

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Макаренко Елена Николаевна

Должность: Ректор

Дата подписания: 05.11.2024 12:00:12

Уникальный программный ключ:

c098bc0c1041cb2a4cf926cf171d6715d99a6ae00adc8e27b55cbe1e2dbd7c78

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

УТВЕРЖДАЮ

Начальник

учебно-методического управления

Платонова Т.К.

«25» июня 2024 г.

**Рабочая программа дисциплины  
Оценка собственности**

Направление 38.03.01 Экономика

Направленность 38.03.01.17 "Финансовая безопасность и финансовые рынки в  
цифровой экономике"

Для набора 2024 года

Квалификация  
Бакалавр

**КАФЕДРА      Финансовый мониторинг и финансовые рынки****Распределение часов дисциплины по семестрам**

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	<b>6 (3.2)</b>		Итого	
	16			
Неделя	16			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	32	32	32	32
Практические	32	32	32	32
Итого ауд.	64	64	64	64
Контактная работа	64	64	64	64
Сам. работа	44	44	44	44
Часы на контроль	36	36	36	36
Итого	144	144	144	144

**ОСНОВАНИЕ**

Учебный план утвержден учёным советом вуза от 25.06.2024 г. протокол № 18.

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

Зав. кафедрой: д.э.н., доцент Евлахова Ю.С.

Методический совет направления: д.э.н., профессор Джуха В.М.

### 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	освоение компетенций определения стоимостей (цен), оценки объектов гражданских прав, обязательств, убытков собственности на базе знаний о теоретических, методологических и практических подходах к оценке различных видах имущества. активов в конкретных ситуациях
-----	--

### 2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

**ПК-7: Способность оценивать стоимость ценных бумаг и других финансовых и иных активов, находящихся в доверительном управлении**

#### В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

**Знать:**

международные, европейские и национальные стандарты оценки; методологию и правила определения стоимостей ценных бумаг и других финансовых и иных активов, предприятия; нормативно-правовую базу в области оценки стоимости (соотнесено с индикатором ПК-7.1)

**Уметь:**

использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей ценных бумаг и других финансовых и иных активов, предприятия; рассчитать показатели доходности объекта оценки; рассчитать обесценение объекта оценки на основе типовых методик оценки активов с учетом действующей нормативно-правовой базы (соотнесено с индикатором ПК-7.2)

**Владеть:**

навыками решения профессиональных задач – проведения расчетов; составления итоговых результатов путем согласования расчетов, полученных различными подходами к оценке ценных бумаг и других финансовых и иных активов, предприятия; владения современными методиками расчета рыночной стоимости объектов оценки, находящихся в доверительном управлении (соотнесено с индикатором ПК-7.3)

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### Раздел 1. "Теоретические основы формирования, обращения и оценки собственности"

№	Наименование темы / Вид занятия	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
1.1	Тема 1.1 «Правовое обеспечение оценки собственности» Роль оценки собственности в архитектуре рыночной экономики. Генезис оценки финансовых активов. Общее и особенное: оценка стоимости, инвестиционная оценка, финансовая оценка. Виды объектов оценки: ценные бумаги, различные активы, предприятие, бизнес. Квалификационные требования к субъектам оценки. Регулирование оценочной деятельности. / Лек /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.2, Л2.1
1.2	Тема 1.1 «Правовое обеспечение оценки собственности» Российское законодательство в области оценочной деятельности. Характеристика объектов оценки собственности. Права и обязанности субъектов оценки, требования к квалификации. Функции государства и саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО). Взаимодействие финансовых организаций и оценщиков / Пр /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
1.3	Тема 1.1 «Правовое обеспечение оценки собственности» Нормативно-правовые документы в области оценки собственности: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ»; Профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности», Евразийский профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности»; Федеральный закон РФ «О саморегулируемых организациях»: требования к СРОО; федеральные законы, используемые в практике оценки. Квалификационные аттестаты оценщиков: «Оценка недвижимости», «Оценка движимого имущества», «Оценка бизнеса» / Ср /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
1.4	Тема 1.2 «Международные и российские стандарты оценки» Система стандартов оценки: международные, европейские, национальные. Национальные стандарты оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценки саморегулируемых организаций оценщиков. Методические рекомендации в области оценки собственности. / Лек /	6	2	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1

