle.dgu.ru
3. Электронный каталог библиотеки ДГУ [Электронный ресурс]: http://www.elib.dgu.ru
4. ЭБС «Университетская библиотека онлайн» / http://www.biblioclub.ru/
5. Единое окно доступа к образовательным ресурсам / http://window.edu.ru/window/library
6. Библиотека Гумер - гуманитарные науки / http://www.gumer.info/
7. Библиотека: Интернет-издательство / http://www.magister.msk.ru/library/
8. Библиотека Я. Кротова / http://www.krotov.info/
9. Мировая цифровая библиотека / http://wdl.org/ru//
10. Публичная Электронная Библиотека / http://lib.walla.ru/
11. Российское образование. Федеральный портал. / http://www.edu.ru/
12. Русский гуманитарный интернет-университет / http://www.i-u.ru/biblio/links.aspx?id=6
13. Электронная библиотека Российской государственной библиотеки / http://www.rsl.ru/ru/s2/s101/
14. Электронная библиотека учебников / http://studentam.net/
15. Электронная библиотека IQlib / http://www.iqlib.ru/

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.

В течение семестра студенты осуществляют учебные действия на лекционных занятиях, решают практические задачи по указанию преподавателя, готовятся к каждому семинару, изучают основные способы психического влияния людей друг на друга в деятельности и общении, усваивают и повторяют основные понятия, которыми обозначаются данные явления.

Характер и количество задач, решаемых на семинарских занятиях, определяются преподавателем, ведущим занятия. Контроль эффективности самостоятельной работы студентов осуществляется путем проверки их конспектов по изучению литературных источников, проверки решения ими учебных заданий и практических задач, предусмотренных

для самостоятельной отработки. Количество задач, предлагаемых для самостоятельной работы студентам, определяются их сложностью и с учетом соотношения часов аудиторной и самостоятельной работы.

В течение семестра проводится контрольная работа. Выполнение всех самостоятельных домашних заданий и контрольной работы является необходимым условием допуска к экзамену по теоретическому курсу. Преподавание и изучение учебной дисциплины осуществляется в виде лекций, семинарских практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, самостоятельной работы студентов. В качестве контрольно-развивающих форм используются командные и сценарные игры, «интеллектуальные разминки», «мозговые штурмы», моделирование изучаемого предмета.

Методические рекомендации студентам в период работы на лекционных занятиях.

Основу теоретического обучения студентов составляют лекции. Они дают систематизированные знания студентам о наиболее сложных и актуальных проблемах изучаемого курса. На лекциях особое внимание уделяется не только усвоению студентами изучаемых проблем, но и стимулированию их активной познавательной деятельности, творческого мышления, развитию научного мировоззрения, профессионально-значимых свойств и качеств.

Осуществляя учебные действия на лекционных занятиях, студенты должны внимательно воспринимать действия преподавателя, запоминать складывающиеся образы, мыслить, добиваться понимания изучаемого предмета, применения знаний на практике, при решении учебно-профессиональных задач. В случае недопонимания какой-либо части предмета следует задать вопрос в установленном порядке преподавателю.

Студентам, изучающим курс, рекомендуется расширять, углублять, закреплять усвоенные знания во время самостоятельной работы, особенно при подготовке к семинарским занятиям, изучать и конспектировать не только обязательную, но и дополнительную литературу.

Методические рекомендации студентам по подготовке к семинарским занятиям.

Главной задачей семинарских занятий является углубление и закреплениетеоретических знаний у студентов, формирование и развитие у них умений и навыковприменения знаний для успешного решения прикладных психологических задач.Семинарское занятие проводится в соответствии с планом.

Подготовка студентов к семинару включает:

- заблаговременное ознакомление с планом семинара;

- изучение рекомендованной литературы и конспекта лекций;

-подготовку полных и глубоких ответов по каждому вопросу, выносимому для обсуждения;

- подготовку доклада, реферата по указанию преподавателя;

- освоение своей роли как участника тренинга или деловой игры;

- заблаговременное решение учебно-профессиональных задач к семинару.

При проведении семинарских занятий уделяется особое внимание заданиям,предполагающим не только воспроизведение студентами знаний, но и направленных наразвитие у них практических умений и навыков, а так же творческого мышления,научного мировоззрения, профессиональных представлений и способностей.

Методические рекомендации студентам по подготовке к зачету.

При подготовке кзачету студент должен повторно изучить конспекты лекций и рекомендованнуюлитературу, просмотреть решения основных задач, решенных самостоятельно и насеминарах, а также составить письменные ответы на все вопросы, вынесенные на зачет.

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем.

Для выполнения моделирования необходимы пакет прикладных программ MicrosoftOffice.Для проведения индивидуальных консультаций может использоватьсяобразовательный блог и электронная почта.

Разработан учебный курс на электронной платформе Moodle.

При изучении студентами данной дисциплины используются следующиетехнологии:

- технологии проблемного обучения (проблемные лекции, проводимые в форме диалога,
- решение учебно-профессиональных задач на семинарских и практических занятиях;
- игровые технологии (проведение тренингов, деловых игр, «интеллектуальных разминок», «мозговых штурмов», реконструкций функционального взаимодействияличностей в рамках семинарских занятий);
- интерактивные технологии (проведение лекций диалогов, эвристических бесед, коллективное обсуждение различных подходов к решению той или иной учебно-профессиональной задачи);
- информационно-коммуникативные образовательные технологии (моделирование изучаемых явлений, презентация учебных материалов) и элементы технологийпроектного обучения.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления

образовательного процесса по дисциплине.

Учебные занятия по предмету проводятся в специализированной аудитории. В процессе чтения лекций, проведения семинарских и практических занятий используются наглядные пособия, комплект слайдов, компьютерное оборудование для моделирования ситуаций взаимного влияния людей в деятельности и общении, видео-лекции, видео – и аудиовизуальные средства обучения, банк учебно-профессиональных задач, учебных заданий.

На факультете управления Дагестанского государственного университета имеются аудитории (405 ауд., 407 ауд., 408 ауд., 434 ауд.), оборудованные интерактивными, мультимедийными досками, проекторами, что позволяет читать лекции в формате презентаций, разработанных с помощью пакета прикладных программ MS Power Point, использовать наглядные, иллюстрированные материалы, обширную информацию в табличной и графической формах, пакет прикладных обучающих программ, а также электронные ресурсы сети Интернет.