

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Макаренко Елена Николаевна

Должность: Проректор

Дата подписания: 18.05.2021 14:16:06

Уникальный программный ключ:

c098bc0c1041cb2a4cf920c117166713d959abaed0adcd8e27b53cbe1e2dbd7c78

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»



УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор –
проректор по учебной работе

Н.Г. Кузнецов

«01» июня 2018г.

Рабочая программа дисциплины
Оценка собственности

по профессионально-образовательной программе направление 38.03.01
"Экономика" профиль 38.03.01.03 "Банковское дело и денежное обращение"

Квалификация

Бакалавр

Ростов-на-Дону
2018 г.

Финансовый мониторинг и финансовые рынки

Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	7 (4.1)		Итого	
	Неделя			
Неделя	18			
Вид занятий	уп	рпд	уп	рпд
Лекции	18	18	18	18
Практические	36	36	36	36
В том числе инт.	20	20	20	20
Итого ауд.	54	54	54	54
Контактная работа	54	54	54	54
Сам. работа	54	54	54	54
Итого	108	108	108	108

ОСНОВАНИЕ

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 "Экономика" (уровень бакалавриата) (приказ Минобрнауки России от 12.11.2015г. №1327)

Рабочая программа составлена

по профессионально-образовательной программе направление 38.03.01 "Экономика" профиль 38.03.01.03 "Банковское дело и денежное обращение"

Учебный план утвержден учёным советом вуза от 27.03.2018 протокол № 910.

Программу составил (и): к.э.н., профессор, Черкашина Т.А.

 20.04.2018

Зав. кафедрой д.э.н., профессор Алифанова Е.Н.

 25.04.2018

Методическим советом направления "Экономика" д.э.н., профессор, Дмитриади Н.А.

 29.05.2018

Отделом образовательных программ и планирования учебного процесса Торопова Т.В.

 30.05.2018

Проректором по учебно-методической работе Джуха В.М.

 31.05.2018

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

Отдел образовательных программ и планирования
учебного процесса Торопова Т.В.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для
исполнения в 2019-2020 учебном году на заседании
кафедры

Финансовый мониторинг и финансовые рынки

Зав. кафедрой д.э.н., профессор Алифанова Е.Н. _____

Программу составил к.э.н., профессор, Черкашина Т.А. _____

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

Отдел образовательных программ и планирования
учебного процесса Торопова Т.В.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для
исполнения в 2020-2021 учебном году на заседании
кафедры

Финансовый мониторинг и финансовые рынки

Зав. кафедрой д.э.н., профессор Алифанова Е.Н. _____

Программу составил к.э.н., профессор, Черкашина Т.А. _____

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

Отдел образовательных программ и планирования
учебного процесса Торопова Т.В.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для
исполнения в 2021-2022 учебном году на заседании
кафедры

Финансовый мониторинг и финансовые рынки

Зав. кафедрой д.э.н., профессор Алифанова Е.Н. _____

Программу составил к.э.н., профессор, Черкашина Т.А. _____

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

Отдел образовательных программ и планирования
учебного процесса Торопова Т.В.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для
исполнения в 2022-2023 учебном году на заседании
кафедры

Финансовый мониторинг и финансовые рынки

Зав. кафедрой д.э.н., профессор Алифанова Е.Н. _____

Программу составил к.э.н., профессор, Черкашина Т.А. _____

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	
1.1	Цели: формирование у обучающихся умений и навыков определения стоимостей (цен), оценки объектов гражданских прав, обязательств, убытков собственности на базе знаний о теоретических, методологических и практических подходах к оценке различных видах имущества в конкретных ситуациях.
1.2	Задачи: дать студентам знания по теории стоимостной оценки предприятия, недвижимого и движимого имущества, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, изучить нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации, ознакомить с российскими и международными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, привить студентам практические навыки для анализа отчёта об оценке объекта оценки.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	
Цикл (раздел) ООП:	Б1.В.ДВ.06
2.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:
	Необходимыми условиями для успешного освоения дисциплины являются навыки, знания и умения, полученные в результате изучения дисциплин:
2.1.1	Микроэкономика
2.1.2	Основы бухгалтерского учета
2.1.3	Статистика
2.1.4	Правоведение
2.1.5	Макроэкономика
2.2	Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:
2.2.1	Преддипломная
2.2.2	Банк России как мегарегулятор и орган надзора

3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	
ОПК-2: способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач	
Знать:	
понятия достоверности и достаточности информации в оценочной практике; требования к макроэкономической, отраслевой, региональной; бухгалтерской информации, существенной для анализа, обработки данных и расчета рыночной и иной стоимости объекта оценки	
Уметь:	
осуществить поиск финансовой и нефинансовой информацией; выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимости и их аналогов; осуществить сбор и анализ информации о ценах спроса, предложения и сделок для оценки собственности	
Владеть:	
навыками сбора информации об объектах для определения стоимостей и их аналогах; методикой анализа данных, характеризующих макроэкономическую ситуацию в стране; навыками анализа основных финансово – экономических показателей, которые могут оказать существенное влияние на стоимость объекта оценки	
ПК-2: способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	
Знать:	
международные, европейские и национальные стандарты оценки; методологию и правила определения стоимостей недвижимого и движимого имущества, предприятия; стандарты и правила, разработанные саморегулируемыми организациями оценщиков нормативно-правовую базу в области оценки стоимости	
Уметь:	
использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей; рассчитать показатели доходности объекта оценки (ставку капитализации и ставку дисконтирования, величину дохода, ценовые мультипликаторы); рассчитать обесценение объекта оценки на основе типовых методик оценки имущества с учетом действующей нормативно-правовой базы	
Владеть:	
навыками решения профессиональных задач – проведения расчетов; знаниями составления итоговых результатов путем согласования расчетов, полученных различными подходами; современными методиками расчета рыночной стоимости объекта оценки	

содержание финансовой и бухгалтерской отчетности;- особенности горизонтального, вертикального анализа финансовой отчетности предприятия; методику анализа финансовых коэффициентов для расчета мультипликаторов и оценки предприятия
Уметь:
анализировать данные баланса, анализировать отчет о финансовых результатах; использовать финансовую и бухгалтерскую отчетность предприятий различных форм собственности для оценки недвижимого и движимого имущества предприятия, интеллектуальной собственности
Владеть:
методикой горизонтального, вертикального анализа финансовой отчетности предприятия; методикой анализа финансовых коэффициентов для расчета мультипликаторов и оценки предприятия; методикой оценки различных групп активов