1.5	Тема 1.2 «Международные и российские стандарты оценки» Структура и взаимосвязь международных стандартов оценки (МСО), международных стандарты финансовой отчетности. История национальных стандартов оценки. Федеральные стандарты оценки, используемые к оценке отдельных активов. Стандарты и правила российских СРОО / Пр /	6	3	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
1.6	Подготовка к опросу по вопросам, относящимся к разделу 1, перечень вопросов представлен в Приложении 1. Подготовка рефератов по темам, относящимся к разделу 1; перечень тем рефератов представлен в Приложении 1. При подготовке рефератов используется LibreOffice. Прохождение тестирования по разделу 1 / Ср /	6	6	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
<b>Раздел 2. "Методологические основы оценки собственности"</b>					
№	Наименование темы / Вид занятия	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
2.1	Тема 2.1 «Цели и принципы оценки собственности» Цена, затраты и стоимость в оценке. Затраты замещения и затраты воспроизводства в оценке. Характеристика рыночной стоимости, ликвидационной стоимости, инвестиционной стоимости, равновесной стоимости. Цели оценки при совершении сделок. Случаи необходимости и проведения стоимостной оценки и экспертизы. Принципы оценки имущества с точки зрения покупателя, продавца и рыночной среды. Принцип наиболее эффективного использования имущества. Методологические подходы и методы оценки различных объектов оценки / Лек /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
2.2	Тема 2.1 «Цели и принципы оценки собственности» Виды стоимости в обмене и пользовании. Синергическая стоимость, справедливая стоимость в МСО, ЕСО. Случаи необходимости и обязанности проведения стоимостной оценки в соответствии с нормативными документами. Система принципов оценки. Факторы, влияющие на оценку различных объектов собственности. Процесс оценки имущества. Отчет об оценке объекта оценки / Пр /	6	3	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
2.3	Тема 2.1 «Цели и принципы оценки собственности» Анализ наиболее эффективного использования . Федеральные стандарты оценки / Ср /	6	6	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
2.4	Тема 2.2 «Информационное обеспечение оценки собственности» Виды информации для целей оценки. Требование достаточности и достоверности оценки собственности. Информация, используемая при оценке различных объектов оценки. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы. Использование цифровых платформ в сборе информации для целей оценки / Лек /	6	2	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
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 /	6	2	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
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 /	6	6	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
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	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1

	потоков в оценке собственности. Взаимосвязь между различными функциями сложного процента. Выполнение вычислений с помощью таблиц функций сложного процента / Лек /				
2.8	Тема 2.3 «Инструменты оценки собственности. 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 /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
2.9	Подготовка к опросу по вопросам, относящимся к разделу 2, перечень вопросов представлен в Приложении 1. Подготовка рефератов по темам, относящимся к разделу 2, перечень тем рефератов представлен в Приложении 1. При подготовке рефератов используется LibreOffice. Решение расчетных задач, относящимся к разделу 2, перечень расчетных задач представлен в Приложении 1. Прохождение тестирования по разделу 2 / Ср /	6	8	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
<b>Раздел 3. " Подходы и методы оценки собственности"</b>					
№	Наименование темы / Вид занятия	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
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 /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
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 /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
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 /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
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 /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
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 /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
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.	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1

	Решение задач / Пр /				
3.7	Тема 3.4 «Заатратный подход к оценке собственности» Экономическое содержание затратного подхода. Область применения и ограничения затратного подхода. Методы оценки затратного подхода. Затраты воспроизводства и затраты замещения. Экономическое содержание метода чистых активов. Метод ликвидационной стоимости Отчет об оценке. Согласование результатов оценки. Проведение экспертизы отчета об оценке / Лек /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
3.8	Тема 3.4 «Заатратный 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 /	6	4	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
3.9	Подготовка к опросу по вопросам, относящимся к разделу 3, перечень вопросов представлен в Приложении 1. Подготовка рефератов по темам, относящимся к разделу 3, перечень тем рефератов представлен в Приложении 1. При подготовке рефератов используется LibreOffice. Решение расчетных задач, относящимся к разделу 3, перечень расчетных задач представлен в Приложении 1. Прохождение тестирования по разделу 3 / Ср /	6	14	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1
3.10	/ Экзамен /	6	36	ПК-7	Л1.3, Л1.1, Л1.2, Л1.5, Л1.4, Л2.3, Л2.4, Л2.2, Л2.1

#### 4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Структура и содержание фонда оценочных средств для проведения текущей и промежуточной аттестации представлены в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины.

#### 5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

##### 5.1. Основная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л1.1	Бакаева, М. М., Успаева, М. Г., Хаджиев, М. Р.	Оценка бизнеса: учебное пособие	Саратов: Ай Пи Ар Медиа, 2019	<a href="https://www.iprbookshop.ru/92121.html">https://www.iprbookshop.ru/92121.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.2	Кацман В. Е., Косорукова И. В., Харитонов С. В., Шуклина М. А., Косорукова И. В.	Основы оценочной деятельности: учебник	Москва: Университет Синергия, 2019	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=574441">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=574441</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.3	Трифонов, Н. Ю.	Теория оценки стоимости: учебное пособие	Минск: Вышэйшая школа, 2017	<a href="https://www.iprbookshop.ru/90835.html">https://www.iprbookshop.ru/90835.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.4	Чеботарёв Н. Ф.	Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебник	Москва: Дашков и К°, 2021	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=621850">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=621850</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л1.5	Бочаров, А. Ю., Мамаева, О. А., Ильина, М. В., Башкирова, Е. А.	Оценка недвижимости: учебное пособие	Самара: Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020	<a href="https://www.iprbookshop.ru/105046.html">https://www.iprbookshop.ru/105046.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

### 5.2. Дополнительная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.1	Трифонов, Н. Ю.	Комплексная оценка недвижимости: учебное пособие	Минск: Вышэйшая школа, 2022	<a href="https://www.iprbookshop.ru/129984.html">https://www.iprbookshop.ru/129984.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.2		Журнал Финансовые исследования	,	<a href="https://www.iprbookshop.ru/62035.html">https://www.iprbookshop.ru/62035.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.3	Шовхалов, Ш. А.	Оценка бизнеса: учебное пособие	Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2019	<a href="https://www.iprbookshop.ru/100078.html">https://www.iprbookshop.ru/100078.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.4		Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ)	, 1996	<a href="https://www.iprbookshop.ru/61941.html">https://www.iprbookshop.ru/61941.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

