

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**
(Финансовый университет)

**Департамент корпоративных финансов
и корпоративного управления**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной
и методической работе

Е.А. Каменева
20.01.2022г.

А.А. Помулев

ПРАКТИКУМ ОЦЕНКИ ПРЕДМЕТОВ ЗАЛОГА

Рабочая программа дисциплины

для студентов, обучающихся по направлению подготовки
38.04.01 «Экономика», направленность программы магистратуры
«Оценка бизнеса и корпоративные финансы»

*Рекомендовано Ученым советом Факультета экономики и бизнеса,
протокол № 18 от 18.01.2022г.*

*Одобрено Советом учебно-научного департамента корпоративных финансов
и корпоративного управления
протокол № 20 от 16.12.2021г.*

Москва 2022

УДК 005.8(073)
ББК 65.291.217я73

Рецензенты: Раева И.В., к.э.н., доцент департамента корпоративных финансов и корпоративного управления

Помулев А.А.

Практикум оценки предметов залога: Рабочая программа дисциплины для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика», направленность программы магистратуры «Оценка бизнеса и корпоративные финансы». - М.: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, департамент корпоративных финансов и финансового управления факультета экономики и бизнеса, 2022. — 40с.

В программе представлены тематический план изучения дисциплины, содержание тем дисциплины, тематика практических занятий, формы внеаудиторной самостоятельной работы, требования к результатам освоения дисциплины, учебно-методическое обеспечение.

Учебное издание

Помулев Александр Александрович
ПРАКТИКУМ ОЦЕНКИ ПРЕДМЕТОВ ЗАЛОГА

Рабочая программа дисциплины

Компьютерный набор, верстка: Помулев А.А.
Формат 60х90/16 Гарнитура TimesNewRoman
Усл. п.л. 3,6. Изд. № -2022.

© Помулев А.А. 2022
© Финансовый университет, 2022

Содержание

1. Наименование дисциплины	3
2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине	3
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы	4
4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся	5
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий.....	5
5.1. Содержание дисциплины.....	5
5.2. Учебно-тематический план	6
5.3. Содержание семинаров, практических занятий.....	8
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	11
6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы.....	11
6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю ...	12
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	21
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	30
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины.	33
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	36
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем	39
11. 1. Комплект лицензионного программного обеспечения:	39
11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы	39
11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации.....	39
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	39

1. Наименование дисциплины

Практикум оценки предметов залога.

2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции
ПKN-1	Способность к выявлению проблем и тенденций в современной экономике при решении профессиональных задач	1. Демонстрирует понимание основных результатов новейших экономических исследований, методологии проведения научных исследований в профессиональной сфере.	Знать – основные аспекты, связанные с залоговыми операциями кредитных институтов Уметь – применять методологию оценки активов и бизнеса в целях совершения залоговых операций
		2. Выявляет источники и осуществляет поиск информации для проведения научных исследований и решения практических задач в профессиональной сфере, умеет проводить сравнительный анализ разных точек зрения на решение современных экономических проблем и обосновывать выбор эффективных методов регулирования экономики.	Знать – основные источники информации для анализа рынка объектов залога, идентификации основных факторов, которые влияют на стоимость залога. Уметь – структурировать полученную информацию и обосновывать стоимость, ликвидность, издержки, связанные с реализацией залога, прогнозировать стоимость на период кредитования.
		3. Владеет методами коллективной работы экспертов, универсальными методами ранжирования альтернатив, комплексными экспертными процедурами для оценки тенденций экономического развития на макро-, мезо- и микроуровнях.	Знать – основные концепции экономической теории: теория потребительского спроса, производство и предложение благ, рыночное равновесие. Уметь – применять концепции экономической теории к анализу рынка предметов залога.
ДKN-1	Способность практического	1. Свободно ориентируется в	Знать – основные теоретические концепции, законодательную базу

	использования современных концепций в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов для построения стратегии развития бизнеса	современных теоретических концепциях в сфере оценочной деятельности и корпоративных финансов.	регламентирующую оценочную деятельность в РФ, принципы в сфере оценочной деятельности, подходы к работе банковского сектора в сфере залоговых операций Уметь – обосновать выбор подходов и методов к оценке стоимости предмета залога.
		2. Разрабатывает стратегию развития бизнеса на основе использования концепции управления стоимостью компании, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов.	Знать – подходы и методы оценки стоимости отдельных категорий залога. Уметь - выполнять оценку стоимости предметов залога с использованием основных подходов и методов, структурировать отчет об оценке для целей залога.
ДКН-4	Способность использовать для решения аналитических и исследовательских задач в области стоимостной оценки и корпоративных финансов современные технические средства и информационные технологии	1. Использует современные технические средства, информационно-аналитические системы и информационные технологии при решении различных аналитических и исследовательских задач в сфере корпоративных финансов и оценочной деятельности.	Знать – основные информационные базы данных о рынке и стоимости объектов, которые могут быть предметом залога (Thomson Reuters, СПАРК, CBonds, EMIS, базы сделок). Уметь – работать с информационными базами данных, выгружать дата-сеты.
		2. Результаты решения поставленных профессиональных задач представляет в удобной и наглядной форме с применением технических средств и информационных технологий.	Знать – основы описательной статистики и статистики выводов для работы с полученным массивом данных (по доходности рынка, стоимости активов и пр.). Уметь – делать выводы по результатам анализа, выявлять закономерности в факторах стоимости и прогнозировать стоимость на период кредитования и вероятный срок экспозиции.

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Практикум оценки предметов залога» относится к модулю

дисциплин по выбору программы магистратуры «Оценка бизнеса и корпоративные финансы» по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика».

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся

Вид учебной работы по дисциплине	Всего (в з/е и часах)	Модуль 5 (в часах)
Общая трудоемкость дисциплины	3/108	108
Контактная работа - Аудиторные занятия	24	24
<i>Лекции</i>	8	8
<i>Семинары, практические занятия</i>	16	16
Самостоятельная работа	84	84
Вид текущего контроля	Контрольная работа	Контрольная работа
Вид промежуточной аттестации	Зачет	Зачет

5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий

5.1. Содержание дисциплины

Тема 1. Теоретические аспекты залоговых операций

Основные понятия и определение, связанные с залогом. Классификации залога. Правовое обеспечение формирования залога, оценки и обращения залогового имущества. Нормативная база Центрального банка в части работы с залогами. Роль залога и залоговой стоимости в кредитной сделке. Качество залога: точка зрения регулятора и коммерческого банка. Основные характеристики залога.

Тема 2. Понятие и виды стоимости залога

Требования федеральных и международных стандартов к оценке для целей кредитования. Виды стоимости, используемые для оценки залога. Факторы стоимости залога. Выбор подходов и методов оценки залога. Информационные базы стоимостной оценки предметов залога. Анализ рынка залога и выявление основных факторов стоимости. Залоговая стоимость -

подход к определению и модели расчета. Издержки, связанные с процессом обращения взыскания на предмет залога. Понятие ликвидности залога. Шкала залоговых дисконтов. Прогнозирование изменения стоимости объекта залога с течением времени.