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Интер акт.	Примечание
	Раздел 1. Модуль 1 "Теоретические основы формирования, обращения и оценки собственности"						
1.1	Тема 1.1 «Правовое обеспечение оценки собственности» Оценка собственности как необходимый элемент рыночной инфраструктуры. История развития оценочной деятельности в России. Понятие «оценка». Объекты оценки. Субъекты оценки. Государственное регулирование и саморегулирование оценочной деятельности /Лек/	7	2	ОПК-2 ПК-2	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Л3.2 Э1 Э2 Э3 Э5	0	
1.2	Тема 1.1 «Правовое обеспечение оценки собственности» Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества: Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Субъекты оценки. Основные этапы становления профессиональной оценки. Банковское сообщество и оценщики /Пр/	7	4	ОПК-2 ПК-2	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э5	4	
1.3	Тема 1.1 «Правовое обеспечение оценки собственности» Профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности», утв. Приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 4 августа 2015 г. N 539н Саморегулируемые организации оценщиков в России Права и обязанности оценщика /Ср/	7	6	ПК-2	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э5	0	
1.4	Тема 1.2 «Международные и российские стандарты оценки» Международные, европейские и российские стандарты оценки. Стандарты и правила оценки саморегулируемых организаций оценщиков /Лек/	7	2	ПК-2	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э4 Э7 Э8	0	

1.5	Тема 1.2 «Международные и российские стандарты оценки» Анализ стандартов оценки: международные стандарты оценки (IVS), международные стандарты финансовой отчетности (IAS, GAAP); европейские стандарты оценки. Национальные стандарты оценки. Федеральные стандарты оценки. Стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков /Пр/	7	4	ПК-2	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э4 Э7 Э8	2	
1.6	Тема 1.2 «Международные и российские стандарты оценки» Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков /Ср/	7	6	ПК-2	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э4 Э7 Э8	0	
Раздел 2. Модуль 2 "Методологические основы оценки собственности"							
2.1	Тема 2.1 «Цели и принципы оценки собственности» Основные понятия, используемые в оценке собственности. Различия между стоимостью, издержками (затратами) и ценой. Классификация стоимостей. Цели оценки. Необходимость и обязательность проведения стоимостной экспертизы. Принципы оценки: теория и практика. Факторы, влияющие на оценку различных объектов собственности. Основные этапы процедуры оценки. Основные подходы к определению рыночной стоимости и методы оценки собственности. Отчет об оценке объекта /Лек/	7	2	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э1 Э5 Э6	0	
2.2	Тема 2.1 «Цели и принципы оценки собственности» Классификация стоимостей в федеральных и международных стандартах оценки. Необходимость и обязательность проведения стоимостной экспертизы. Система принципов оценки. Факторы, влияющие на оценку различных объектов собственности. Основные этапы оценки. Отчет об оценке объекта /Пр/	7	4	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э1 Э5 Э6	2	
2.3	Тема 2.1 «Цели и принципы оценки собственности» Анализ наиболее эффективного использования Федеральные стандарты оценки: «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «Оценка для целей залога» (ФСО №9) /Ср/	7	6	ОПК-2 ПК-2	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э1 Э5 Э6	0	

2.4	Тема 2.2 «Информационное обеспечение оценки собственности» Система необходимой информации для проведения оценки. Внешняя и внутренняя информация. Макроэкономические, отраслевые, региональные данные. Особенности маркетинговых исследований, проводимых при оценке объектов и прав собственности. Информация, представляемая собственником. Физические и экономические характеристики объекта оценки и аналогов. Ценовая информация. Подготовка финансовой информации. Нормализация и трансформация финансовой отчетности /Лек/	7	2	ОПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э2 Э3	0	
2.5	Тема 2.2 «Информационное обеспечение оценки собственности» Требования к информации, используемой в оценке. Внешняя информация. Макроэкономические, отраслевые, региональные данные. Внутренняя информация. Информация, представляемая собственником (физические и экономические характеристики объекта оценки и аналогов; ценовая информация). Подготовка финансовой информации – предпосылка оценки. Нормализация и трансформация финансовой отчетности. Финансовый анализ (горизонтальный, вертикальный, коэффициентный /Пр/	7	4	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л3.1 Э2 Э3	2	
2.6	Тема 2.2 «Информационное обеспечение оценки собственности» Нормализация и трансформация финансовой отчетности при оценке имущества Косвенный и прямой методы расчета денежного потока /Ср/	7	6	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э2 Э3	0	
2.7	Тема 2.3 «Инструменты оценки собственности. Временная оценка денежных потоков» Понятие денежного потока. Денежный поток, генерируемый собственным капиталом. Денежный поток, генерируемый инвестиционным капиталом. Номинальный и реальный денежный поток. Стоимость денег во времени. Использование стандартных функций сложного процента для расчета денежных потоков в оценке собственности. Взаимосвязь между различными функциями сложного процента. Выполнение вычислений с помощью таблиц функций сложного процента /Лек/	7	2	ПК-2	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э4 Э5 Э6	0	

2.8	Тема 2.3 «Инструменты оценки собственности. Временная оценка денежных потоков» Временная оценка денежных потоков» Базовые понятия, применяемые в оценке собственности: денежный поток, риск, ставка дохода на инвестиции. Временная теория стоимости денег. Взаимодействие функций сложного процента. Решение задач /Пр/	7	4	ПК-2	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э4 Э5 Э6	2	
	Раздел 3. Модуль 3 "Подходы и методы оценки собственности"						
3.1	Тема 3.1 «Доходный подход к оценке собственности. Метод капитализации» Экономическое содержание доходного подхода. Методы доходного подхода. Метод капитализации будущих доходов. Способы расчета капитализируемого дохода. Определение общего коэффициента капитализации. Методы расчета коэффициента капитализации /Лек/	7	2	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Л3.2 Э7 Э8	0	
3.2	Тема 3.1 «Доходный подход к оценке собственности. Метод капитализации» Основные методы доходного подхода: общее, различия, условия применения. Выбор базы капитализации. Определение капитализируемого дохода. Расчет чистого операционного дохода. Методы определения дохода. Ставка капитализации: понятие и методы расчета. Определение стоимости предприятия методом капитализации дохода. Решение задач /Пр/	7	4	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Л3.2 Э7 Э8	2	
3.3	Тема 3.2 «Доходный подход к оценке собственности. Метод дисконтирования» Метод дисконтирования будущих доходов: понятие, алгоритм. Денежный поток, генерированный собственным капиталом. Определение показателя дохода. Способы расчета ставки дисконта /Лек/	7	2	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Л3.2 Э7 Э8	0	
3.4	Тема 3.2 «Доходный подход к оценке собственности. Метод дисконтирования» Условия применения метода дисконтирования денежных потоков. Определение ставки дисконта. Определение текущей стоимости денежных потоков для каждого года прогнозного периода. Расчет величины стоимости денежного потока в постпрогнозный период. /Пр/	7	4	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Л3.2 Э7 Э8	2	