### 5.3 Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

ИСС "Консультант Плюс"  
ИСС "Гарант" - <https://internet.garant.ru/>  
База данных Центрального банка РФ [http://cbr.ru/hd\\_base/](http://cbr.ru/hd_base/)  
База данных Росстата <https://gks.ru/databas>

### 5.4. Перечень программного обеспечения

Операционная система РЕД ОС  
LibreOffice

### 5.5. Учебно-методические материалы для студентов с ограниченными возможностями здоровья

При необходимости по заявлению обучающегося с ограниченными возможностями здоровья учебно-методические материалы предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям здоровья и восприятия информации. Для лиц с нарушениями зрения: в форме аудиофайла; в печатной форме увеличенным шрифтом. Для лиц с нарушениями слуха: в форме электронного документа; в печатной форме. Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: в форме электронного документа; в печатной форме.

## 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Помещения для всех видов работ, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимой специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения:

- столы, стулья;
- персональный компьютер / ноутбук (переносной);
- проектор;
- экран / интерактивная доска.

## 7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

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

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

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

#### 1.1 Показатели и критерии оценивания компетенций:

ЗУН, составляющие компетенцию	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Средства оценивания
<b>ПК-7: Способность оценивать стоимость ценных бумаг и других финансовых и иных активов, находящихся в доверительном управлении</b>			
Знать: международные, европейские и национальные стандарты оценки; методологию и правила определения стоимостей ценных бумаг и других финансовых и иных активов, предприятия; нормативно-правовую базу в области оценки стоимости	перечисление и описание международных, европейских и национальных стандартов оценки, пояснение правил определения стоимостей различных активов при подготовке к опросу и написании реферата; прохождение тестирования	перечислены и описаны стандарты оценки при ответе на вопросы к опросу; соответствие представленной в ответах информации, материалам лекции и учебной литературы; широкое использование дополнительной литературы при написании реферата, тесты решены верно	О – опрос (вопросы 1-50); Р-реферат (1-20); Т – тест (1-30); З-вопросы к экзамену (1-40)
Уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей ценных бумаг и других финансовых и иных активов, предприятия; рассчитать показатели доходности объекта оценки; рассчитать обесценение объекта оценки на основе типовых методик оценки активов с учетом действующей нормативно-правовой базы	применение формул для промежуточных расчетов при определении стоимостей; расчет доходности объекта оценки с учетом действующей нормативно-правовой базы при выполнении расчетных задач	расчетные задачи решены верно	РЗ – расчетные задачи (1-15); З-вопросы к экзамену (1-40)
Навыки: решения профессиональных задач – проведения расчетов; составления итоговых результатов путем согласования расчетов, полученных различными подходами к оценке ценных бумаг и других финансовых и иных активов, предприятия; владения современными методиками расчета рыночной стоимости объектов оценки, находящихся в доверительном управлении	оценивание объекта оценки в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов, демонстрирует навыки владения методиками расчета рыночной стоимости объекта оценки при выполнении расчетных задач	аргументированность выводов и рекомендаций при выполнении задач; расчетные задачи решены верно	РЗ – расчетные задачи (1- 15); З-вопросы к экзамену (1-40)

#### 1.2 Шкалы оценивания

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

- 84-100 баллов (оценка «отлично»);
- 67-83 баллов (оценка «хорошо»);
- 50-66 баллов (оценка удовлетворительно);
- 0-49 баллов (оценка неудовлетворительно).