Тема 3. Залоговая экспертиза в банке

Основные этапы залоговой экспертизы в банке: определение категории качества, первичный осмотр, анализ правоустанавливающих документов, анализ основных параметров обеспечения, определение стоимости предмета залога, подготовка залогового заключения. Оценка залоговых рисков, в процессе проведения залоговой экспертизы. Оформление и требование к содержанию договора залога. Работа с независимыми оценщиками: схемы взаимодействия банка с оценочными компаниями. Подходы к залоговой экспертизе с учетом влияния COVID-19. Цифровые технологии в залоговой экспертизе банков.

Тема 4. Особенности залоговых операций и оценки отдельных категорий предметов залога

Залоговые операции и оценка бизнеса и нематериальных активов, недвижимого имущества (земельных участков, помещений свободного назначения, офисных центров, бизнес-центров, имущественных комплексов, имущественных прав на недвижимое имущество, производственно-складской недвижимости, автозаправочных станций, автосалонов, воздушных судов, плавающих средств), движимого имущества (транспортных средств, оборудования). Факторы ликвидности и методы оценки ликвидности отдельных категорий залога. Специфика идентификации отдельных объектов залога. Методические особенности оценки стоимости отдельных категорий залога. Формирование отчета об оценке.

Тема 5. Порядок учета и мониторинга обеспечения в кредитных организациях

Основные этапы мониторинга: выездная проверка, контроль

фактического наличия, контроль состояния условий хранения/эксплуатации/ содержания имущества, проверка факторов, свидетельствующих о возможных негативных изменениях в бизнесе, контроль выполнения условий договора залога и дополнительных ковенант, контроль права собственности на заложенное имущество, контроль условий хранения имущества, контроль наличия обременений. Стоимостной мониторинг. Понятие залогового портфеля и интегральный показатель его качества. Схема взаимодействия банка с сюрвейерскими компаниями.

5.2. Учебно-тематический план

№ п/п	Наименовани е тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах					Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Контактная работа-Аудиторная 				

	учета и мониторинга обеспечения в кредитных организациях						задания, доклады и презентации, обсуждение докладов
	В целом по дисциплине	108	24	8	16	84	Согласно учебному плану: Контрольная работа
	Итого в %		22	33	67	78	

5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9 (указывается раздел и порядковый номер источника)	Формы проведения занятий
Теоретические аспекты залоговых операций	<p>Тема семинарского занятия №1: Базовые понятия залоговой экспертизы</p> <p>Вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Основные понятия и определение, связанные с залогом. 2. Классификации предметов залога 3. Правовое обеспечение формирования залога, оценки и обращения залогового имущества. 4. Нормативная база Центрального банка в части работы с залогами. 5. Роль залога и залоговой стоимости в кредитной сделке. 6. Качество залога: точка зрения регулятора и коммерческого банка. 7. Основные характеристики залога. <p>Вопросы для самостоятельной работы</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Специфика обращения взыскания на предмет залога 2. Типология банковских кредитных продуктов 3. Политика Банка России в области кредитования и залога <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 19, 23.</p>	Дискуссия по темам семинара, тесты
Понятие и виды стоимости залога	<p>Тема семинарского занятия № 2: Нормативное регулирование оценки стоимости залога.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральные стандарты и их требования к оценке для целей залога 2. Основные виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная стоимости 3. Залоговая стоимость - подходы к определению и модели расчета. 4. Требования регулятора к оценке стоимости залога. <p>Понятие справедливой стоимости залога.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Издержки, связанные с процессом обращения взыскания на предмет залога 6. Шкала залоговых дисконтов. 7. Информационные базы стоимостной оценки 	Дискуссия по темам семинара, решение и разбор задач, доклады, обсуждение докладов

	<p>предметов залога.</p> <p>8. Анализ рынка залога и выявление основных факторов стоимости.</p> <p>9. Обоснование выбора подходов и методов оценки залога.</p> <p>10. Понятие ликвидности залога.</p> <p>11. Методы оценки ликвидности залога</p> <p>12. Прогнозирование изменения стоимости объекта залога с течением времени.</p> <p>Вопросы для самостоятельной работы</p> <p>1. Требования международных стандартов к оценке для целей кредитования.</p> <p>2. Эластичность спроса на товар</p> <p>3. Методы анализа рынка</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 6,13,17,19,22.</p>	
Залоговая экспертиза в банке	<p>Тема семинарского занятия № 3: Основные этапы залоговой экспертизы</p> <p>Вопросы:</p> <p>1. Определение категории качества залога</p> <p>2. Первичный осмотр залога</p> <p>3. Анализ правоустанавливающих документов</p> <p>4. Анализ основных параметров обеспечения</p> <p>5. Определение стоимости предмета залога</p> <p>6. Подготовка залогового заключения</p> <p>7. Проверка обременений на залог</p> <p>8. Оценка залоговых рисков, в процессе проведения залоговой экспертизы</p> <p>9. Оформление и требование к содержанию договора залога.</p> <p>10. Работа с независимыми оценщиками: схемы взаимодействия банка с оценочными компаниями.</p> <p>11. Подходы к залоговой экспертизе с учетом влияния COVID-19.</p> <p>12. Цифровые технологии в залоговой экспертизе банков.</p> <p>Вопросы для самостоятельной работы</p> <p>1. Место и роль сюрвейерских компаний в процессе залоговой экспертизы</p> <p>2. Кредитный процесс в коммерческом банке</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 19, 23.</p>	<p>решение задач и обсуждение основных этапов залоговой экспертизы, доклады, обсуждение докладов</p>
Особенности залоговых операций и оценки отдельных категорий предметов залога	<p>Тема семинарского занятия № 4: Особенности оценки недвижимости в целях залога</p> <p>1. Классификация объектов недвижимости</p> <p>2. Специфика идентификации объектов недвижимости для целей залога</p> <p>3. Методические особенности оценки объектов недвижимости для целей залога</p> <p>4. Доходный подход</p> <p>5. Сравнительный подход</p> <p>6. Затратный подход</p> <p>7. Ограничения и допущения в рамках оценки</p>	<p>Решение практико-ориентированных заданий, кейсов, доклады, обсуждение докладов</p>

	<p>недвижимости</p> <p>8. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости для целей залога</p> <p>9. Риски, сопряженные с залогом объектов недвижимости</p> <p>Вопросы для самостоятельной работы</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Анализ рынка недвижимости и выявление основных факторов стоимости 2. Методы оценки ликвидности объектов недвижимости 3. Обременения объектов недвижимости: идентификация и учет в стоимости объекта недвижимости 4. Специфика оценки земельных участков 5. Специфика оценки имущественных комплексов <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 18, 19, 26.</p> <p>Тема семинарского занятия № 5: Особенности оценки движимого имущества в целях залога</p> <p>Вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Классификация машин, оборудования и транспортных средств 2. Специфика идентификации движимого имущества для целей залога 3. Методические особенности оценки движимого имущества для целей залога 4. Сравнительный подход 5. Затратный подход 6. Доходный подход 7. Ограничения и допущения в рамках оценки движимого имущества 8. Структура и содержание отчета об оценке движимого имущества для целей залога 9. Риски, сопряженные с залогом объектов движимого имущества <p>Вопросы для самостоятельной работы</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Условия поставок Инкотермс 2. Методики расчета износа машин и оборудования 3. Методики расчета износа транспортных средств <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 18, 19, 21, 24.</p> <p>Тема семинарского занятия № 6: Особенности оценки бизнеса для целей залога</p> <p>Вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Специфика идентификации бизнеса для целей залога 2. Методические особенности оценки бизнеса для целей залога 3. Доходный подход 4. Сравнительный подход 5. Затратный подход 6. Доходный подход 7. Ограничения и допущения в рамках оценки бизнеса 8. Структура и содержание отчета об оценке бизнеса 	
--	--	--

