

**Министерство науки и высшего образования РФ**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Национальный исследовательский университет «МЭИ»**

---

Направление подготовки/специальность: 38.03.01 Экономика

Наименование образовательной программы: Бухгалтерский учет, анализ и аудит

Уровень образования: высшее образование - бакалавриат

Форма обучения: Очная

**Рабочая программа дисциплины**  
**ОЦЕНКА АКТИВОВ КОРПОРАЦИИ**

<b>Блок:</b>	<b>Блок 1 «Дисциплины (модули)»</b>
<b>Часть образовательной программы:</b>	<b>Часть, формируемая участниками образовательных отношений</b>
<b>№ дисциплины по учебному плану:</b>	<b>Б1.Ч.12</b>
<b>Трудоемкость в зачетных единицах:</b>	<b>8 семестр - 5;</b>
<b>Часов (всего) по учебному плану:</b>	<b>180 часов</b>
<b>Лекции</b>	<b>8 семестр - 28 часа;</b>
<b>Практические занятия</b>	<b>8 семестр - 28 часа;</b>
<b>Лабораторные работы</b>	<b>не предусмотрено учебным планом</b>
<b>Консультации</b>	<b>8 семестр - 2 часа;</b>
<b>Самостоятельная работа</b>	<b>8 семестр - 121,5 часа;</b>
<b>в том числе на КП/КР</b>	<b>не предусмотрено учебным планом</b>
<b>Иная контактная работа</b>	<b>проводится в рамках часов аудиторных занятий</b>
<b>включая:</b>	
<b>Контрольная работа</b>	
<b>Промежуточная аттестация:</b>	
<b>Экзамен</b>	<b>8 семестр - 0,5 часа;</b>

**Москва 2023**

**ПРОГРАММУ СОСТАВИЛ:**

Преподаватель

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Бабич И.С.
	Идентификатор	R8f864210-BabichIS-eca2e4dc

И.С. Бабич

**СОГЛАСОВАНО:**

Руководитель  
образовательной программы

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Сухарева Е.В.
	Идентификатор	R2bc266f4-SukharevaYevV-2948f94

Е.В. Сухарева

Заведующий выпускающей  
кафедрой

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Курдюкова Г.Н.
	Идентификатор	R6ab6dd0d-KurdiukovaGN-ca01d8c

Г.Н. Курдюкова

## 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

**Цель освоения дисциплины:** освоение студентами знаний в области оценки активов компании

### Задачи дисциплины

- изучение специфики рынка недвижимости;
- изучение методик оценки недвижимости различных видов;
- приобретение практических навыков в области оценки недвижимости и земельных участков.

Формируемые у обучающегося **компетенции** и запланированные **результаты обучения** по дисциплине, соотнесенные с **индикаторами достижения компетенций**:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Запланированные результаты обучения
ПК-4 Способен принимать участие в разработке финансовой политики компании	ИД-1 <sub>ПК-4</sub> Принимает участие в организации и проведении работ по финансовому анализу и разработке управленческих финансовых решений	знать: - классификацию объектов недвижимости; - факторы, влияющие на изменение стоимости недвижимости.  уметь: - определять стоимость объектов недвижимости, в целях принятия управленческих решений.
ПК-4 Способен принимать участие в разработке финансовой политики компании	ИД-2 <sub>ПК-4</sub> Применяет финансовую модель анализа компании для обоснования управленческих решений и разработки финансовой политики	знать: - методологию оценки недвижимости.  уметь: - вводить корректировки при определении стоимости недвижимости; - проводить оценку объектов недвижимости.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ ВО

Дисциплина относится к основной профессиональной образовательной программе Бухгалтерский учет, анализ и аудит (далее – ОПОП), направления подготовки 38.03.01 Экономика, уровень образования: высшее образование - бакалавриат.

Требования к входным знаниям и умениям:

- знать принципы подготовки и представления финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами
- знать порядок и методику применения основных положений международных стандартов финансовой отчетности;
- знать логику финансово-экономических вычислений, терминологию инвестиционных расчетов
- уметь самостоятельно работать с международными стандартами для целей составления отчетности, управления предприятием и анализом его финансового положения
- уметь ориентироваться в правилах применения важнейших теоретических положений принципов международных стандартов на практике
- уметь применять динамический подход в финансовых вычислениях, методы инвестиционных расчетов в условиях инфляции

Результаты обучения, полученные при освоении дисциплины, необходимы при выполнении выпускной квалификационной работы.