**2 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**

**Вопросы к экзамену**  
по дисциплине «Оценка собственности»

1. Поясните роль оценки объектов и прав собственности в условиях рыночной экономики. Охарактеризуйте объекты оценки: ценные бумаги, финансовые активы, другие активы.
2. Охарактеризуйте субъекты оценки, требования к их квалификации по направлениям оценочной деятельности и к участию в саморегулируемых организациях оценщиков.
3. Перечислите случаи обязательности и необходимости проведения оценки различных объектов оценки.
4. Охарактеризуйте требование достаточности и достоверности информации в оценке собственности, опишите технологии поиска информации.
5. Раскройте правовое обеспечение оценочной деятельности в России.
6. Поясните функции и стандарты саморегулируемых организаций.
7. Опишите национальные (федеральные) и международные стандарты оценки.
8. Охарактеризуйте основные категории в оценке собственности: стоимость, цена, затраты. Поясните, какие виды стоимости определяют при оценке различных объектов оценки
9. Опишите базу оценки: виды стоимости в оценке и цели оценки различных объектов оценки.
10. Охарактеризуйте принципы оценки собственности (недвижимого имущества). Принцип наиболее эффективного использования.
11. Охарактеризуйте принципы оценки собственности, основанные на представлениях покупателя.
12. Охарактеризуйте принципы оценки собственности, основанные на представлениях продавца (производителя).
13. Охарактеризуйте принципы оценки собственности, связанные с рыночной средой.
14. Охарактеризуйте теорию временной оценки денежных потоков в практике оценки различных объектов оценки.
15. Раскройте экономический смысл, формулу расчета фактора «Будущая стоимость единицы» и фактора «Текущая стоимость реверсии».
16. Раскройте экономическое содержание, формулу расчета факторов сложного процента «Накопление единицы за период», «Текущая стоимость единичного аннуитета»
17. Опишите фактор фонда возмещения: экономический смысл, сфера применения, формула расчета.
18. Охарактеризуйте ипотечную постоянную и фактор фонда возмещения: экономический смысл, формула расчета.
19. Раскройте экономическое содержание затратного подхода к оценке недвижимого и движимого имущества, область применения и ограничения затратного подхода. Поясните достоинства и недостатки.
20. Опишите методы оценки различных объектов оценки затратным подходом.
21. Опишите методы затратного подхода к оценке улучшений. Поясните метод сравнительной единицы в затратном подходе.
22. Поясните различие понятий: амортизация, износ, обесценение. Охарактеризуйте виды износа в оценке имущества и методы его расчета.
23. Охарактеризуйте методы определения рыночной стоимости земельного участка доходным и сравнительным подходами.
24. Опишите доходный подход к оценке различных объектов оценки: общая характеристика, методы, сфера применения.
25. Раскройте экономическое содержание и условия применения метода капитализации дохода к оценке недвижимого имущества.
26. Поясните выбор базы капитализации, этапы расчета чистого операционного дохода недвижимости.
27. Раскройте понятие общей ставки капитализации при оценке недвижимого и движимого имущества и методы ее определения с учетом возврата капитала (метод Ринга, метод Инвуда и метод Хоскольда).
28. Дайте определение ставки капитализации и дисконта методом кумулятивного построения при оценке недвижимого имущества.
29. Поясните метод инвестиционной группы: определение, условия применения.
30. Раскройте экономическое содержание и условия применения и этапы оценки недвижимого имущества и других объектов оценки методом дисконтированных денежных потоков.
31. Поясните расчет текущей и терминальной стоимости имущества в прогнозный и постпрогнозный периоды.
32. Дайте определение ставки дисконта методом кумулятивного построения, по модели оценки капитальных активов и по модели средневзвешенной стоимости капитала.
33. Охарактеризуйте содержание сравнительного подхода к оценке недвижимого и движимого имущества.

34. Опишите основные методы сравнительного подхода к оценке различных объектов оценки (недвижимости, движимого имущества). Поясните достоинства и недостатки сравнительного подхода.
35. Раскройте экономическое содержание метода сравнительного анализа продаж.
36. Охарактеризуйте алгоритм метода сделок.
37. Поясните расчет и сравнительный анализ абсолютных и относительных показателей сопоставимых объектов.
38. Поясните выбор и вычисление интервальных и моментных ценовых мультипликаторов.
39. Раскройте экономическое содержание метода рынка капитала в сравнительном подходе
40. Опишите требования к отчету об оценке различных объектов (недвижимого и движимого имущества). Назовите технические средства и информационные технологии при составлении отчета об оценке. Поясните согласование результатов оценки различными подходами

Экзаменационный билет включают в себя два теоретических вопроса и одно задание из оценочного средства «Расчетные задачи».

### **Критерии оценивания:**

- 84-100 баллов (оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если прозвучал полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, в соответствии с логикой изложения;
- 67-83 баллов (оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если в ответе на поставленный вопрос были неточности;
- 50-66 баллов (оценка удовлетворительно) выставляется обучающемуся, если уровень овладения материалом не позволяет раскрыть ключевые позиции соответствующих компетенций;
- 0-49 баллов (оценка неудовлетворительно) выставляется в случае, если обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу

### **Вопросы для опроса**

#### Раздел 1 «Теоретические основы формирования, обращения и оценки собственности»

1. Назовите нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в России?
2. Поясните характеристику профессия - «оценщик»? Назовите виды квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности.
3. Какие права имеет оценщик, каковы его обязанности?
4. В чем состоят отличия в регулировании оценочной деятельности государством и саморегулируемыми организациями оценщиков?
5. Назовите государственные органы исполнительной власти, регулирующие оценочную деятельность и какие их функции?
6. Какие функции, которые выполняют саморегулируемые организации оценщиков (СРОО) ?
7. В чем состоят отличия в регулировании оценочной деятельности государством и саморегулируемыми организациями оценщиков?
8. Какие организации могут иметь статус саморегулируемой организации оценщиков?
9. На каких финансовых рынках создаются саморегулируемые организации ?
10. В чем состоят отличия понятия «имущество» от понятия «активы» по международным стандартам оценки?
11. Какую роль играют международные стандарты оценки (МСО) в организации оценки стоимости активов?
12. Какую роль играют европейские стандарты оценки (ЕСО) в организации оценки стоимости активов?
13. Какую роль играют федеральные стандарты оценки (ФСО) в организации оценки стоимости активов?
14. Какова структура МСО, ЕСО в актуальной редакции?
15. Перечислите российские федеральные стандарты оценки и стандарты и правила СРОО, используемые при оценке различных объектов оценки.

#### Раздел 2 «Методологические основы оценки собственности»

16. Опишите классификацию стоимостей: стоимость обмена и стоимость использования.
17. Виды стоимостей по ФСО, МСО, ЕСО при оценке ценных бумаг, финансовых активов и других активов.
18. Необходимость и обязательность проведения стоимостной экспертизы недвижимого и движимого имущества.
19. Принципы оценки, основанные на представлениях продавца (производителя).
20. Принципы оценки объектов оценки, основанные на представлениях покупателя.
21. Принципы оценки объектов оценки с точки зрения рыночной среды.
22. Принцип наиболее эффективного использования различных активов.
23. Система необходимой информации для целей оценки различных объектов оценки.
24. Требование достаточности и достоверности к информации при оценке различных объектов оценки. Макроэкономические, отраслевые, региональные данные.