	<p>для целей залога</p> <p>9. Риски, сопряженные с залогом бизнеса</p> <p>Вопросы для самостоятельной работы</p> <p>1. Нематериальные активы как объекты залога</p> <p>2. Методические особенности НМА для целей залога</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 18,19,20,21,25.</p> <p>Тема семинарского занятия № 7: Особенности оценки отдельных категорий залога</p> <p>1. Нематериальные активы (НМА) как объекты залога</p> <p>2. Специфика идентификации НМА для целей залога</p> <p>3. Методические особенности оценки НМА для целей залога</p> <p>4. Ограничения и допущения в рамках оценки НМА</p> <p>5. Риски, сопряженные с залогом объектов НМА</p> <p>6. Товарно-материальные ценности (ТМЦ) как объекты залога</p> <p>7. Специфика идентификации ТМЦ для целей залога</p> <p>8. Методические особенности оценки ТМЦ для целей залога</p> <p>9. Риски, сопряженные с залогом ТМЦ</p> <p>Вопросы для самостоятельной работы</p> <p>1. Цифровые активы, как объекты залога</p> <p>2. Права требования, как объекты залога</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 10,18,19,21.</p>	
Порядок учета и мониторинга обеспечения в кредитных организациях	<p>Тема семинарского занятия № 8: Мониторинг залога в банке</p> <p>1. Специфика выездной проверки залога;</p> <p>2. Контроль фактического наличия залога;</p> <p>3. Контроль состояния условий хранения/эксплуатации/содержания имущества</p> <p>4. Проверка факторов, свидетельствующих о возможных негативных изменениях в бизнесе</p> <p>5. Контроль выполнения условий договора залога и дополнительных ковенант</p> <p>6. Контроль права собственности на заложенное имущество</p> <p>7. Контроль условий хранения имущества;</p> <p>8. Контроль наличия обременений.</p> <p>9. Стоимостной мониторинг.</p> <p>10. Понятие залогового портфеля и интегральный показатель его качества.</p> <p>11. Схема взаимодействия банка с сюрвейерскими компаниями.</p> <p>Рекомендуемые источники: 23.</p>	Дискуссия по темам семинара, доклады, обсуждение докладов

6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение

дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
1. Теоретические аспекты залоговых операций	Основные термины и понятия залога. Правовые аспекты, связанные с залоговым имуществом	Работа с учебной, научной и справочной литературой, законодательной базы залоговой экспертизы
2. Понятие и виды стоимости залога	Основные требования международных стандартов к оценке для целей залога	Работа с учебной, научной и справочной литературой, ресурсами Интернета. Подготовка докладов
3. Залоговая экспертиза в банке	Место и роль залоговой экспертизы в кредитном процессе банка	Подготовка к решению задач; решение задач. Подготовка докладов
4. Особенности залоговых операций и оценки отдельных категорий предметов залога	Анализ рынка недвижимости и выявление основных факторов стоимости. Методы оценки ликвидности объектов недвижимости. Обременения объектов недвижимости: идентификация и учет в стоимости объекта недвижимости. Условия поставок Инкотермс Методики расчета износа машин и оборудования. Методики расчета износа транспортных средств. Нематериальные активы как объекты залога Методические особенности НМА для целей залога Цифровые активы, как объекты залога. Права требования, как объекты залога	Изучение основной и дополнительной литературы, Анализ интернет-источников Подготовка докладов.
5.. Порядок учета и мониторинга обеспечения в кредитных организациях	Место и роль мониторинга в кредитном процессе банка	Изучение основной и дополнительной литературы, Подготовка докладов

6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю

Примерные темы докладов. По темам 2, 3, 4, 5 студентам предлагается подготовить и обсудить доклады.

Тематика научных докладов

1. Особенности оценки нематериальных активов для целей залога
2. Особенности оценки имущественных прав на недвижимое имущество для целей залога

3. Оценки ценных бумаг для целей залога
4. Залог товарно-материальных ценностей
5. Оценки для целей залога промышленной недвижимости
6. Особенности оценки для целей залога торговой недвижимости
7. Особенности оценки для целей залога складской недвижимости
8. Особенности оценки помещений свободного назначения
9. Специфика оценки для целей залога имущественного комплекса
10. «Залогоспособность» цифровых активов
11. Специфика оценки физического износа недвижимости в залоговой экспертизе
12. Специфика оценки функционального и внешнего износа недвижимости в залоговой экспертизе
13. Особенности оценки АЗС (автозаправочных станций) в целях залога
14. Особенности оценки транспортных средств в целях залога
15. Особенности оценки оборудования в целях залога
16. Специфика оценки физического износа оборудования в залоговой экспертизе
17. Специфика оценки функционального и внешнего износа оборудования в залоговой экспертизе
18. Особенности оценки предприятий в сфере торговли и услуг для целей залога
19. Особенности оценки предприятий сферы промышленности для целей залога
20. Особенности оценки предприятий в сфере добычи полезных ископаемых для целей залога
21. Особенности оценки предприятий сферы строительства для целей залога
22. Особенности оценки предприятий сферы транспорта для целей залога
23. Влияние цифровых технологий на процесс залоговой экспертизы
24. Возможности искусственного интеллекта в оценке для целей залога

25. Методы оценки рисков, связанных с залоговым обеспечением
26. Управление рисками залогового обеспечения в кредитном процессе банка
27. Методы прогнозирования стоимости предметов залога
28. Методы оценки ликвидности недвижимости
29. Методы оценки ликвидности движимого имущества
30. Система мониторинга в кредитном процессе банка
31. Кредитный процесс коммерческого банка
32. Обзор законодательных нововведений в области залоговой экспертизы
33. Кейсы интересных залогов на территории РФ и мире.

После докладов следует их обсуждение – дискуссия. В ходе этого этапа семинарского занятия могут быть заданы уточняющие вопросы к докладчикам. Примерная продолжительность – до 15-20 минут. Важно, чтобы вопросы задавал не только преподаватель, но и сами студенты.

Примеры типовых задач.

Задача 1.

В результате анализа рынка и объекта исследования в рамках трех подходов и последующего согласования результатов удалось сделать обоснованное заключение о величине рыночной стоимости залога – объекта недвижимости.

Рыночная стоимость составляет **50 000 000** рублей.

Количество потенциальных покупателей и степень специализации определены как средняя.

Ставка по кредиту составит 12%.

Период дисконтирования равен 6 месяцам (0,5 года), так как период экспозиции данного вида недвижимости составляет 4 – 8 месяцев. Срок начисления процентов равен 12 месяцам (1 год).

Определить ликвидационную стоимость объекта оценки.

Задача 2

По условиям предыдущей задачи рассчитайте издержки связанные с обращением взыскания на залог (6 мес.), определите залоговый дисконт и залоговую стоимость объекта.