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### 3.1 Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетных единиц, 180 часов.

№ п/п	Разделы/темы дисциплины/формы промежуточной аттестации	Всего часов на раздел	Семестр	Распределение трудоемкости раздела (в часах) по видам учебной работы										Содержание самостоятельной работы/ методические указания
				Контактная работа							СР			
				Лек	Лаб	Пр	Консультация		ИКР		ПА	Работа в семестре	Подготовка к аттестации /контроль	
КПР	ГК	ИККП	ТК											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Рынок недвижимости и его особенности	26	8	5	-	5	-	-	-	-	-	16	-	<p><b><u>Подготовка к текущему контролю:</u></b> Повторение материала по разделу "Рынок недвижимости и его особенности"</p> <p><b><u>Подготовка к контрольной работе:</u></b> Изучение материалов по разделу Рынок недвижимости и его особенности и подготовка к контрольной работе</p> <p><b><u>Подготовка к практическим занятиям:</u></b> Изучение материала по разделу "Рынок недвижимости и его особенности" подготовка к выполнению заданий на практических занятиях</p> <p><b><u>Самостоятельное изучение теоретического материала:</u></b> Изучение дополнительного материала по разделу "Рынок недвижимости и его особенности"</p> <p><b><u>Изучение материалов литературных источников:</u></b> [1], 247-276</p>
1.1	Рынок недвижимости и его особенности	26		5	-	5	-	-	-	-	-	16	-	
2	Особенности недвижимости как объекта оценки	26		5	-	5	-	-	-	-	-	16	-	
2.1	Особенности недвижимости как объекта оценки	26		5	-	5	-	-	-	-	-	16	-	

													Изучение материала по разделу "Особенности недвижимости как объекта оценки" подготовка к выполнению заданий на практических занятиях <b><u>Самостоятельное изучение теоретического материала:</u></b> Изучение дополнительного материала по разделу "Особенности недвижимости как объекта оценки" <b><u>Изучение материалов литературных источников:</u></b> [3], 213-288	
3	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом	30	6	-	6	-	-	-	-	-	-	18	-	<b><u>Подготовка к текущему контролю:</u></b> Повторение материала по разделу "Оценка стоимости недвижимости доходным подходом"
3.1	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом	30	6	-	6	-	-	-	-	-	-	18	-	<b><u>Подготовка к контрольной работе:</u></b> Изучение материалов по разделу Оценка стоимости недвижимости доходным подходом и подготовка к контрольной работе <b><u>Подготовка к практическим занятиям:</u></b> Изучение материала по разделу "Оценка стоимости недвижимости доходным подходом" подготовка к выполнению заданий на практических занятиях <b><u>Самостоятельное изучение теоретического материала:</u></b> Изучение дополнительного материала по разделу "Оценка стоимости недвижимости доходным подходом" <b><u>Изучение материалов литературных источников:</u></b> [4], 85-112
4	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом	31	6	-	6	-	-	-	-	-	-	19	-	<b><u>Подготовка к текущему контролю:</u></b> Повторение материала по разделу "Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом"
4.1	Оценка стоимости	31	6	-	6	-	-	-	-	-	-	19	-	<b><u>Подготовка к контрольной работе:</u></b>

	недвижимости сравнительным подходом												Изучение материалов по разделу Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом и подготовка к контрольной работе <b><u>Подготовка к практическим занятиям:</u></b> Изучение материала по разделу "Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом" подготовка к выполнению заданий на практических занятиях <b><u>Самостоятельное изучение теоретического материала:</u></b> Изучение дополнительного материала по разделу "Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом" <b><u>Изучение материалов литературных источников:</u></b> [4], 62-85
5	Оценка стоимости земли и природных ресурсов	31	6	-	6	-	-	-	-	-	19	-	<b><u>Подготовка к текущему контролю:</u></b> Повторение материала по разделу "Оценка стоимости земли и природных ресурсов" <b><u>Подготовка к контрольной работе:</u></b> Изучение материалов по разделу Оценка стоимости земли и природных ресурсов и подготовка к контрольной работе <b><u>Подготовка к практическим занятиям:</u></b> Изучение материала по разделу "Оценка стоимости земли и природных ресурсов" подготовка к выполнению заданий на практических занятиях <b><u>Самостоятельное изучение теоретического материала:</u></b> Изучение дополнительного материала по разделу "Оценка стоимости земли и природных ресурсов" <b><u>Изучение материалов литературных источников:</u></b> [2], 107-222
5.1	Оценка стоимости земли и природных ресурсов	31	6	-	6	-	-	-	-	-	19	-	
	Экзамен	36.0	-	-	-	-	2	-	-	0.5	-	33.5	
	Всего за семестр	180.0	28	-	28	-	2	-	-	0.5	88	33.5	