3.5	Тема 3.3 «Сравнительный подход к оценке собственности» Экономическое содержание сравнительного подхода. Основные методы сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы сравнительного подхода к оценке предприятия (бизнеса). Выбор сопоставимых предприятий. Денежные и процентные поправки. Финансовый анализ и сопоставление. Выбор и вычисление оценочных мультипликаторов. Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта /Лек/	7	2	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Л3.2 Э7 Э8	0	
3.6	Тема 3.3 «Сравнительный подход к оценке собственности» Характеристика сравнительного подхода. Условия применения. Основные методы сравнительного подхода. Метод отраслевых коэффициентов. Метод рынка капитала. Метод сделок. Выбор итоговой величины рыночной стоимости сравнительным подходом. Согласование результатов. Внесение поправок на контрольный или неконтрольный пакет акций, на ликвидность. Решение задач /Пр/	7	4	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Л3.2 Э7 Э8	2	
3.7	Тема 3.4 «Затратный подход к оценке собственности» Экономическое содержание затратного подхода. Область применения и ограничения затратного подхода. Методы оценки затратного подхода. Затраты воспроизводства и затраты замещения. Определение рыночной стоимости полных прав собственности (или прав долгосрочной аренды) в отношении земельного участка. Методы оценки земельного участка. Понятие износа в оценке. Классификация износа. Экономическое содержание метода чистых активов. Метод ликвидационной стоимости Отчет об оценке. Согласование результатов оценки. Проведение экспертизы отчета об оценке /Лек/	7	2	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э7 Э8	0	
3.8	Тема 3.4 «Затратный подход к оценке собственности» Условия применения затратного подхода и особенности его применение. Основные методы затратного подхода. Метод чистых активов. Метод ликвидационной стоимости. Этапы расчета затратным подходом. Виды износа и способы его расчета. Решение задач /Пр/	7	4	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л3.1 Э7 Э8	2	
	Раздел 4. Темы и вопросы, определяемые преподавателем с учетом интересов студента						

4.1	<p>Темы рефератов</p> <p>1. Развитие оценочной деятельности в России в XIX и начале XX столетиях</p> <p>2. Предпосылки становления оценки недвижимости в России: история и перспективы</p> <p>3. Место оценки на рынке консалтинговых услуг</p> <p>4. Зарубежный опыт регулирования оценочной деятельности (США, Великобритания, Германия)</p> <p>5. Саморегулирование на финансовых рынках (рынке банковских услуг, рынке страховых услуг, рынке ценных бумаг) и на рынке оценочных услуг: общее и особенное</p> <p>6. Российское общество оценщиков – первая общественная организация на рынке оценочных услуг</p> <p>7. Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, GAAP) кредитных организаций и стандарты оценки</p> <p>8. Определение кадастровой стоимости в условиях земельной реформы</p> <p>9. Определение рыночной стоимости для целей налогообложения</p> <p>10. Ассоциация российских банков и оценщики: проблемы взаимодействия /Ср/</p>	7	30	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	
4.2	/Зачёт/	7	4	ОПК-2 ПК-2 ПК-5	Л1.1 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации

Вопросы к зачёту:

1. Роль оценки объектов и прав собственности в условиях рыночной экономики. Объекты оценки.
2. Субъекты оценки. Участие в саморегулируемых организациях оценщиков.
3. Обязательность и необходимость проведения оценки.
4. Система информации в оценке собственности.
5. Правовое обеспечение оценочной деятельности.
6. Роль саморегулируемых организаций оценщиков на рынке оценочных услуг.
7. Национальные и международные стандарты оценки.
8. Экономическое содержание понятий: стоимость, цена, затраты. Классификация стоимости в оценке
9. База оценки: виды стоимости в оценке и цели оценки.
10. Принципы оценки собственности. Принцип наилучшего использования.
11. Принципы оценки собственности, основанные на представлениях покупателя.
12. Принципы оценки собственности, основанные на представлениях продавца (производителя).
13. Принципы оценки собственности, связанные с рыночной средой.
14. Временная оценка денежных потоков и будущая стоимость единицы. Правило “72”-х и “69”.
15. Виды накоплений. Антисипативное и декурсивное начисление простых и сложных процентов.
16. Будущая стоимость единицы: экономический смысл, формула расчета.
17. Накопление единицы за период и текущая стоимость единичного аннуитета: экономическое содержание, способ расчета. Авансовый аннуитет.
18. Фактор Инвуда: экономический смысл, сфера применения, формула расчета.
19. Текущая стоимость реверсии: экономическое содержание, формула расчета.
20. Ипотечная постоянная и фактор фонда возмещения: экономический смысл, формула расчета.
21. Взаимосвязь функций сложного процента в оценке собственности.
22. Экономическое содержание затратного подхода к оценке собственности. Область применения и ограничения затратного подхода. Достоинства и недостатки.
23. Принципы оценки собственности, применяемые в затратном подходе

24. Алгоритм оценки предприятия методом чистых активов.
25. Алгоритм оценки предприятия методом ликвидационной стоимости.
26. Методы затратного подхода оценки недвижимости
27. Метод сравнительной единицы в затратном подходе.
28. Методы определения стоимости улучшений в затратном подходе.
29. Определение рыночной стоимости земельного участка доходным подходом.
30. Понятие износа в оценке. Классификация износа и методы его расчета.
31. Оценка износа методом срока жизни в затратном подходе.
32. Доходный подход: общая характеристика, методы, сфера применения.
33. Экономическое содержание и условия применения метода капитализации дохода.
34. Выбор базы капитализации. Этапы расчета чистого операционного дохода.
35. Понятие общей ставки капитализации и методы ее определения.
36. Расчет ставки капитализации: метод Ринга, метод Инвуда и метод Хоскольда.
37. Определение ставки капитализации и дисконта методом кумулятивного построения.
38. Метод инвестиционной группы: определение, условия применения.
39. Экономическое содержание и условия применения и этапы оценки собственности методом дисконтированных денежных потоков.
40. Модели денежного потока. Расчет денежного потока для собственного капитала.
41. Методы определения ставки дисконта.
42. Расчет рыночной стоимости предприятия в прогнозный и постпрогнозный периоды.
43. Определение ставки дисконта по модели оценки капитальных активов (САРМ) и по модели средневзвешенной стоимости капитала (WACC).
44. Характеристика сравнительного подхода. Принципы оценки собственности, применяемые в сравнительном подходе.
45. Основные методы сравнительного подхода. Достоинства и недостатки сравнительного подхода.
46. Экономическое содержание метода отраслевых коэффициентов.
47. Алгоритм метода рынка капитала.
48. Расчет и сравнительный анализ финансовых коэффициентов сопоставимых предприятий.
49. Выбор и вычисление оценочных мультипликаторов.
50. Экономическое содержание метода сделок в сравнительном подходе.

5.2. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля

Структура и содержание фонда оценочных средств представлены в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины

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

6.1. Рекомендуемая литература

6.1.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л1.1	Алифанова Е. Н., Кузнецов Н. Г., Кочмола К. В.	Финансы и кредит: учеб. для студентов, обучающихся по спец. "Финансы и кредит"	Ростов н/Д: Феникс, 2010	144
Л1.2	Царев В.В.	Оценка стоимости бизнеса : теория и методология: учебное пособие / В.В. Царев, А.А. Кантарович [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php? page=book&id=114491	М. : Юнити-Дана, 2015	http://biblioclub.ru/ - неограниченный доступ для зарегистрированн ых пользователей
Л1.3	Валдайцев С. В.	Оценка бизнеса: учеб.	М.: Проспект, 2006	149
Л1.4	Есипов В. Е., Маховикова Г. А.	Оценка бизнеса: учеб. пособие для студентов, обучающихся по спец. "Финансы и кредит"	СПб.: Питер, 2010	50