Издержки, обусловленные процедурой обращения	
расходы на рекламу, оценку, консультационные услуги	60 000
расходы на содержание имущества (60 000 в месяц)	
госпошлина (Фикс)	16 500
госпошлина (0,05%)	
исполнительский сбор (7%)	
комиссия организации (5%)	

Пример практико-ориентированных заданий

Вы - ассистент оценщика и вчера один клиент, который хочет получить кредит на развитие бизнеса в Сбербанке, направил документы по объекту, который он планирует отдать в залог кредитной организации.

Оценщик попросил составить задание на оценку как можно скорее.

Ваши задачи:

1. Изучите документы по объекту и требования ФСО 1,2,7,9 к составлению задания на оценку.

2. Составьте задание на оценку (раздел допущения и ограничения можно упустить).

Правоустанавливающие документы по объекту залога

КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Челябинской области

Дата выдачи: 16.04.2012 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU/74508000-420 от 05.03.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Урал СТ-Инвест", ИНН 7415052062, ОГРН 1067415049954, КПП 741501001. Дата регистрации: 10.10.2006 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Миассу Челябинской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Миасс, пр. Максима, д. 56.

Вид права: собственность

Объект права:
Нежилое здание - Ангар утепленный, назначение: нежилое. Площадь: общая 367,2 кв.м. Инвентарный номер: 20088. Литер: И. Этажность: I.
Адрес (местонахождение): Россия, Челябинская обл., г. Миасс, Объездная дорога, 2/14-Д

Кадастровый (или условный) номер:
74-74-34/042/2012-547

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.04.2012 г. сделана запись регистрации № 74-74-34/042/2012-547

Государственный регистратор: / Кученкова Н. Е.

74 АГ 831289

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"15" марта 2014 г. № 7400/01/14-189881

Кадастровый номер:	74-34-0807005-11
Номер кадастрового квартала:	74-34-0807005
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1 Местоположение:	Челябинская область, г. Миасс, Объездная дорога, д 2/14-Д		
2 Основная характеристика:	площадь (тип)	367,2 (значение)	кв.м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3 Назначение:	Нежилое здание		
4 Этажность:	1	количество этажей	количество подземных этажей
5 Материал стен:	Из прочих материалов		
6 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2012		
7 Кадастровая стоимость (руб.):	2427628,97		
8 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	20088, И		
10 Особые отметки:	Регистрационный номер запроса №50-2478106. Сведения о кадастровом номере земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости с кадастровым номером 74-34-0807005-11, в ГКН отсутствуют. Наименование: Ангар утепленный.		
11 Наименование органа кадастрового учета:	Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области		

Начальник отдела (полное наименование должности)	Е. Л. Грудинина (подпись) (инициалы, фамилия)
---	---

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"15" марта 2014 г. № 7400/01/14-189881

Кадастровый номер: 74-34-0807005-11

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):
инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 20088

Ситуационный план объектов недвижимости

Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	Е. Л. Грудинина (подпись) (инициалы, фамилия)
---	---

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" марта 2014 г. № 7400/01/14-172049

1 Кадастровый номер: 74-34-0807005-6	2 Лист № 3	3	Всего листов: 7
--------------------------------------	------------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3500

Начальник отдела (полное наименование должности)	Е. Л. Грудинина (подпись) (инициалы, фамилия)
---	---

М.П.

Примеры тестовых вопросов:

1. Залоговая стоимость определяется как производная величина от оценочной стоимости с учетом следующих параметров:

- a. Ликвидности предмета залога
- b. Наиболее вероятного способа обращения взыскания
- c. Прогнозного изменения стоимости
- d. Расходов банка, связанных с обращением взыскания
- e. Верно все вышеперечисленное

2. При незначительном количестве покупателей и при средней степени специализации объекта оценки тип спроса характеризуется как:

- a. Средне-неэластичный
- b. Сильно – неэластичный
- c. Слабо-неэластичный
- d. С единичной эластичностью

3. Какие факторы являются ключевыми при анализе ликвидности движимого имущества:

- a. Техническое состояние
- b. Количество потенциальных покупателей
- c. Наличие организаций, торгующих данными имуществом
- d. Наличие открытой ценовой информации
- e. Уникальность объекта оценки
- f. Уровень экономического развития региона
- g. Удаленность места локации объекта от регионального центра

4. Вид движимого имущества, по которому допустимо не проводить консультации с экспертами, считается ликвидным не ниже средней:

- a. Легковые автомобили
- b. Техника специального назначения
- c. Грузовые самосвалы общего использования
- d. Офисное оборудование
- e. Бытовая техника

5. Существенными факторами, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- a. Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка

- b. Местоположение
 - c. Физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций)
 - d. Размер объекта
 - e. Верны все варианты
6. Существенные факторы ликвидности объектов недвижимости торгового назначения:
- a. Расположение в пределах города (престижность района, приближенность к общественным и деловым центрам)
 - b. Площадь объекта оценки
 - c. Физическое состояние объекта (качество внешнего и внутреннего оформления, требуется ли капитальный ремонт)
 - d. Расположение в пределах квартала (фасадное размещение, наличие удобных подъездов, места для парковки ТС)
 - e. Верны все варианты
7. Какие из нижеприведенных видов имущества не рекомендованы и законодательно запрещены для рассмотрения в качестве залога:
- a. б/у оборудование
 - b. предметы антиквариата
 - c. товары в обороте
 - d. промышленная недвижимость
 - e. драгоценные камни
 - f. объекты интеллектуальной собственности
 - g. вооружение
 - h. предметы искусства
 - i. недра
 - j. опытные образцы промышленных изделий
 - k. недвижимость без регистрации Договора
 - l. транспортные средства, не принадлежащие залогодателю

Темы контрольных работ

Контрольная работа представляет собой выполнение практического задания в рамках одной общей темы: «Оценка активов для целей залога».

Основные задачи контрольной работы.

- выбрать актив, который предполагается передать в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредиту.
- собрать, систематизировать и осуществить анализ данных необходимых для оценки залога;
- идентифицировать объект залога;
- обосновать выбор и применить подходы к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов, определить рыночную стоимость объекта;
- оценить ликвидность (вероятный срок экспозиции) объекта залога.

Рекомендации по выполнению контрольной работы:

1. Студент(ы) самостоятельно выбирают объект залога.
2. Работа должна выполняться индивидуально.
3. Данные по активам следует брать, прежде всего, из официальной бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета (МСФО), размещенной на сайте компаний или в системе СПАРК или на официальном сайте.
4. Данные приводятся за последние 3-5 лет
5. Данные берутся, прежде всего, из форм бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также могут определяться расчетным путем;
6. Данные предоставляются в табличной форме;
7. При выполнении работы следует использовать не только MS Word, но и MS Excel.
8. Работа выполняется под методическим руководством преподавателя. Перед выполнением работы целесообразно получить консультацию преподавателя. С преподавателем можно консультироваться и во время выполнения работы.

9. Сроки сдачи выполненной работы и порядок ее предоставления преподавателю устанавливаются преподавателем.

10. Презентация и защита работы проводится на занятии.

Требования к оформлению

1. Работа оформляется в соответствии с ГОСТ Р 7.0.5-2008 (Библиографическая ссылка); ГОСТ 7.32-2001 в ред. Изменения № 1 от 01.12.2005, ИУС № 12, 2005) (Отчет о научно-исследовательской работе); ГОСТ 7.1-2003 (Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления).