25. Информация, представляемая собственником имущества (физические и экономические характеристики. объекта оценки и аналогов; ценовая информация).
26. Подготовка финансовой информации – предпосылка оценки различных активов .
27. Нормализация и трансформация финансовой отчетности для целей оценки активов.
28. Характеристика горизонтального, вертикального, коэффициентного анализа при оценке имущества.
29. Временная теория стоимости денег и ее применение к оценке различных активов. Использование функций сложного процента в оценке объектов оценки.
30. Правило «72» и «69» при расчете будущей стоимости единицы.

### Раздел 3 «Подходы и методы оценки собственности»

31. Выбор базы капитализации при оценке активов. Определение капитализируемого дохода.
32. Расчет потенциального валового дохода, операционного дохода и чистого операционного дохода при оценке различных активов.
33. Экономическое содержание ставки капитализации: понятие и методы расчета стоимости различных активов
34. Определение стоимости различных активов методом капитализации дохода.
35. Экономическое содержание доходного подхода при оценке имущества. Основные методы доходного подхода: общее, различия, условия применения.
36. Метод дисконтирования денежных потоков при оценке различных активов. Основные этапы оценки методом дисконтированных денежных потоков.
37. Расчет величины стоимости денежного потока в постпрогнозный период.
38. Экономическое содержание сравнительного подхода при оценке различных активов . Условия применения. Достоинства и недостатки подхода.
39. Основные методы сравнительного подхода при оценке различных активов.
40. Выбор аналогов в сравнительном подходе при оценке различных активов.
41. Интервальные и моментные ценовые мультипликаторов в оценке различных активов.
42. Экономическое содержание затратного подхода и особенности его применение при оценке различных активов. Достоинства и недостатки доходного подхода.
43. Основные методы затратного подхода при оценке различных активов.
44. Методы затратного подхода при оценке различных активов.
45. Методы оценки различных активов в затратном подходе.
46. Основные методы затратного подхода к оценке некоторых активов предприятия.
47. Методы определения рыночной стоимости ценных бумаг.
48. Виды накопленного износа при оценке различных активов и способы расчета. Метод срока жизни при расчете накопленного износа.
49. Отчет об оценке различных активов. Согласование результатов оценки.
50. Экспертиза отчета об оценке различных активов.

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

### **Критерии оценивания:**

Каждый ответ на 1 вопрос оценивается максимум в 5 баллов:

- 5 баллов - дан полный, развёрнутый ответы на поставленный вопрос в соответствии с логикой изложения, при подготовке ответа использовалась дополнительная литература;
- 4 балла - в ответе на поставленный вопрос были неточности; при подготовке ответа использовалась дополнительная литература;
- 1- 3 баллов - в ответе на поставленный вопрос были неточности; при подготовке ответа использовался только лекционный материал;
- 0 баллов - обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу.

Максимальное количество баллов – 20 (за 4 вопроса).

### **Темы рефератов**

#### Раздел 1«Теоретические основы формирования, обращения и оценки собственности»

1. Генезис оценочной деятельности в России в XIX и начале XX столетиях
2. История и перспективы оценки стоимости недвижимого имущества в регионе.
3. Сравнительная характеристика организации финансовой оценки в Евразийском пространстве (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия, Россия)
4. Опыт взаимодействия банкиров и оценщиков при оценке финансовых активов (на примере крупного банка).

5. Рекомендации Ассоциации российских банков в области оценочной деятельности: прошлое и настоящее.
  6. Аккредитация оценочных фирм в различных организациях (кредитных, страховых и др.).
  7. Роль Русского (российского) общества оценщиков (РОО) в становлении российской оценки.
- Раздел 2 «Методологические основы оценки собственности»
8. Виды стоимостей в международных и европейских стандартах оценки: справедливая, синергетическая, специальная, др.
  9. Анализ факторов, влияющих на формирование рыночной стоимости ценных бумаг российских и зарубежных эмитентов.
  10. Факторы, влияющие на определение рыночной стоимости корпоративных и государственных облигаций.
  11. Использование современных онлайн-платформ («ДонКлик», «Мобильный банк», т.д.) в оценке имущества.

Раздел 3 «Подходы и методы оценки собственности»

12. Оценка имущества супругов при спорах в суде о стоимости объекта оценки.
13. Роль оценщиков в проведении оценки в условиях налогового реформирования.
14. Особенности оценки культурных ценностей для целей инвестирования.
15. Цифровые инструменты и сквозные технологии в практике оценщиков.
16. Особенности оценки государственных и коммерческих ценных бумаг
17. Особенности оценки авторского права для целей коммерциализации результатов интеллектуальной деятельности
18. Товарный знак и бренд компании: общее и различие в выборе методов оценки.
19. Роль оценщиков в оценке государственной собственности при приватизации государственного имущества
20. Оценка памятников в системе национальной безопасности государства

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

**Критерии оценивания:**

- 11-20 баллов выставляется обучающемуся, если раскрыта тема, использован современный информационный, научный и методический материал;
- 6-10 баллов выставляется обучающемуся, если в реферате использован корректный научный материал, но статистическая информация 2-3 летней давности;
- 1-5 баллов выставляется обучающемуся, если уровень овладения материалом не позволяет раскрыть ключевые позиции соответствующих компетенций, есть неточности;
- 0 баллов выставляется в случае, если обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу.