	Итого за семестр	180.0		28	-	28	2	-	0.5	121.5	
--	------------------	-------	--	----	---	----	---	---	-----	-------	--

**Примечание:** Лек – лекции; Лаб – лабораторные работы; Пр – практические занятия; КПр – аудиторные консультации по курсовым проектам/работам; ИККП – индивидуальные консультации по курсовым проектам/работам; ГК- групповые консультации по разделам дисциплины; СР – самостоятельная работа студента; ИКР – иная контактная работа; ТК – текущий контроль; ПА – промежуточная аттестация

## **3.2 Краткое содержание разделов**

### 1. Рынок недвижимости и его особенности

#### 1.1. Рынок недвижимости и его особенности

Характерные черты рынка недвижимости. Параметры сравнения рынка недвижимости с другими рынками. Методы регулирования. Участники рынка. Типы инвесторов. Основные цели инвестирования. Сегментация рынков недвижимости. Методы и процедура анализа рынка недвижимости. Приемы и методы анализа рынка. Идентификация сегмента рынка. Рыночное равновесие на рынке недвижимости.

### 2. Особенности недвижимости как объекта оценки

#### 2.1. Особенности недвижимости как объекта оценки

Цели оценки недвижимости. Случаи определения рыночной стоимости недвижимости. Физические характеристики объекта недвижимости. Понятие недвижимости. Недвижимое имущество. Правовое обеспечение оценочной деятельности. Виды оцениваемой стоимости недвижимости. Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком. Стоимость замещения. Стоимость воспроизводства. Стоимость объекта оценки при существующем использовании. Инвестиционная стоимость. Стоимость для целей налогообложения. Ликвидационная стоимость. Принципы оценки рыночной стоимости недвижимости. Воздействие внешних факторов, воздействующих на стоимость недвижимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

### 3. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом

#### 3.1. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом

Экономические основы доходного подхода. Общие принципы и классификация. Метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. Метод анализа дисконтированных денежных потоков (ДДП анализ) и метод капитализации по расчетным моделям. Результат оценки доходным методом. Структура чистого операционного дохода. Износ оцениваемого актива и его возмещение. Модели экономического износа. Взаимосвязь износа и возмещения. Методы возврата капитала. Методы оценки доходной недвижимости. Оценка чистого операционного дохода. Потенциальный валовой доход. Действительный валовой (эффективный) доход. Оценка нормы дисконтирования. Метод наращивания. Оценка безрисковой ставки. Метод прямой капитализации.

### 4. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом

#### 4.1. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом

Метод рыночных сравнений, или рыночный метод. Информация об аналогах. Источники информации. Основные этапы метода рыночных сравнений. Выбор единицы сравнения. Элементы сравнения. Сопоставимость объектов. Условия финансирования. Нерыночные финансовые схемы. Поправки или корректировки. Дисконтирование денежных потоков для расчета поправок на финансирование. Поправки на условия продажи. Поправка на рыночные условия. Поправка на местоположение. Влияние физических характеристик, на стоимость. Влияние экономических характеристик, на стоимость. Группы методов анализа корректировок. Количественные методы анализа. Качественные методы анализа. Последовательность внесения поправок. Согласование показателей стоимости.

### 5. Оценка стоимости земли и природных ресурсов

### 5.1. Оценка стоимости земли и природных ресурсов

Земля и природные ресурсы. Классификация природных ресурсов. Возобновимые природные ресурсы. Невозобновимые природные ресурсы. Условно-возобновимые природные ресурсы. Землепользование. Основные категории земель. Деление земли на категории. Угодья. Экосистемы. Объекты оценки стоимости. Запасы природных ресурсов. Природные объекты. Природные объекты как недвижимое имущество. Земельный участок. Земельный участок как объект недвижимости. Отрицательная стоимость земли. Рента. Величина ренты. Теория факторов производства. Капитализация ренты.