2. Работа выполняется на компьютере через полтора интервала. Шрифт – Times New Roman, размер 14, полужирный шрифт не используется. Выравнивание текста – по ширине страницы.

3. Размеры полей: правое – 10 мм, верхнее и нижнее – 20 мм, левое – 30 мм (ГОСТ 7.32-2001, в ред. Изменения № 1 от 01.12.2005, ИУС № 12, 2005).

4. Список использованных источников располагается в конце работы.

5. Ссылки на использованные источники оформляются в виде подстрочных ссылок.

6. Таблицы нумеруются арабскими цифрами сквозной нумерацией в пределах всей работы. Название таблицы следует помещать над таблицей слева, без абзацного отступа через тире после слова «Таблица» и указания ее порядкового номера. Точка после номера и в конце названия не ставится, Выравнивание названия – по ширине. Сама таблица выравнивается по центру.

7. При переносе таблицы на следующую страницу название помещают только над первой частью, при этом нижнюю горизонтальную черту, ограничивающую первую часть таблицы, не проводят. Над другими частями таблицы слева пишут слово «Продолжение» и указывают номер таблицы (например: Продолжение таблицы 1).

8. Если цифровые или иные данные в какой-либо строке таблицы не приводят, то в ней ставят прочерк.

9. Заголовки граф и строк таблицы следует писать с прописной буквы в единственном числе, а подзаголовки граф – со строчной буквы, если они составляют одно предложение с заголовком, или с прописной буквы, если они имеют самостоятельное значение. В конце заголовков и подзаголовков таблиц точки не ставят.

10. Таблица (рисунок) и ее название не должны находиться на разных страницах.

11. Рекомендуется применять 12 размер шрифта в таблице.

12. Формулы следует набирать в специальном редакторе формул.

13. Страницы следует нумеровать арабскими цифрами, соблюдая сквозную нумерацию по всему тексту. Номер страницы проставляют в центре нижней части листа без точки. Титульный лист включается в общую нумерацию, но номер страницы на нем не проставляют.

Критерии оценки контрольной работы

Максимальная оценка за работу составляет 20 баллов и выставляется по совокупности достижения целей и задач:

- Объект залога идентифицирован в полной мере;
- Обоснован выбор подходов и методов расчета стоимости;
- Определена рыночная стоимость объекта;
- Определена ликвидность объекта залога;
- В работе отсутствуют ошибки в расчетах

Критерии балльной оценки различных форм текущего контроля успеваемости содержатся в соответствующих методических рекомендациях департамента.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины, содержится в разделе 2. «Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине».

Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций, умений и знаний

Перечень вопросов к зачету:

1. Классификация предметов залога: ограничения и стоп-факторы
2. Основные функции залога и сценарии работы с залогом при дефолте
3. Порядок обращения взыскания на предмет залога
4. Характеристика качества залога
5. Риски залога: оценка и управление
6. Виды оценочной стоимости при оценке для целей залога и условиях их применения
7. Залоговая стоимость: понятие и модель расчета
8. Ликвидность залога: понятие и методы определения
9. Приоритетность выбора активов для целей залога в реальном секторе экономики
10. Характеристика основных этапов залоговой экспертизы
11. Требования ФСО к оценке для целей
12. Структура и содержание отчета об оценке для целей залога, содержание задания на оценку
13. Ограничения и допущения оценки для целей залога
14. Методы прогнозирования стоимости предмета залога на период кредитования
15. Специфика проведения осмотра объектов движимого имущества в целях залога
16. Особенности движимого имущества как объекта оценки и предмета залога
17. Факторы ликвидности объектов движимого имущества
18. Затратный подход к оценке движимого имущества для целей залога: методы, условия применения, достоинства и недостатки.
19. Сравнительный подход к оценке движимого имущества для целей

залога: методы, условия применения, достоинства и недостатки.

20. Доходный подход: к оценке движимого имущества для целей залога: методы, условия применения, достоинства и недостатки.

21. Специфика проведения осмотра объектов недвижимости в целях залога

22. Основные источники информации для оценки недвижимости в целях залога

23. Особенности недвижимости как объекта оценки и предмета залога

24. Факторы ликвидности объектов недвижимости

25. Особенности оценки имущественных прав на строящиеся объекты для целей банковского кредитования

26. Затратный подход к оценке недвижимости для целей залога: методы, условия применения, достоинства и недостатки.

27. Сравнительный подход к оценке недвижимости для целей залога: методы, условия применения, достоинства и недостатки.

28. Доходный подход: к оценке недвижимости для целей залога: методы, условия применения, достоинства и недостатки.

29. Особенности бизнеса как объекта оценки и предмета залога

30. Факторы ликвидности объектов бизнеса

31. Затратный подход к оценке бизнеса для целей залога: методы, условия применения, достоинства и недостатки.

32. Сравнительный подход к оценке бизнеса для целей залога: методы, условия применения, достоинства и недостатки.

33. Доходный подход: к оценке бизнеса для целей залога: методы, условия применения, достоинства и недостатки.

34. Цели и задачи мониторинга предметов залога в кредитном процессе

Примеры оценочных средств для проверки каждой компетенции, формируемой дисциплиной

Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
Способность к выявлению проблем и тенденций в современной экономике при решении профессиональных задач (ПКН-1)	1. Демонстрирует понимание основных результатов новейших экономических исследований, методологии проведения научных исследований в профессиональной сфере.	Знать – основные аспекты, связанные с залоговыми операциями кредитных институтов Уметь – применять методологию оценки активов и бизнеса в целях совершения залоговых операций	Задание 1 Рассчитать стоимость 1 кв.м бизнес-центра класса В (находится в центре, отделка евростандарт, данные характеристики типичны для данного класса). Аналог класс С, 50 000 руб./кв. м (находится на окраине, простая отделка, данные характеристики типичны для данного класса). Класс С дешевле В на 25%, евроотделка лучше простой на 16%, центр лучше окраины на 14%.
	2. Выявляет источники и осуществляет поиск информации для проведения научных исследований и решения практических задач в профессиональной сфере, умеет проводить сравнительный анализ разных точек зрения на решение современных экономических проблем и обосновывать выбор эффективных методов регулирования экономики.	Знать – основные источники информации для анализа рынка объектов залога, идентификации основных факторов, которые влияют на стоимость залога. Уметь – структурировать полученную информацию и обосновывать стоимость, ликвидность, издержки, связанные с реализацией залога, прогнозировать стоимость на период кредитования.	Задание 1 Рассчитайте рыночную стоимость однокомнатной квартиры во введенном в эксплуатацию доме комфорт-класса, находящемся в Юго-восточном административном округе населенного пункта. Общая площадь квартиры 45 кв.м, жилая площадь квартиры 22 кв.м. В таблице 1 приведена информация об имеющихся аналогах, которые необходимо использовать для расчета. Таблица 1

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики объекта оценки				
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Аппартам
Количество комнат, шт.	1	1	1	1
Характеристика комплекса, в котором расположен объект				
Класс объекта	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строительства	3	3	2	3
Цена предложения, руб./кв.м. общей площади		150 000	145 000	135 000

					Корректировки				
					Корректировка на уторговывание				
					Корректировка на тип недвижимости				
					Корректировка на количество комнат				
					Корректировка на класс объекта				
					Корректировка на местоположение				
					Корректировка на стадию строительства				
					Вес аналога				
					Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.				