Максимальное количество баллов – 20 (1 реферат)

## Тесты

### 1. Банк тестов по разделам

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

1. Тестовый вопрос. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, включает:
  - I. Конституцию.
  - II. Федеральные законы.
  - III. Приказы Минэкономразвития России, утверждающие федеральные стандарты оценки.

Варианты ответов:

1. I.
2. II.
3. III.
4. Все перечисленное.

2. Тестовый вопрос. Под оценочной деятельностью понимается:

- I. Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление цены объекта оценки.
- II. Деятельность объектов оценки, направленная на установление рыночной стоимости.
- III. Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки специальной стоимости.
- IV. Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Варианты ответов:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. IV.

3. Тестовый вопрос. Субъектами оценки являются

Варианты ответов:

1. Аудиторы.
2. Оценочные фирмы.
3. Индивидуальные предприниматели, осуществляющие оценочную деятельность.
4. Частнопрактикующие оценщики.

4. Тестовый вопрос. Обязанностями оценщика являются

Варианты ответов:

1. Неразглашение конфиденциальной информации, полученной от клиента.
2. Членство в нескольких саморегулируемых организациях оценщиков.
3. Соблюдать стандарты оценочной деятельности, утвержденные различными саморегулируемыми организациями оценщиков.

5. Тестовый вопрос. Какое минимальное число оценщиков должно быть в штате юридического лица, с которым заказчик может заключить договор на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность?

Варианты ответов:

1. 1.
2. 2.
3. 5.
4. минимальное количество не определено в законодательстве.

6. Тестовый вопрос. Объектами оценки в Российской Федерации могут быть объекты, принадлежащие:

- I. Физическим лицам.
- II. Юридическим лицам.
- III. Российской Федерации.
- IV. Субъектам Российской Федерации.

Варианты ответов:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. Все перечисленное.

7. Тестовый вопрос. Объектом оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, может являться:

- I. Отдельные материальные объекты (вещи).
- II. Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия).
- III. Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.
- IV. Объекты, изъятые из гражданского оборота.

Варианты ответов:

1. Все перечисленное.
2. I.
3. III и IV.
4. I, II, III.

8. Тестовый вопрос. Как в соответствии с законодательством Российской Федерации называется право прохода или проезда через территорию чужого земельного участка?

Варианты ответов:

1. Собственность.
2. Сервитут.
3. Постоянное (бессрочное) пользование
4. Пожизненное наследуемое владение.

9. Тестовый вопрос. Функциями уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области регулирования оценочной деятельности являются:

Варианты ответов:

1. Утверждение федеральных стандартов оценки.
2. Контроль деятельности оценщиков.

3. Ведение реестра оценщиков.

10. Тестовый вопрос. Регулирование оценочной деятельности в России осуществляет:

Варианты ответов:

1. Минфин России.
2. Минобрнауки России.
3. Минэкономразвития России.
4. Банк России.

11. Тестовый вопрос. Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

Варианты ответов:

1. Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности.
2. Утверждение федеральных стандартов оценочной деятельности.
3. Нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности.

#### Раздел 2 «Методологические основы оценки собственности»

12. Тестовый вопрос. Какие виды стоимости используются при осуществлении оценочной деятельности:

- I. Рыночная стоимость.
- II. Инвестиционная стоимость.
- III. Ликвидационная стоимость.
- IV. Утилизационная стоимость.

Варианты ответов:

1. I, II и III.
2. I и IV .
3. IV
4. Все перечисленное.

13. Тестовый вопрос. Целью оценки недвижимого и движимого имущества является:

- I. Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
- II. Определение вида стоимости.
- III. Определение задания на оценку.
- IV. Принятие управленческого решения.

Варианты ответов:

1. I.
2. II и IV.
3. II и III.
4. V.

14. 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

Варианты ответов:

1. Инвестиционной стоимости.
2. Кадастровой стоимости.
3. Рыночной стоимости.
4. Ликвидационной стоимости.

15. При расчете рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

Варианты ответов:

1. Речь идет о конкретном продавце и покупателе.
2. Рассматривается гипотетическая сделка купли - продажи, исходя из спроса и предложения на конкретном рынке в определенное время.
3. Отсутствует информация о состоянии рынка.
4. Имеет место давление на покупателя и продавца.

16. Тестовый вопрос. Следующее условие является отступлением от понятия рыночной стоимости:

- I. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
- II. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- III. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
- IV. Объект продается на условиях бартера.

Варианты ответов:

1. I.
2. II и III.
3. I и IV.
4. IV.

17. Тестовый вопрос. Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости:

Варианты ответов:

- I. Рыночная стоимость.
- II. Инвестиционная стоимость.
- III. Разумная стоимость.
- IV. Реальная стоимость.

Варианты ответов:

1. I и IV.
2. I и III.
3. II.
4. I.

18. Тестовый вопрос. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается:

Варианты ответов:

1. С даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты подписания договора купли-продажи.
2. С даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
3. С даты определения стоимости объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
4. С даты поступления предложения о покупке (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

19. Тестовый вопрос. Обязателен ли при определении инвестиционной стоимости недвижимого имущества учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке?