### 3.3. Темы практических занятий

1. Методология оценки недвижимости;
2. Применение сравнительного подхода для оценки недвижимости;
3. Применение доходного подхода для оценки недвижимости;
4. Характеристика рынка недвижимости;
5. Оценка стоимости земельных участков.

### 3.4. Темы лабораторных работ

не предусмотрено

### 3.5 Консультации

#### Текущий контроль (ТК)

1. Консультации направлены на получение индивидуального задания для выполнения контрольных мероприятий по разделу "Рынок недвижимости и его особенности"
2. Консультации направлены на получение индивидуального задания для выполнения контрольных мероприятий по разделу "Особенности недвижимости как объекта оценки"
3. Консультации направлены на получение индивидуального задания для выполнения контрольных мероприятий по разделу "Оценка стоимости недвижимости доходным подходом"
4. Консультации направлены на получение индивидуального задания для выполнения контрольных мероприятий по разделу "Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом"
5. Консультации направлены на получение индивидуального задания для выполнения контрольных мероприятий по разделу "Оценка стоимости земли и природных ресурсов"

### 3.6 Тематика курсовых проектов/курсовых работ

Курсовой проект/ работа не предусмотрены

### 3.7. Соответствие разделов дисциплины и формируемых в них компетенций

Запланированные результаты обучения по дисциплине (в соответствии с разделом 1)	Коды индикаторов	Номер раздела дисциплины (в соответствии с п.3.1)					Оценочное средство (тип и наименование)
		1	2	3	4	5	
<b>Знать:</b>							
факторы, влияющие на изменение стоимости недвижимости	ИД-1пк-4					+	Контрольная работа/Сравнительный подход для оценки недвижимости
классификацию объектов недвижимости	ИД-1пк-4	+	+				Контрольная работа/Анализ рынка недвижимости
методологию оценки недвижимости	ИД-2пк-4		+	+	+		Контрольная работа/Согласование показателей стоимости
<b>Уметь:</b>							
определять стоимость объектов недвижимости, в целях принятия управленческих решений	ИД-1пк-4			+	+		Контрольная работа/Доходный подход для оценки недвижимости
проводить оценку объектов недвижимости	ИД-2пк-4					+	Контрольная работа/Определение стоимости земельного участка
вводить корректировки при определении стоимости недвижимости	ИД-2пк-4			+	+	+	Контрольная работа/Поправки и корректировки

## **4. КОМПЕТЕНТНОСТНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЕ ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ КОНТРОЛЯ ОСВОЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ)**

### **4.1. Текущий контроль успеваемости**

**8 семестр**

Форма реализации: Письменная работа

1. Анализ рынка недвижимости (Контрольная работа)
2. Доходный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа)
3. Определение стоимости земельного участка (Контрольная работа)
4. Поправки и корректировки (Контрольная работа)
5. Согласование показателей стоимости (Контрольная работа)
6. Сравнительный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа)

Балльно-рейтинговая структура дисциплины является приложением А.

### **4.2 Промежуточная аттестация по дисциплине**

Экзамен (Семестр №8)

Оценка определяется в соответствии с положением о балльно-рейтинговой системе для студентов НИУ "МЭИ" на основании семестровой и аттестационной составляющих.

В диплом выставляется оценка за 8 семестр.

**Примечание:** Оценочные материалы по дисциплине приведены в фонде оценочных материалов ОПОП.

## **5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **5.1 Печатные и электронные издания:**

1. Алексеева, М. М. Планирование деятельности фирмы : Учебно-методическое пособие / М. М. Алексеева, Финансовая акад. при Правительстве Рос. Федерации . – М. : Финансы и статистика, 1997 . – 248 с. - ISBN 5-279-01679-9 : 25600.00 .;
2. Алексеев, Г. В. Акционерное общество в условиях обновленного законодательства : Новое в Федеральном законе "Об акционерных обществах". Конструктор уставов. Как подготовить и провести общее собрание. Комплект внутренних регламентационных документов / Г. В. Алексеев, А. С. Семенов, Р-БРОК . – М. : Эдиториал УРСС, 2002 . – 232 с. - ISBN 5-354-00034-3 .;
3. Щербаков, В. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова . – М. : Омега-Л, 2006 . – 288 с. – (Организация и планирование бизнеса) . - ISBN 5-365-00213-X .;
4. С. В. Пупенцова- "Основы оценки активов и бизнеса", Издательство: "Издательство Политехнического университета", Санкт-Петербург, 2012 - (182 с.)  
<https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363044>.