Разница между ценами сделок и ценами предложений составляет 7%.

В таблицах 2-4 приведена дополнительная рыночная информация для расчета необходимых относительных (процентных) корректировок.

Таблица 2. Средние цены на квартиры и апартаменты по округам населенного пункта		
(при прочих равных условиях)		
	Квартиры,	Аппартам.,
Округ	руб./кв.м.	руб./кв.м.
Юго-Восточный округ (ЮВАО)	181500	165000
Восточный округ (ВАО)	169400	154000
Северо-Восточный округ (СВАО)	154 000	140 000

Таблица 3. Средние цены на квартиры по классам	
(при прочих равных условиях)	
	Сред. цена,
Класс	руб. кв.м.
Эконом	152000
Комфорт	160000
Бизнес	193000

Таблица 4. Скидка к цене за кв.м. в зависимости от стадии готовности дома (при прочих равных условиях)	
Стадия	Скидка
1. Начаты земляные работы	-10%

			<table><tr><td>2. Начато строительство наземной части</td><td>-15%</td></tr><tr><td>3. Введен в эксплуатацию</td><td>0%</td></tr><tr><td colspan="2">Примечание: корректировки даны относительно последующей стадии</td></tr></table> <p>При расчете удельной стоимости объекта оценки используйте все аналоги, скорректированные цены аналогов учитывайте с одинаковыми весами, корректировки применяйте последовательно. Считать, что никакие другие корректировки, кроме перечисленных в таблице 1, не требуются. Результат расчета округлите до десятков тысяч рублей.</p>	2. Начато строительство наземной части	-15%	3. Введен в эксплуатацию	0%	Примечание: корректировки даны относительно последующей стадии	
2. Начато строительство наземной части	-15%								
3. Введен в эксплуатацию	0%								
Примечание: корректировки даны относительно последующей стадии									
3. Владеет методами коллективной работы экспертов, универсальными методами ранжирования альтернатив, комплексными экспертными процедурами для оценки тенденций экономического развития на макро-, мезо- и микроуровнях.	<p>Знать – основные концепции экономической теории: теория потребительского спроса, производство и предложение благ, рыночное равновесие.</p> <p>Уметь – применять концепции экономической теории к анализу рынка предметов залога.</p>	<p>Задание 1</p> <p>Предприятие обращается в Банк с целью получения кредита и предлагает в качестве залога объекты недвижимого имущества: нежилое производственное здание с встроенными административно-бытовыми помещениями (перечень и характеристики имущества приведены в Приложении). Предприятие работает на рынке более 10 лет. Основным направлением работы предприятия является производство резинотехнических изделий. В процессе осмотра объекта недвижимости и беседы с представителем Собственника была получена информация о том, что объект недвижимости строился собственными силами предприятия. В настоящее время рядом с осматриваемым объектом ведется строительство нового цеха для размещения в нем производственной линии. На месте этого строящегося производственного цеха год назад было частично возведено здание (установлены фундамент, металлические фермы и кровля), но техническая экспертиза показала, что фундамент здания не выдержит нагрузки предполагаемого к монтажу оборудования. Здание пришлось демонтировать, усилить фундамент и заменить строительные материалы. Предприятие понесло значительные убытки, по этой причине пришлось отказаться от государственного заказа на производство резинотехнических изделий. Также представитель</p>							

		<p>Собственника пояснил, что производство резинотехнических изделий – энергоемкий процесс и для обеспечения здания электроэнергией не хватает мощностей, поэтому возведена дополнительная трансформаторная подстанция.</p> <p>Сотрудник Залоговой службы совершает выезд на первичный осмотр;</p> <p>Сотрудник Залоговой службы получает документы и делает фотографии (отдельно в приложении).</p> <p>На основании приведенных в Приложении документов и фотографий необходимо:</p> <p>1. Формирование в письменном виде вопросы, которые необходимо задать представителю клиента во время первичного осмотра:</p> <table><tr><th>№ п.п.</th><th>Внешняя идентификация объекта осмотра</th><th>Внутренняя идентификация объекта осмотра</th></tr><tr><td>1</td><td></td><td></td></tr><tr><td>2</td><td></td><td></td></tr><tr><td>3</td><td></td><td></td></tr><tr><td>4</td><td></td><td></td></tr><tr><td>5</td><td></td><td></td></tr><tr><td>6</td><td></td><td></td></tr><tr><td>7</td><td></td><td></td></tr></table> <p>2. Зафиксировать выводы по итогам анализа приведенных в Приложении материалов.</p>	№ п.п.	Внешняя идентификация объекта осмотра	Внутренняя идентификация объекта осмотра	1			2			3			4			5			6			7		
№ п.п.	Внешняя идентификация объекта осмотра	Внутренняя идентификация объекта осмотра																								
1																										
2																										
3																										
4																										
5																										
6																										
7																										

Способность практического использования современных концепций в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов для построения стратегии развития бизнеса (ДКН-1)	1. Свободно ориентируется в современных теоретических концепциях в сфере оценочной деятельности и корпоративных финансов.	Знать – основные теоретические концепции, законодательную базу регламентирующую оценочную деятельность в РФ, принципы в сфере оценочной деятельности, подходы к работе банковского сектора в сфере залоговых операций Уметь – обосновать выбор подходов и методов к оценке стоимости предмета залога.	Задание 1 В текущий год ожидается, что курс евро к рублю составит 90. При этом на следующие 12 месяцев заложены ожидания, что инфляция на евро составит 0,5%, а для рубля — 5%. Определить курс евро к рублю через год по методу паритета покупательской способности.
	2. Разрабатывает стратегию развития бизнеса на основе использования концепции управления стоимостью компании, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов.	Знать – подходы и методы оценки стоимости отдельных категорий залога. Уметь - выполнять оценку стоимости предметов залога с использованием основных подходов и методов, структурировать отчет об оценке для целей залога.	Задание 1 По оцениваемому бизнесу ожидаются следующие полные денежные потоки (на конец периода): в первый прогнозный год функционирования бизнеса — 100 млн руб., во второй — 120 млн руб., в третий — 130 млн руб. Норма на собственный капитал в прогнозном периоде составляет 9%. WACC равен 8%, долгосрочный темп роста — 5%. Необходимо определить стоимость бизнеса.
Способность использовать для решения аналитических и исследовательских задач в области	1. Использует современные технические средства, информационно-аналитические системы и информационные	Знать – основные информационные базы данных о рынке и стоимости объектов, которые могут быть предметом залога (Thomson Reuters, СПАРК, CBonds, EMIS, базы сделок). Уметь – работать с информационными базами	Задание 1 Перечислите основные базы корпоративной информации, используемые в рамках оценки стоимости бизнеса для целей залога, назовите их достоинства и недостатки

стоимостной оценки и корпоративных финансов современные технические средства и информационные технологии (ДКН-4)	технологии при решении различных аналитических и исследовательских задач в сфере корпоративных финансов и оценочной деятельности.	данных, выгружать дата-сеты.	
	2. Результаты решения поставленных профессиональных задач представляет в удобной и наглядной форме с применением технических средств и информационных технологий.	Знать – основы описательной статистики и статистики выводов для работы с полученным массивом данных (по доходности рынка, стоимости активов и пр.). Уметь – делать выводы по результатам анализа, выявлять закономерности в факторах стоимости и прогнозировать стоимость на период кредитования и вероятный срок экспозиции.	Задание 1 С использованием терминала Thomson Reuters или сайта Cbond: 1. найдите и скачайте статистику по индексу Мосбиржи за последние 15 лет. Найдите среднегеометрическое значение доходности индекса Мосбиржи за 15 лет. 2. Найдите и скачайте статистику по доходности 10 летних государственных облигаций РФ за 15 лет. Постройте распределение доходности. Выберите медианное или среднее значение в зависимости от типа распределения. 3. Рассчитайте рыночную премию (MRP).