Варианты ответов:

1. Обязателен всегда.
2. Не обязателен.
3. Обязателен только для физических лиц.
4. Обязателен только для юридических лиц.

20. Тестовый вопрос. В каких случаях определяется кадастровая стоимость:

- I. При ликвидации общества.
- II. Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности.
- III. Для постановки на баланс.
- IV. Для налогообложения.

Варианты ответов:

1. I.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

21. Тестовый вопрос. Какой вид стоимости объекта оценки может определяться методами массовой оценки?

Варианты ответов:

1. Ликвидационная.
2. Инвестиционная.
3. Кадастровая.
4. Ничего из вышеперечисленного.

22. Тестовый вопрос. Принципы оценки недвижимого имущества, обусловленные действием рыночной среды, включают в себя:

Варианты ответов:

1. Принцип соответствия рыночным стандартам;
2. Принцип изменения (жизненного цикла);
3. Принцип конкуренции;
4. Принцип замещения

23. Тестовый вопрос. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором какой будет его стоимость?

Варианты ответов:

1. Его стоимость будет наименьшей.
2. Его стоимость будет наибольшей
3. Его стоимость на основе доходов будет выше затрат на его создание.
4. Его стоимость будет соответствовать инвестиционной.

24. Тестовый вопрос. Обязательно проведение оценки при:

Варианты ответов:

1. Залог государственного имущества.
2. Переоценке основных средств.
3. Передаче в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.
4. Составлении финансовой отчетности.

25. Тестовый вопрос. Проведение оценки не является обязательным:

- I. При ипотечном кредитовании в случаях возникновения споров.
- II. При отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации.
- III. При ликвидации объектов оценки.
- IV. При переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации.

Варианты ответов:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. I, II и IV.

### Раздел 3 «Подходы и методы оценки собственности»

26. Тестовый вопрос. На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в затратном подходе?

Варианты ответов:

1. На затратах, необходимых на создание объекта оценки с корректировкой на стоимость строительства и величину накопленного износа.
2. На затратах, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом амортизации и текущих ремонтов.
3. На затратах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
4. На будущих расходах от использования объекта оценки.

27. Тестовый вопрос. Какие затраты являются затратами на воспроизводство объекта оценки?

Варианты ответов:

1. Требуемые инвестором для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
2. Требуемые инвестором для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
3. Необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
4. Необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

28. Тестовый вопрос. Какие затраты являются затратами на замещение объекта оценки?

Варианты ответов:

1. Требуемые инвестором для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
2. Требуемые инвестором для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
3. Необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
4. Необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.



29. Тестовый вопрос. В доходном подходе для определения рыночной стоимости земельного участка, используются следующие методы:

Варианты ответов:

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод ликвидационной стоимости.
3. Метод сделок.
4. Метод капитализации ренты.

30. Тестовый вопрос. На чем основана совокупность методов оценки бизнеса в сравнительном подходе?

Варианты ответов:

1. На сравнении ожидаемых доходов по объекту оценки со среднерыночной доходностью или доходностью по объектам-аналогам, в отношении которых имеется информация.
2. На сравнении будущих доходов и расходов от использования объекта оценки со среднерыночным уровнем данных показателей.
3. На сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
4. На прогнозировании доходов от продажи объекта оценки и их дисконтировании на дату оценки.

## 2. Инструкция по выполнению.

Тесты выполняются индивидуально.

Выбрать один правильный ответ.

## 3. Критерии оценивания:

Для каждого теста:

1 балл – дан верный ответ на тест;

0 баллов – дан неверный ответ на тест.

Максимальное количество баллов – 30.

## Расчетные задачи

### Раздел 2 «Методологические основы оценки собственности»

Задача № 1. Чистый операционный доход от недвижимого имущества составляет 1 300 000 руб. в год. Ставка капитализации недвижимости 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 единого объекта недвижимости?

Задача № 3. Нормативный срок службы (НСС) здания – 60 лет, хронологический (фактический) возраст (ХВ) эксплуатации здания составляет 30 лет. Эффективный возраст (ЭФ) определен на основании анализа состояния здания и влияния окружающей среды и равен 20 годам, экономический срок жизни – 40 лет. Определите износ здания.

### Раздел 3 «Подходы и методы оценки собственности»

Задача № 4. Чтобы купить квартиру по цене 2000 ден.ед., какую одинаковую сумму необходимо ежегодно в течение 4 лет вносить на депозит коммерческого банка (процентная ставка по вкладу составляет 10 % годовых (*сложный процент*)).

Задача № 5. Определите размер ежегодного платежа по кредиту 100 ден.ед. при условии его самоамортизации, если ставка ежегодных выплат (*сложный процент*) - 15%, срок предоставления кредита - 4 года.

Задача № 6. Через 5 лет предполагается продать сооружение за 600 ден.ед. Владельца устраивает ставка дисконтирования 14 % (*сложный процент*). Какова текущая стоимость реверсии (перепродажи)?

Задача № 7. Какая сумма будет накоплена на счете в банке, начисляющем 12 % годовых (*сложный процент*), если в течение 4 лет *регулярно* в конце года помещать на счет по 100 ден.ед.?