6.1.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.1	А.А. Соколова, В.В. Гарибов	Оценка стоимости бизнеса: практикум / Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Северо- Кавказский федеральный университет», Министерство образования и науки Российской Федерации [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php? page=book&id=459134	Ставрополь : СКФУ, 2016	http://biblioclub.ru/ - неограниченный доступ для зарегистрированн ых пользователе
Л2.2	Косорукова И. В., Секачев С. А., Шуклина М. А., Косорукова И. В.	Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по спец. "Антикризис. упр." и др. экон. спец.	М.: МФПА, 2011	30

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.3	Чеботарев Н. Ф.	Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. для студентов экон. вузов, обучающихся по напр. подгот. "Экономика"	М.: Дашков и К, 2014	30
Л2.4	Черкашина Т. А., Наливайский В. Ю.	Оценка собственности: учеб. пособие	Ростов н/Д: Изд-во РГЭУ "РИНХ", 2010	32
Л2.5	Кудряшов Н. В.	Оценка бизнеса методом дисконтирования денежных потоков	Москва: Лаборатория книги, 2009	http://biblioclub.ru/ - неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

6.1.3. Методические разработки

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л3.1	Бричка Е. И.	Практика оценки предприятия: курс лекций для магистрантов	Ростов н/Д: РИЦ РГЭУ (РИНХ), 2012	70
Л3.2	Бричка Е. И., Лахно Ю. В.	Анализ и оценка ценных бумаг: учеб. пособие	Ростов н/Д: Изд-во РГЭУ (РИНХ), 2015	63

6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

Э1	Официальный Интернет-ресурс регулятора оценочной деятельности - Министерства экономического развития Российской Федерации (http://www.economy.gov.ru)			
Э2	Финансовые исследования / Раздел «Периодические издания РГЭУ (РИНХ)»/ «Финансовые исследования», доступна полная версия журнала): [Электронный ресурс]- Режим доступа: www.rsue.ru			
Э3	Федеральный образовательный портал «Экономика. Социология. Менеджмент» (http://ecsocman.edu.ru)			
Э4	Оценка бизнеса [Текст] : учеб. пособие для студентов, обучающихся по спец. "Финансы и кредит" / под ред. В. Е. Есипова, Г. А. Маховиковой. 3-е изд. - СПб. : Питер, 2010. - 512 с. : ил. - (Учебное пособие)/ http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=59390			
Э5	Оценка бизнеса [Текст] : учеб. / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2009. - 736 с. http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=124392			
Э6	Асаул А. Н., Старинский В. Н., Старовойтов М. К., Фалтинский Р. А. Оценка организации (предприятия, бизнеса): учебник. – М.: АНО «ИПЭВ», 2014. - 480 с. http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=434790			
Э7	Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости) [Текст] : учеб. пособие для студентов, обучающихся по спец. «Финансы и кредит» / С. В. Грибовский. - М.: Маросейка, 2009. – 432 с. / http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=100889			
Э8	Косорукова И.В., Секачев С.А., Шуклина М.А. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса: учебник.- М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2016. – 904 с. http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=429483			

6.3. Перечень программного обеспечения

6.3.1	Microsoft Office
6.3.2	Кодекс-клиент (findir)
6.4 Перечень информационных справочных систем	
6.4.1	Консультант +

7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

7.1	Помещения для проведения всех видов работ, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимой специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения. Для проведения лекционных занятий используется демонстрационное оборудование.
-----	--

8. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Методические указания по освоению дисциплины представлены в Приложении 2 к рабочей программе дисциплины.	
--	--

Приложение 1
к рабочей программе

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Рассмотрено и одобрено
на заседании кафедры «Финансовый
мониторинг и финансовые рынки»

Протокол № 11 от «25» апреля 2018 г.
Зав. кафедрой  Алифанова Е.Н.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

«Оценка собственности»

Направление подготовки
38.03.01 «Экономика»

Профиль
38.03.01.03 «Банковское дело и денежное обращение»

Уровень образования
Бакалавриат

Составитель  Черкашина Т.А., профессор, к.э.н., доцент

Ростов-на-Дону, 2018

Оглавление

1	Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.....	3
2	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.....	3
3	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.....	7
4.	Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.....	18

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

1.1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования представлен в п. 3. «Требования к результатам освоения дисциплины» рабочей программы дисциплины.

2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

2.1 Показатели и критерии оценивания компетенций:

ЗУН, составляющие компетенцию	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Средства оценивания
ОПК-2: способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач			
З: понятия достоверности и достаточности информации в оценочной практике; требования к макроэкономической, отраслевой; региональной; бухгалтерской информации, существенной для анализа, обработки данных и расчета рыночной и иной стоимости объекта оценки	дать определение достоверности и достаточности информации; перечислить требования к информации при оценке конкретного объекта оценки с учетом рекомендаций лектора	полнота и содержательность ответа; умение пользоваться дополнительной литературой при подготовке к занятиям; соответствие представленной в ответах информации материалам лекции и учебной литературы	О– опрос (вопросы 1,6-10) Р-реферат (Р-1) Т –тест
У: осуществить поиск финансовой и нефинансовой информацией; выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов; осуществить сбор и анализ информации о ценах спроса, предложения и сделок для оценки собственности	сделать обзор финансовой и нефинансовой информации при оценке конкретного объекта оценки; характеризовать информацию о ценах спроса, предложения и сделок для оценки собственности	соответствие проблеме исследования; обоснованность обращения к базам данных и информационным ресурсам Интернет	О– опрос (вопросы 6-10) Р-реферат (Р-9)

<p>В: навыками сбора информации об объектах для определения стоимостей и их аналогах; методикой анализа данных, характеризующих макроэкономическую ситуацию в стране; навыками анализа основных финансово – экономических показателей, которые могут оказать существенное влияние на стоимость объекта оценки</p>	<p>составленный обзор информации об объектах недвижимости для определения рыночной стоимости их аналогах; применение полученной информации о ВВП, инфляции, ценах спроса и предложения при оценке недвижимого и движимого имущества с учетом федеральных стандартов оценки</p>	<p>полнота и содержательность выступления; умение приводить примеры; умение отстаивать свою позицию; соответствие требованиям отчета об оценке (ФСО №3); целенаправленность поиска и отбора</p>	<p>О– опрос (вопросы 6-11) Р – реферат (Р-10,11)</p>
<p>ПК-2: способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов</p>			
<p>З: международные, европейские и национальные стандарты оценки; методологию и правила определения стоимостей недвижимого и движимого имущества, предприятия; стандарты и правила, разработанные саморегулируемыми организациями оценщиков нормативно-правовую базу в области оценки стоимости</p>	<p>рассказать о международных, европейских и национальных стандартах оценки пояснить правила определения стоимостей недвижимого и движимого имущества, предприятия</p>	<p>соответствие представленной в ответах информации материалам лекции и учебной литературы; объем выполненной работы в полном объеме</p>	<p>О– опрос, С– собеседование (вопросы -1-17) Т – тест Р-реферат (Р-3-7).</p>
<p>У: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей; рассчитать показатели доходности объекта оценки (ставку капитализации и ставку дисконтирования, величину дохода, ценовые мультипликаторы); рассчитать обесценение</p>	<p>характеризовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей; определить доходность объекта оценки с учетом действующей нормативно-правовой базы;</p>	<p>полнота и содержательность ответа; умение пользоваться дополнительной литературой при подготовке к занятиям</p>	<p>КЗ- контрольные задания (задание 1,2) Т--тест РЗ – расчетное задание (разноуровневые задачи-1,2) Р-реферат (11)</p>