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

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2002 г. N 146-ФЗ) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, № 29, ст. 3400. // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

3. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

4. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (ред. от 02.07.2021 №353-ФЗ) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

5. Федеральный закон «Об исполнительном производстве» №229-ФЗ от 02.10.2007г. (ред. от 30.12.2020 №495-ФЗ) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

6. Федеральный закон от 29.07.1998 г. No 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 02.07.2021 №351-ФЗ). // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

7. Федеральный закон «О государственном материальном резерве» № 79-ФЗ от 29.12.1994 (ред. от 27.12.2019 №511-ФЗ) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

8. Федеральный закон «О недрах» №2395-1 от 21.02.1992 (ред. от 11.06.2021) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

9. Федерального закона «О свободе совести и религиозных объединениях») (ред. от 11.06.2021 N 169-ФЗ) // [Электронный ресурс]. – СПС

«Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

10. Федеральный закон «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.07.2020 г. №259-ФЗ. Kremlin.ru. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/45766>.

11. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

12. Указ Президента РФ от 22.02.1992 г. «О видах продукции (работ, услуг) и отходов производства, свободная реализация которых запрещена» (ред. 17.03.2020г.) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

13. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России (ФСО N 1-11) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

14. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. От 27.12.2019) О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

15. Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности" (ред. от 18.08.2021) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

16. Классификатор ОКОФ ОК 013-2014 принят и введен в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст) (ред. от 08.05.2018). // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru/>

17. Международные стандарты оценки. Восьмое издание : пер. с англ. — М.: «Российской общество оценщиков», 2020.

18. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» // Ассоциация российских банков (Комитет по оценочной

деятельности). — М., 2011. Режим доступа:
https://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf Дата обращения:
31.10.2021

Основная литература:

19. Оценка стоимости предметов залога в нестабильной экономике: проблемы и пути их решения: монография / Финуниверситет; под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной. - Москва: Инфра-М, 2017. - 196 с. – Текст : непосредственный. - То же. - 2018. - ЭБС ZNANIUM.com. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/925470> (дата обращения: 09.11.2021). - Текст : электронный.

20. Оценка стоимости бизнеса: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. "Экономика" (квалиф. "бакалавр" и "магистр") / под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой; Финуниверситет. - Москва: Кнорус, 2015, 2016, 2018. - 320 с. – Текст : непосредственный. - То же. - 2020. - ЭБС BOOK.ru. - URL: <https://book.ru/book/933947> (дата обращения: 09.11.2021). - Текст : электронный.

21. Федотова, М.А. Оценка стоимости активов и бизнеса: учебник для бакалавриата и магистратуры / М.А. Федотова, В.И. Бусов, О.А. Землянский; Финуниверситет ; под ред. М.А. Федотовой - Москва: Юрайт, 2019. - 523 с. - Бакалавр и магистр. Академический курс. - Текст : непосредственный. - То же. - ЭБС Юрайт. — URL: <https://urait.ru/bcode/442270> (дата обращения: 09.11.2021). - Текст : электронный.

Дополнительная литература:

22. Бакулина, А.А. Методологические основы оценки стоимости объектов собственности с учетом их обременения: дис. ... доктора экономич. наук ; спец. 08.00.10; защищена 30.03.2017 г. / ; ФГБОУ ВО "Финансовый ун-т при Правительстве РФ". - Москва: Б.и., 2016. - 395 с. – ЭБ Финуниверситета. - URL: <http://elib.fa.ru/avtoreferat/Bakulina.pdf> (дата обращения: 09.11.2021). - Текст : электронный.

23. Ордов, К.В. Оценка и реструктуризация кредитно-финансовых институтов: учебное пособие / К.В. Ордов, А.А. Помулев. - Москва: КноРус,

2022. - 239 с. – ЭБС BOOK.ru. - URL: <https://www.book.ru/book/942670> (дата обращения: 09.11.2021). - Текст : электронный.

24. Оценка машин и оборудования: учебник / М.А. Федотова [и др.]; Финуниверситет ; под ред. М.А. Федотовой. - Москва: Инфра-М, 2017. - 324 с. – Текст : непосредственный. Оценка машин и оборудования : учебник / М. А. Федотова, А. П. Ковалёв, А. А. Кушель [и др.] ; под ред. М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2021. — 324 с. - ЭБС ZNANIUM.com. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1138879> (дата обращения: 09.11.2021). - Текст : электронный.

25. Нематериальные активы и интеллектуальная собственность корпорации: оценка и управление: учебник для студ., обуч. по напр. "Экономика и управление" / М.А. Федотова [и др.]; Финуниверситет; под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной. - Москва: Кнорус, 2018. - 187 с. - (Магистратура и аспирантура). – Текст : непосредственный. – То же. – 2021. – ЭБС BOOK.ru. – URL: <https://book.ru/book/940208> (дата обращения: 09.11.2021). - Текст : электронный.

26. Оценка недвижимости: учебник для студ. вузов по спец. "Финансы и кредит" / Авт.кол.: А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, И.Л. Артеменков и др.; под ред: А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой; Финансовая академия при Правительстве РФ; Ин-т профессиональной оценки - Москва: Финансы и статистика, 2010. - 560 с. Оценка недвижимости: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. подгот. "Экономика и управление" / М.А. Федотова [и др.]; под ред. М.А. Федотовой; Финуниверситет. - Москва: Кнорус, 2017. - 368 с. - Текст: непосредственный. - То же. - 2020. - ЭБС BOOK.ru. - URL: <https://www.book.ru/book/932151> (дата обращения: 09.11.2021). - Текст: электронный.

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

1. Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ) <http://elib.fa.ru/>

2. Электронно-библиотечная система BOOK.RU <http://www.book.ru>

3. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека ОНЛАЙН» <http://biblioclub.ru/>
4. Электронно-библиотечная система Znanium <http://www.znaniy.com>
5. Электронно-библиотечная система издательства «ЮРАЙТ» <https://urait.ru/>
6. Электронно-библиотечная система издательства Проспект <http://ebs.prospekt.org/books>
7. Деловая онлайн-библиотека Alpina Digital <http://lib.alpinadigital.ru/>
8. Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников» <https://grebennikon.ru/>
9. Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>
10. Национальная электронная библиотека <http://нэб.рф/>
11. Финансовая справочная система «Финансовый директор» <http://www.1fd.ru/>
12. Юридическая справочная система «Юрист» <http://www.1jur.ru/>
13. Ресурсы информационно-аналитического агентства по финансовым рынкам Cbonds.ru <https://cbonds.ru/>
14. СПАРК <https://spark-interfax.ru/>
15. Academic Reference <http://ar.cnki.net/ACADREF>
16. Bank Focus <http://library.fa.ru/resource.asp?id=527>
17. Пакет баз данных компании EBSCO Publishing, крупнейшего агрегатора научных ресурсов ведущих издательств мира <http://search.ebscohost.com>
18. Электронные продукты издательства Elsevier <http://www.sciencedirect.com>
19. Emerald: Management eJournal Portfolio <https://www.emerald.com/insight/>
20. Информационно-аналитическая база данных EMIS Global <https://www.emis.com/php/companies/overview/index>