### **5.2 Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение:**

1. СДО "Прометей";
2. Office / Российский пакет офисных программ;
3. Windows / Операционная система семейства Linux.

### 5.3 Интернет-ресурсы, включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы:

1. ЭБС Лань - <https://e.lanbook.com/>
2. ЭБС "Университетская библиотека онлайн" - [http://biblioclub.ru/index.php?page=main\\_ub\\_red](http://biblioclub.ru/index.php?page=main_ub_red)
3. Научная электронная библиотека - <https://elibrary.ru/>
4. Национальная электронная библиотека - <https://rusneb.ru/>

### 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Тип помещения	Номер аудитории, наименование	Оснащение
Учебные аудитории для проведения лекционных занятий и текущего контроля	С-301, Учебная аудитория	стол преподавателя, стул, стол письменный, вешалка для одежды, доска меловая, компьютерная сеть с выходом в Интернет, мультимедийный проектор, экран, колонки, ноутбук
Учебные аудитории для проведения практических занятий, КР и КП	С-300, Мультимедийный учебный класс	стол, стул, вешалка для одежды, доска меловая, мультимедийный проектор, экран, ноутбук
Учебные аудитории для проведения лабораторных занятий	С-300, Мультимедийный учебный класс	стол, стул, вешалка для одежды, доска меловая, мультимедийный проектор, экран, ноутбук
Учебные аудитории для проведения промежуточной аттестации	С-300, Мультимедийный учебный класс	стол, стул, вешалка для одежды, доска меловая, мультимедийный проектор, экран, ноутбук
Помещения для самостоятельной работы	С-304/1, Научно-исследовательская лаборатория	стол, стул, шкаф для одежды, вешалка для одежды, компьютерная сеть с выходом в Интернет, мультимедийный проектор, экран, доска маркерная, ноутбук, компьютер персональный
	С-311, Компьютерный класс каф. "ЭЭП"	кресло рабочее, стол, стул, вешалка для одежды, компьютерная сеть с выходом в Интернет, мультимедийный проектор, экран, доска маркерная, ноутбук, компьютер персональный, инвентарь специализированный
Помещения для консультирования	С-314/1, Учебная аудитория	кресло рабочее, рабочее место сотрудника, стол, стул, шкаф для документов, шкаф для одежды, вешалка для одежды, компьютерная сеть с выходом в Интернет, многофункциональный центр, компьютер персональный
	С-314/2, Кабинет заведующего кафедрой	кресло рабочее, рабочее место сотрудника, стол, стул, шкаф для документов, шкаф для одежды, компьютерная сеть с выходом в Интернет, компьютер персональный
Помещения для хранения оборудования и учебного инвентаря	С-304/2, Архив	стеллаж, стеллаж для хранения книг, книги, учебники, пособия, архивные документы



**БАЛЛЬНО-РЕЙТИНГОВАЯ СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ****Оценка активов корпорации**

(название дисциплины)

**8 семестр****Перечень контрольных мероприятий текущего контроля успеваемости по дисциплине:**

- КМ-1 Анализ рынка недвижимости (Контрольная работа)  
 КМ-2 Доходный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа)  
 КМ-3 Сравнительный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа)  
 КМ-4 Поправки и корректировки (Контрольная работа)  
 КМ-5 Согласование показателей стоимости (Контрольная работа)  
 КМ-6 Определение стоимости земельного участка (Контрольная работа)

**Вид промежуточной аттестации – Экзамен.**

Номер раздела	Раздел дисциплины	Индекс КМ:	КМ-1	КМ-2	КМ-3	КМ-4	КМ-5	КМ-6
		Неделя КМ:	2	4	6	8	10	12
1	Рынок недвижимости и его особенности							
1.1	Рынок недвижимости и его особенности		+					
2	Особенности недвижимости как объекта оценки							
2.1	Особенности недвижимости как объекта оценки		+				+	
3	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом							
3.1	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом			+		+	+	
4	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом							
4.1	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом			+		+	+	
5	Оценка стоимости земли и природных ресурсов							
5.1	Оценка стоимости земли и природных ресурсов				+	+		+
Вес КМ, %:			10	25	25	20	10	10