объекта оценки на основе типовых методик оценки имущества с учетом действующей нормативно-правовой базы			
В: навыками решения профессиональных задач –проведения расчетов; знаниями составления итоговых результатов путем согласования расчетов, полученных различными подходами; современными методиками расчета рыночной стоимости объекта оценки	использовать методы расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов ⁴ решать задачи определения рыночной стоимости объекта оценки	умение применять методики расчета рыночной стоимости объекта оценки; полнота и содержательность выступления	Р – реферат, РЗ – расчетное задание (разноуровневые задачи – 5,6), Т-тест О– опрос (вопросы 7,9,10)
ПК-5: способностью анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений			
З: содержание финансовой и бухгалтерской отчетности;- особенности горизонтального, вертикального анализа финансовой отчетности предприятия; методику анализа финансовых коэффициентов для расчета мультипликаторов и оценки предприятия	дать определение горизонтального, вертикального анализа финансовой отчетности предприятия охарактеризовать финансовые коэффициенты для расчета мультипликаторов и оценки предприятия	полнота и содержательность ответа; умение пользоваться дополнительной литературой при подготовке к занятиям	О– опрос (вопросы 7,9,10) Т-тест
У: анализировать данные баланса, анализировать отчет о финансовых результатах; использовать финансовую и бухгалтерскую отчетность предприятий различных форм собственности для оценки недвижимого и движимого имущества предприятия, интеллектуальной собственности	характеризовать поправки к отчету о финансовых результатах для оценки конкретного объекта оценки привести пример нормализации финансовой и бухгалтерской отчетности предприятий для оценки конкретного объекта оценки	объем выполненной работы в полном объеме; умение проводить нормализацию баланса и отчета о финансовых результатах при оценке различных объектов	Р – реферат (Р-10,11) О– опрос (вопросы 7,9,10)
В: методикой горизонтального, вертикального анализа	применять горизонтальный, вертикальный	умение пользоваться дополнительной литературой при	РЗ – расчетное задание

финансовой отчетности предприятия; методикой анализа финансовых коэффициентов для расчета мультипликаторов и оценки предприятия; методикой оценки различных групп активов	анализ финансовой отчетности предприятия для оценки предприятия; оценивать различные объекты затратным, доходным и сравнительным подходами	подготовке к занятиям; умение использовать формулы расчета финансовых коэффициентов, мультипликаторов	(разноуровневые задачи), О– опрос (вопросы 7,9,10) Т-тесты
---	--	---	--

2.2 Шкалы оценивания

Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация осуществляется в рамках накопительной балльно-рейтинговой системы в 100-балльной шкале.

- 50-100 баллов («зачтено») - изложенный материал фактически верен, наличие глубоких исчерпывающих знаний в объеме пройденной программы дисциплины в соответствии с поставленными программой курса целями и задачами обучения; правильные, уверенные действия по применению полученных знаний на практике, грамотное и логически стройное изложение материала при ответе, усвоение основной и знакомство с дополнительной литературой; допускается изложение ответов с отдельными ошибками, уверенно исправленными после дополнительных вопросов; правильные в целом действия по применению знаний на практике;

- 0-49 баллов («не зачтено») - ответы не связаны с вопросами, наличие грубых ошибок в ответе, непонимание сущности излагаемого вопроса, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность ответов на дополнительные и наводящие вопросы».

3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра «Финансовый мониторинг и финансовые рынки»

Вопросы к зачету
по дисциплине «Оценка собственности»

1. Роль оценки объектов и прав собственности в условиях рыночной экономики. Объекты оценки.
2. Субъекты оценки. Участие в саморегулируемых организациях оценщиков.
3. Обязательность и необходимость проведения оценки.
4. Система информации в оценке собственности.
5. Правовое обеспечение оценочной деятельности.
6. Роль саморегулируемых организаций оценщиков на рынке оценочных услуг.
7. Национальные и международные стандарты оценки.
8. Экономическое содержание понятий: стоимость, цена, затраты. Классификация стоимости в оценке
9. База оценки: виды стоимости в оценке и цели оценки.
10. Принципы оценки собственности. Принцип наилучшего использования.
11. Принципы оценки собственности, основанные на представлениях покупателя.
12. Принципы оценки собственности, основанные на представлениях продавца (производителя).
13. Принципы оценки собственности, связанные с рыночной средой.
14. Временная оценка денежных потоков и будущая стоимость единицы. Правило “72”-х и “69”.
15. Виды накоплений. Антисипативное и декурсивное начисление простых и сложных процентов.
16. Будущая стоимость единицы: экономический смысл, формула расчета.
17. Накопление единицы за период и текущая стоимость единичного аннуитета: экономическое содержание, способ расчета. Авансовый аннуитет.
18. Фактор Инвуда: экономический смысл, сфера применения, формула расчета.
19. Текущая стоимость реверсии: экономическое содержание, формула расчета.
20. Ипотечная постоянная и фактор фонда возмещения: экономический смысл, формула расчета.
21. Взаимосвязь функций сложного процента в оценке собственности.
22. Экономическое содержание затратного подхода к оценке собственности. Область применения и ограничения затратного подхода. Достоинства и недостатки.
23. Принципы оценки собственности, применяемые в затратном подходе
24. Алгоритм оценки предприятия методом чистых активов.
25. Алгоритм оценки предприятия методом ликвидационной стоимости.
26. Методы затратного подхода оценки недвижимости
27. Метод сравнительной единицы в затратном подходе.
28. Методы определения стоимости улучшений в затратном подходе.

29. Определение рыночной стоимости земельного участка доходным подходом.
30. Понятие износа в оценке. Классификация износа и методы его расчета.
31. Оценка износа методом срока жизни в затратном подходе.
32. Доходный подход: общая характеристика, методы, сфера применения.
33. Экономическое содержание и условия применения метода капитализации дохода.
34. Выбор базы капитализации. Этапы расчета чистого операционного дохода.
35. Понятие общей ставки капитализации и методы ее определения.
36. Расчет ставки капитализации: метод Ринга, метод Инвуда и метод Хоскольда.
37. Определение ставки капитализации и дисконта методом кумулятивного построения.
38. Метод инвестиционной группы: определение, условия применения.
39. Экономическое содержание и условия применения и этапы оценки собственности методом дисконтированных денежных потоков.
40. Модели денежного потока. Расчет денежного потока для собственного капитала.
41. Методы определения ставки дисконта.
42. Расчет рыночной стоимости предприятия в прогнозный и постпрогнозный периоды.
43. Определение ставки дисконта по модели оценки капитальных активов (CAPM) и по модели средневзвешенной стоимости капитала (WACC).
44. Характеристика сравнительного подхода. Принципы оценки собственности, применяемые в сравнительном подходе.
45. Основные методы сравнительного подхода. Достоинства и недостатки сравнительного подхода.
46. Экономическое содержание метода отраслевых коэффициентов.
47. Алгоритм метода рынка капитала.
48. Расчет и сравнительный анализ финансовых коэффициентов сопоставимых предприятий.
49. Выбор и вычисление оценочных мультипликаторов.
50. Экономическое содержание метода сделок в сравнительном подходе

Шкалы оценивания

Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация осуществляется в рамках накопительной балльно-рейтинговой системы в 100-балльной шкале.