21. Henry Stewart Talks: Библиотека Онлайн Лекций по Бизнесу и Маркетингу <https://hstalks.com/business/>
22. Oxford Scholarship Online <https://oxford.universitypressscholarship.com/>
23. Коллекция научных журналов Oxford University Press <https://academic.oup.com/journals/>
24. ProQuest: База данных Business Ebook Subscription на платформе Ebook Central <https://search.proquest.com/>
25. ProQuest Dissertations & Theses A&I <https://search.proquest.com/>
26. База данных RUSLANA компании Bureau van Dijk <https://ruslana.bvdep.com/>
27. Scopus <https://www.scopus.com>
28. Электронная коллекция книг издательства Springer: Springer eBooks <http://link.springer.com/>
29. Видеотека учебных фильмов «Решение» (тематические коллекции «Менеджмент», «Маркетинг. Коммерция. Логистика», «Юриспруденция», «Управление персоналом», «Психология управления» <http://eduvideo.online/>
30. Интерактивная финансовая информационная система компании Bloomberg
31. Система Thomson Reuters Eikon
32. Web of Science <http://apps.webofknowledge.com>
33. [http:// www. gov. ru.](http://www.gov.ru) – Официальный сайт федеральных органов исполнительной власти РФ.
34. [http:// www.economy. gov. ru.](http://www.economy.gov.ru) – Официальный сайт Министерства экономического развития и торговли РФ.
35. [http:// www. minfin. ru.](http://www.minfin.ru) – Официальный сайт Министерства Финансов РФ.
36. [http:// www. nalog. ru.](http://www.nalog.ru) – Официальный сайт Федеральной налоговой службы РФ.
37. <https://www.customs.ru> – Федеральная таможенная служба Российской Федерации.

38. <https://www.cbr.ru/> - официальный сайт Центрального банка Российской Федерации.

39. <https://www.gks.ru/> - Федеральная служба государственной статистики.

40. <https://www.appraiser.ru> - профессиональный сайт “Вестник оценщика”.

41. <https://www.treasury.gov/> — официальный сайт Федерального казначейства США.

42. https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/survey_of_professional_forecasters/html/index.en.html — официальный сайт Европейского центрального банка.

43. <http://country.eiu.com/Russia> — Economist Intelligence Unit (аналитика и прогнозы макроэкономических показателей стран).

44. <https://www.oxfordeconomics.com> — Oxford Economics (аналитика и прогнозы макроэкономических показателей стран).

45. www.tradingeconomics.com — аналитика и прогнозы макроэкономических показателей стран.

46. <https://www.rusbonds.ru/quotes.asp> — котировки облигаций (официальные итоговые данные).

47. <https://www.avito.ru/> - сайт-доска объявлений «Авито».

48. <https://www.bf.arsagera.ru> - Арсагера. Фундаментальная аналитика.

49. <https://www.damodaran.com> — аналитическая и статистическая информация по развитым и развивающимся рынкам для проведения стоимостного анализа.

50. <https://www.ocenchik.ru> – оценочный портал.

51. <https://anvay.ru/incoterms-2020#what> – условия поставок Инкотермс 2020

52. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом / <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1577>.

10. Методические указания для обучающихся по освоению

дисциплины

Рекомендации по подготовке к лекциям и семинарским занятиям.

Подготовку к семинарским занятиям следует планировать и готовиться систематически, так как темы дисциплины логически взаимосвязаны. Равное внимание следует уделять как учебной литературе, так и научным публикациям. Особое внимание необходимо уделять работе с аналитическими и фактическими данными.

Студентам следует:

Прорабатывать рекомендованную преподавателем литературу к конкретному занятию;

- до очередного практического занятия по рекомендованным литературным источникам проработать теоретический материал, соответствующей темы занятия;

- при подготовке к практическим занятиям следует обязательно использовать не только учебную литературу, но и нормативные правовые акты и материалы периодической печати, и интернет ресурсы;

- теоретический материал следует соотносить с правовыми нормами, так как в них могут быть внесены изменения, дополнения, которые не всегда отражены в учебной литературе;

- в ходе семинара активно участвовать в рабочей группе по выполнению заданного задания, готовить краткие, четкие выступления, участвовать в обсуждении докладов и результатов;

- на занятии доводить каждую поставленную задачу до окончательного решения, демонстрировать понимание проведенных расчетов (анализов, ситуаций), в случае затруднений обращаться к преподавателю.

Не следует оставлять не решенные вопросы, для выяснения и понимания содержания их решения следует задать преподавателю и коллегам вопросы по материалу, вызвавшему затруднения.

Студентам, пропустившим занятия выполнить задание семинарского занятия и представить результаты в процессе индивидуальной работы с преподавателем. Студенты, не предоставившие такие результаты или не

участвующие активно в работе на семинарах, упускают возможность получить баллы за работу в соответствующем семестре.

Методические рекомендации по выполнению различных форм самостоятельных домашних заданий

Самостоятельная работа студентов включает в себя выполнение различного рода заданий, которые ориентированы не только на самостоятельное освоение теоретического материала (например - отсутствуют лекции по программе), но и на более глубокое усвоение материала изучаемой дисциплины. Программой дисциплины предусмотрены подготовка к семинарским и практическим занятиям; подготовка докладов и презентаций; подготовка к зачету.

По каждой теме учебной дисциплины студентам предлагается перечень заданий для самостоятельной работы (см. Вопросы для подготовки к семинарским занятиям).

К выполнению заданий для самостоятельной работы предъявляются следующие требования: задания должны выполняться самостоятельно и представляться в установленный срок, а также соответствовать установленным требованиям по оформлению.

Студентам следует:

- руководствоваться графиком самостоятельной работы, определенным РПД;
- выполнять все плановые задания, выдаваемые преподавателем для самостоятельного выполнения, и разбирать на семинарах и консультациях неясные вопросы;
- использовать при подготовке нормативные документы Финансового университета.

Большое значение при организации и выполнении самостоятельной работы студентом имеет уровень освоения ранее изучаемых дисциплин, а также владение навыками работы с аналитическим материалом, использования возможностей современных информационных ресурсов.

Не следует забывать, что самостоятельная работа дает возможность студенту подготовиться к занятиям и затем продемонстрировать свои знания на

семинарских занятиях с тем, чтобы получить высокий балл оценки за работу. Это способствует получению более высокой итоговой оценки.

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

11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:

1. Windows, Microsoft Office.
2. Антивирус ESET Endpoint Security

11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Информационно-правовая система «Консультант Плюс»
2. Система комплексного раскрытия информации «СПАРК»
3. Thomson Reuters
4. Bloomberg

11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации

Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации не используются.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Материально-техническая база, которой располагает Финансовый университет: аудиторный фонд, компьютерные классы и др.; ПК, информационные базы данных; интернет, финансовые калькуляторы, справочники, профессиональные программные продукты.