- 50-100 баллов («зачтено») - изложенный материал фактически верен, наличие глубоких исчерпывающих знаний в объеме пройденной программы дисциплины в соответствии с поставленными программой курса целями и задачами обучения; правильные, уверенные действия по применению полученных знаний на практике, грамотное и логически стройное изложение материала при ответе, усвоение основной и знакомство с дополнительной литературой; допускается изложение ответов с отдельными ошибками, уверенно исправленными после дополнительных вопросов; правильные в целом действия по применению знаний на практике;

- 0-49 баллов («не зачтено») - ответы не связаны с вопросами, наличие грубых ошибок в ответе, непонимание сущности излагаемого вопроса, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность ответов на дополнительные и наводящие вопросы».

Составитель _____ Т.А. Черкашина

« 25» апреля 2018 г.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра «Финансовый мониторинг и финансовые рынки»

Тесты письменные
по дисциплине «Оценка собственности»

1. Банк тестов по модулям

Модуль 1 «Теоретические основы формирования, обращения и оценки собственности»

1. Субъектами оценки являются

- а) аудиторы;
- б) оценочные фирмы;
- в) индивидуальные предприниматели, осуществляющие оценочную деятельность;
- г) работники оценочных фирм, работающие по трудовому договору

2. Оценщик имеет право

- а) применять самостоятельно методы проведения оценки;
- б) быть членом саморегулируемой организации оценщиков;
- в) представлять заказчику страховой полис и документ об образовании

3. Обязанностями оценщика являются

- а) неразглашение конфиденциальной информации, полученной от клиента;
- б) членство в нескольких саморегулируемых организациях оценщиков;
- в) соблюдать стандарты оценочной деятельности, утвержденные различными саморегулируемыми организациями оценщиков

4. Функциями уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области регулирования оценочной деятельности являются:

- а) утверждение федеральных стандартов оценки;
- б) контроль деятельности оценщиков;
- в) ведение реестра оценщиков-

5. Регулирование оценочной деятельности в России осуществляет:

- а) Министерство финансов РФ;
- б) Министерство образования и науки РФ;
- в) Министерство экономического развития РФ;
- г) Банк России

6. Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- а) разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- б) утверждение федеральных стандартов оценочной деятельности;
- г) нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности

7. Международные стандарты -

- а) «Белая книга»;
- б) «Голубая (синяя) книга»;
- в) «Красная книга»;
- г) «Зеленая книга» .

Модуль 2 «Методологические основы оценки собственности»

8. К какому виду стоимости относится следующее определение «Цена, выраженная в наличных деньгах или в их эквивалентах, с которой согласны желающий продать продавец и желающий купить покупатель, неподверженные никакому давлению и хорошо осведомленные о всех имеющих отношение к покупке фактах»? К

- а) инвестиционной стоимости;
- б) кадастровой стоимости;
- в) рыночной стоимости;
- г) ликвидационной стоимости

9. При расчете рыночной стоимости

- а) речь идет о конкретном продавце и покупателе;
- б) рассматривается гипотетическая сделка купли - продажи, исходя из спроса и предложения на конкретном рынке в определенное время;
- в) отсутствует информация о состоянии рынка;
- г) имеет место давление на покупателя и продавца

10. При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть затраты на ликвидацию предприятия, в т.ч.:

- а) выходные пособия и выплаты работникам предприятия;
- б) комиссионные риэлторов, оценщиков, юристов;
- в) затраты на строительство аналогичного предприятия

11 Независимая экспертиза обязательна

- а) при продаже предприятий, принадлежащих муниципальным образованиям;
- б) при выкупе имущества у собственников;
- в) при переоценке дебиторской задолженности;
- г) при переоценке нематериальных активов предприятий.

12. Принципы оценки предприятий, обусловленные действием рыночной среды, включают в себя:

- а) принцип соответствия рыночным стандартам;
- б) принцип изменения (жизненного цикла);
- в) принцип конкуренции;
- г) принцип замещения

13. Обязательно проведение оценки при:

- а) залоге государственного имущества;
- б) переоценке основных средств;
- в) передаче в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;
- г) составлении финансовой отчетности

Модуль 3 «Подходы и методы оценки собственности»

14.. В затратном подходе при оценке стоимости предприятий используют:

- а) метод дисконтирования прибыли;
- б) метод ликвидационной стоимости;
- в) метод стоимости чистых активов

15. В доходном подходе для определения рыночной стоимости земельного участка, используются следующие методы:

- а) метод сравнения продаж;
- б) метод ликвидационной стоимости;
- в) метод сделок;
- г) метод капитализации ренты

16. К методам расчета ставки капитализации с учетом возврата капитала относятся:

- а) метод Хоскольда;
- б) метод остатка;

в) CAPM

17. Ставка дисконта, определяемая кумулятивным методом (методом суммирования) не включает

- а) поправку на ликвидность;
- б) безрисковую ставку;
- в) ставку возмещения.

18. В сравнительном подходе при оценке стоимости предприятия используют:

- а) метод рынка капитала;
- б) метод сделок;
- в) метод стоимости чистых активов

19. Оценочные мультипликаторы, используемые в сравнительном подходе, показывают соотношение между:

- а) прибылью и выручкой от продаж ;
- б) прибылью и ценой;
- в) ценой и прибылью.

20. Дисконтированный денежный поток (доходы) достаточен для возмещения только инвестиционного капитала (расходы), если

- а) чистая текущая стоимость (NPV) > 0;
- б) чистая текущая стоимость (NPV) < 0;
- в) чистая текущая стоимость (NPV) = 0

Критерии оценивания:

100-84 баллов «отлично» – если студент ответил правильно на 100-85% заданий теста;

83- 67 баллов «хорошо» – если студент ответил на 84-69 % заданий

66-50 баллов «удовлетворительно» – если студент ответил на 68-50% заданий;

Оценка «неудовлетворительно» - если правильных ответов на 0-49% заданий.

Составитель _____ Т.А. Черкашина

« 25» апреля 2018 г.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра «Финансовый мониторинг и финансовые рынки»

Комплект контрольных заданий
по дисциплине «Оценка собственности»

Модуль «Теоретические основы формирования, обращения и оценки собственности»

Вариант 1

Задание 1. Дайте определение кадастровой стоимости и инвестиционной стоимости

Задание 2. Перечислите виды стоимости по международным стандартам оценки

Вариант 2

Задание 1. Дайте определение рыночной стоимости и ликвидационной стоимости

Задание 2. Перечислите виды стоимости по европейским стандартам оценки

Регламент проведения мероприятия оценивания: 10 минут, письменно

Критерии оценивания:

«зачтено» выставляется обучающемуся, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, в соответствии с логикой изложения

«не зачтено» выставляется обучающемуся, если в ответе на первый вопрос контрольной работы были неточности

Составитель _____ Т.А. Черкашина

« 25» апреля 2018 г

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра «Финансовый мониторинг и финансовые рынки»

Вопросы для обсуждения (О – опрос, С-собеседование)
по дисциплине «Оценка собственности»

Модуль 1 «Теоретические основы формирования, обращения и оценки собственности»

1. Какие нормативно-правовые акты регулируют оценочную деятельность в России?
2. Признаны ли в России государством профессии - «оценщик», «риэлтер»?
3. Какие права имеет оценщик, каковы его обязанности?
4. В чем состоят отличия в регулировании оценочной деятельности государством и саморегулируемыми организациями оценщиков?
5. Какие функции выполняют федеральные органы исполнительной власти в области оценочной деятельности?
6. Какие организации могут иметь статус саморегулируемой организации оценщиков?
7. На каких финансовых рынках создаются саморегулируемые организации ?
8. В чем состоят отличия понятия «недвижимое имущество» от недвижимости по международным стандартам оценки?
9. Какую роль играют международные стандарты оценки (МСО) в организации оценки стоимости имущества?
10. Какова структура МСО, ЕСО?

Модуль 2 «Методологические основы оценки собственности»

1. Классификация стоимостей: стоимость обмена и стоимость использования
2. Виды стоимости по ФСО, МСО, ЕСО
3. Необходимость и обязательность проведения стоимостной экспертизы
4. Принципы, используемые в оценке
5. Принципы, основанные на представлениях продавца (производителя)
6. Система необходимой информации
7. Внешняя информация. Макроэкономические, отраслевые, региональные данные.
8. Внутренняя информация. Информация, представляемая собственником (физические и экономические характеристики объекта оценки и аналогов; ценовая информация)
9. Подготовка финансовой информации – предпосылка оценки
10. Нормализация и трансформация финансовой отчетности
11. Финансовый анализ (горизонтальный, вертикальный, коэффициентный)
12. Временная теория стоимости денег. Функции сложного процента

Модуль 3 «Подходы и методы оценки собственности»

1. Выбор базы капитализации. Определение капитализируемого дохода. Расчет чистого операционного дохода
2. Ставка капитализации: понятие и методы расчета
3. Определение стоимости предприятия методом капитализации дохода
4. Экономическое содержание доходного подхода
5. Основные методы доходного подхода: общее, различия, условия применения
6. Метод дисконтирования денежных потоков. Основные этапы оценки методом дисконтированных денежных потоков
7. Методы определения денежного потока в прогнозный период

8. Расчет величины стоимости денежного потока в постпрогнозный период
9. Экономическое содержание сравнительного подхода. Условия применения. Достоинства и недостатки подхода
10. Основные методы сравнительного подхода
11. Экономическое содержание затратного подхода и особенности его применения. Достоинства и недостатки доходного подхода
12. Основные методы затратного подхода при оценке предприятия
13. Основные методы затратного подхода к оценке недвижимости
14. Определение стоимости земельного участка. Методы определения рыночной стоимости земельного участка
15. Виды накопленного износа и способы его расчета.
16. Отчет об оценке. Согласование результатов оценки
17. Экспертиза отчета об оценке объекта оценки

Регламент проведения мероприятия оценивания: 1 вопрос -5-10 минут, устно

Критерии оценивания:

- оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, в соответствии с логикой изложения
- оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если в ответе на поставленный вопрос были неточности;
- оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если уровень овладения материалом не позволяет раскрыть ключевые позиции соответствующих компетенций;
- оценка «неудовлетворительно» выставляется в случае, если обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу

Составитель _____ Т.А. Черкашина

« 25» апреля 2018 г

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»
Кафедра «Финансовый мониторинг и финансовые рынки»

Комплект разноуровневых задач (заданий)
по дисциплине «Оценка собственности»

1 Задачи репродуктивного уровня

Задача №1. Чистый операционный доход от объекта оценки составляет 1 300 000 руб. в год. Ставка капитализации рассчитана на уровне 13%. Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача № 2. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если затраты воспроизводства здания рассчитаны на уровне 10 млн. руб., а рыночная стоимость земельного участка составляет 2 млн. руб. Чему равна стоимость оцениваемого объекта?

2 Задачи реконструктивного уровня

Задача № 3 Действительный валовой доход от объекта оценки составляет 2 200 000 руб. в год, операционные расходы равны 2000 руб./км. в год, площадь объекта оценки 300 км., ставка капитализации рассчитана на уровне 10%. Какова стоимость объекта оценки.

Задача №4. Предприятия «Х» и «У» аналогичны. Мультипликатор Цена/Чистая прибыль по предприятию «Х» равен 8. Чистая прибыль предприятия «У» составила 450 000 руб.; выпущено 10 000 акций. Определить рыночную стоимость одной акции предприятия «У» сравнительным подходом.

3 Задачи творческого уровня

Задача №5 Объектом оценки является право аренды офисного центра. Ставка дохода по государственным ценным бумагам составляет 8 %. Риск инвестиций в конкретный объект недвижимости - 6 %. Продажа права аренды такого объекта занимает три месяца. Прочих рисков не выявлено. Рассчитайте коэффициент капитализации с учетом предположения Ринга и срока возврата капитала 10 лет.

Задача №6 Гостиница в течение первых 4-х лет будет приносить доход 100 млн. руб., в последующие 5 лет ежегодный доход от аренды гостиницы составит 150 млн. руб. Ставка дисконта равна 22 %. Определите текущую стоимость от аренды.

Регламент проведения мероприятия оценивания: 1 задача 10-20 мин.

Критерии оценивания:

- оценка «зачтено» выставляется, если решены все задачи;
- оценка «не зачтено», если не решены

Составитель _____ Т.А. Черкашина

« 25» апреля 2018 г

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра «Финансовый мониторинг и финансовые рынки»

Темы рефератов

по дисциплине «Оценка собственности»

1. Развитие оценочной деятельности в России в XIX и начале XX столетиях.
2. Предпосылки становления оценки недвижимости в России: история и перспективы
3. Международные стандарты оценки и международные стандарты финансовой отчетности (IAS, GAAP)
4. Федеральные стандарты оценки
5. Саморегулирование на финансовых рынках (рынке страховых услуг, рынке ценных бумаг) и на рынке оценочных услуг: общее и особенное
6. Российское общество оценщиков – первая общественная организация на рынке оценочных услуг.
7. Международные стандарты оценки: виды стоимостей
8. Европейские стандарты оценки: виды стоимостей
9. Оценка имущества при спорах в суде о стоимости объекта оценки.
10. Определение кадастровой стоимости в условиях земельной реформы.
11. Определение рыночной стоимости для целей налогообложения
12. Особенности кадастровой оценки недвижимости

Регламент проведения мероприятия оценивания: 1 реферат – 10-20 минут (устно или письменно)

Критерии оценивания:

- оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если дан полный, развёрнутый ответ на поставленный вопрос, по докладу подготовлена презентация
- оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если в ответе на поставленный вопрос были неточности;
- оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если уровень овладения материалом не позволяет раскрыть ключевые позиции соответствующих компетенций;
- оценка «неудовлетворительно» выставляется в случае, если обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу

Составитель _____ Т.А. Черкашина

« 25» апреля 2018 г.

4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Процедуры оценивания включают в себя текущий контроль и промежуточную аттестацию.

Текущий контроль успеваемости проводится с использованием оценочных средств, представленных в п. 3 данного приложения. Результаты текущего контроля доводятся до сведения студентов до промежуточной аттестации.

При текущей аттестации две контрольные точки отражают оценку в процентах следующих видов работы студента:

1. Степень посещаемости лекций и практик - 5%;
2. Степень подготовленности студента к практическим занятиям и активность на этих занятиях – 25%;
3. Самостоятельная работа (дополнительные задания) – 10%;
4. Тестирование – 10%.

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета. Зачет проводится по окончании теоретического обучения до начала экзаменационной сессии.

Для допуска к промежуточной аттестации по дисциплине «Оценка собственности» необходимо набрать не менее 50% по текущей работе. Студент, не набравший обязательного минимума, обязан пересдать (досдать) контрольные точки до получения итогового балла по дисциплине, соответствующего положительной оценке в традиционной шкале (выставления оценок).

Результаты аттестации заносятся в экзаменационную ведомость и зачетную книжку студента. Студенты, не прошедшие промежуточную аттестацию по графику сессии, должны ликвидировать задолженность в установленном порядке.

Приложение 2
к рабочей программе

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Рассмотрено и одобрено
на заседании кафедры «Финансовый
мониторинг и финансовые рынки»

Протокол № 11 от « 25 » апреля 2018 г.

Зав. кафедрой  Алифанова Е.Н.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ


«Оценка собственности»

Направление подготовки
38.03.01 «Экономика»

Профиль 38.03.01.03 «Банковское дело и денежное обращение»

Уровень образования
Бакалавриат

Составитель _____

 Черкашина Т.А., профессор, к.э.н., доцент

Ростов-на-Дону, 2018

Методические указания по освоению дисциплины «Оценка собственности» адресованы студентам всех форм обучения.

Учебным планом по направлению подготовки «Экономика» предусмотрены следующие виды занятий:

- лекции;
- практические занятия.

В ходе лекционных занятий рассматриваются актуальные вопросы оценки имущества, даются рекомендации для самостоятельной работы и подготовке к практическим занятиям.

В ходе практических занятий углубляются и закрепляются знания студентов по ряду рассмотренных на лекциях вопросов, развиваются навыки использования инструментария оценки собственности в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов, выбора методов оценки и расчета рыночной стоимости различных объектов собственности.

При подготовке к практическим занятиям каждый студент должен:

- изучить рекомендованную учебную литературу;
- изучить конспекты лекций;
- подготовить ответы на все вопросы по изучаемой теме;
- письменно решить домашнее задание, рекомендованные преподавателем при изучении каждой темы.

По согласованию с преподавателем студент может подготовить реферат, доклад или сообщение по теме занятия. В процессе подготовки к практическим занятиям студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя.

Вопросы, не рассмотренные на лекциях и практических занятиях, должны быть изучены студентами в ходе самостоятельной работы. Контроль самостоятельной работы студентов над учебной программой курса осуществляется в ходе занятий методом устного опроса или посредством тестирования. В ходе самостоятельной работы каждый студент обязан прочитать основную и по возможности дополнительную литературу по изучаемой теме, дополнить конспекты лекций недостающим материалом, выписками из рекомендованных первоисточников. Выделить непонятные термины, найти их значение в энциклопедических словарях.

При реализации различных видов учебной работы используются разнообразные (в т.ч. интерактивные) методы обучения, в частности: интерактивная доска для подготовки и проведения лекционных и семинарских занятий.

Для подготовки к занятиям, текущему контролю и промежуточной аттестации студенты могут воспользоваться электронной библиотекой ВУЗа

<http://library.rsue.ru/> . Также обучающиеся могут взять на дом необходимую литературу на абонементе вузовской библиотеки или воспользоваться читальными залами вуза.

Методические указания по выполнению рефератов
по дисциплине «Оценка собственности»

Цель реферативной работы - развитие у студентов навыков самостоятельной работы, овладение методами современных научных исследований, углублённое изучение какого-либо вопроса, темы, раздела учебной дисциплины (включая изучение литературы).

Тема реферата выбирается из списка, предложенного преподавателем, в соответствии с темами рабочей программы. Допускается выбор свободной темы, но по согласованию с преподавателем и в рамках тем учебного плана по данной дисциплине.

Для написания реферата студенту необходимо ознакомиться, изучить и проанализировать по выбранной теме законодательные и нормативные документы, экономическую литературу, включая периодические публикации в журналах, сборники материалов научно-практических конференций, монографии за последние три года.

При написании реферата по дисциплине следует учитывать требования к оформлению и содержанию:

- образец титульного листа см. рис. 1

Министерство образования и науки Российской Федерации Ростовский государственный экономический университет (РИНХ) Кафедра «Финансовый мониторинг и финансовые рынки»	
Реферат	
Проблемы оценки недвижимости для целей залога	
Автор : студент гр.____	Р.П. Иванов
Ростов-на-Дону, 201_	

Рисунок 1 – Оформление титульного листа реферата

- объем: реферат: 12-25 стр.
- межстрочный интервал: 1,5 (в графиках, таблицах, рисунках – 1).
- размер шрифта: 14 (в графиках, таблицах, рисунках, сноски – 12).

- тип шрифта: Times New Roman;
- в реферате должна прослеживаться четкая логика в формулировке разделов, в их последовательности, в чередовании блоков мыслей в самом тексте.

- в реферате должна быть четко видимой структурная внутренняя композиция (иерархия блоков: от общего к частному).

- 2-я стр. - оглавление (именно оглавление показывает в первую очередь умение автора логически излагать материал).

Оглавление реферата состоит из Введения, двух глав, 4 пунктов (параграфов), заключения и списка литературы (библиографии):

Введение...

Глава 1.....

1.1.....

1.2.....

Глава 2.....

2.1.....

2.2.....

Заключение...

Литература.....

Оглавление реферата можно делать небольшим: состоящим из Введения, 2-3 пунктов (параграфов), заключения и списка литературы (библиографии).

Реферат должен показать умение автора теоретически обобщать, классифицировать, находить интересные взаимосвязи экономических явлений, выявлять тенденции и закономерности развития.

Автору следует показать умение пользоваться научным аппаратом, который включает систему ссылок, сносок, цифр, таблиц, цитат, графиков, формул, библиографию.

Одним из важных показателей подготовленности автора – наличие умело сделанного заключения (резюме) работы.

Приводимая в конце работы библиография – один из важнейших «сигналов», свидетельствующая о подготовленности и ответственности автора. Блок литературы должен быть составлен по принципу – опора на алфавит (1-2 летней давности) и включать монографии, статьи в научных журналах, Интернет. Список литературы должен включать минимум 3-4 источника.