Задача № 8. 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 № 9. Определите стоимость объекта недвижимости, обеспечивающей чистый доход в 15 тыс. ден. ед., если требуемая ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возврата капитала осуществляется по методу Ринга. Срок возврата инвестиций - 5 лет.

Задача № 10. Определите стоимость офисной недвижимости, обеспечивающей поток доходов в течение 8 лет 250 ден. ед. Предполагаемая безрисковая ставка (доходность государственных ценных бумаг) составляет - 6 %, норма отдачи на инвестиции – 15 %. Назовите метод определения ставки капитализации с учетом возврата капитала.

Задача № 11. Определите стоимость объекта недвижимости, обеспечивающий чистый доход в 430,73 ден. ед., если требуемая ставка дохода на инвестиции равна 14%. Доходность государственных облигаций – 6%. Расчет возврата капитала осуществляется по методу Инвуда. Срок возврата инвестиций – 3 года.

Задача № 12. 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 предпосылки Ринга и срока возврата капитала 10 лет.

Задача № 13. Срок экономической жизни здания - 30 лет. Ставка капитализации земли, на которой находится здание - 14 %, безрисковая ставка 6 %. Рассчитайте ставку капитализации здания с учетом предпосылки Хоскольда.

Задача № 14. 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.

Задача № 15. Оценивается рыночная стоимость объекта торговой недвижимости, чистый операционный доход (ЧОД) которого в прогнозном году составил 21 ден. ед. В информационной базе данных содержатся сведения о купле-продаже трех аналогов: ЧОД аналога №1 – 24 ден. ед., ЧОД аналога №2 - 26,45 ден. ед., ЧОД аналога №3 – 30 ден. ед.; рыночная цена аналога №1 -120 ден. ед., №2 – 115 ден. ед., №3- 150 ден. ед. Определите стоимость продажи оцениваемого объекта.

#### **Критерии оценивания:**

- 2 балла – решена задача;
- 1 балл – алгоритм решения задачи верен, ошибки в арифметических вычислениях;
- 0 баллов – задача решена не верно.

Максимальное количество баллов – 30

### **3 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. 2 данного приложения. Результаты текущего контроля доводятся до сведения студентов до промежуточной аттестации.

**Промежуточная аттестация** проводится в форме экзамена.

Экзамен проводится по расписанию промежуточной аттестации в устном виде. Количество вопросов в экзаменационном задании – 3. Объявление результатов производится в день экзамена. Результаты аттестации заносятся в экзаменационную ведомость и зачетную книжку студента. Студенты, не прошедшие промежуточную аттестацию по графику промежуточной аттестации, должны ликвидировать задолженность в установленном порядке.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Учебным планом предусмотрены следующие виды занятий:

- лекции;
- практические занятия.

В ходе лекционных занятий рассматриваются актуальные вопросы финансовой оценки недвижимого и движимого имущества, интеллектуальной собственности, ценных бумаг, предприятия, бизнеса при совершении различных сделок, в том числе: купли, продажи, аренды, залога, реорганизации предприятия путем слияния и присоединения; при налогообложении, постановки на бухгалтерский учет; для целей эффективного управления. 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 методологических подходов (доходного, затратного и сравнительного), выбора методов оценки в рамках конкретного подхода и расчета стоимости (рыночной, инвестиционной) 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.

По согласованию с преподавателем студент может подготовить реферат 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 опроса, посредством тестирования, решения расчетных задач. 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.

Для подготовки к занятиям, текущему контролю и промежуточной аттестации студенты могут воспользоваться электронно-библиотечными системами. Также обучающиеся могут взять на дом необходимую литературу на абонементе вузовской библиотеки или воспользоваться читальными залами.

**Методические указания по выполнению рефератов**

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.14
- объем: реферат: 12-25 стр.
- 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).
-

### Рисунок 1 – Оформление титульного листа реферата

- 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 использованных источников (библиографии):

Введение.....	3
Глава 1.....	4
1.1.....	
1.2.....	
Глава 2.....	
2.1.....	
2.2.....	
Заключение...	
Список литературы..	
Приложения....	

Оглавление реферата можно делать небольшим: состоящим из Введения, 2-3 пунктов (параграфов), заключения и списка использованных источников (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. Список использованных источников должен включать нормативно-правовые документы, монографии, минимум 3-4 статьи из научных журналов за последние 2-3 года, кроме учебной

литературы (учебники и учебные пособия использовать в контексте обзора). Максимальное количество не ограничено.

### *Технические требования к оформлению реферата.*

Реферат набирается на компьютере в текстовом редакторе LibreOffice. Рекомендуется следующий вариант форматирования текста:

- размер шрифта – 14,
- междустрочный интервал – полуторный,
- выравнивание текста на странице – по ширине,
- отступ в первой строке абзаца – 1,25.

В таблицах и рисунках: размер шрифта – 12, междустрочный интервал – одинарный, выравнивание текста – слева.

Работа печатается на одной стороне листа формата А4 со следующими ПОЛЯМИ: слева – 30 мм, сверху – 20 мм, снизу – 20 мм, справа – 12,5 мм.

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР СТРАНИЦЫ печатают на середине верхнего поля страницы. Первой страницей считается титульный лист. На титульном листе нумерация страниц не ставится, на следующей странице ставится цифра «2» и т.д.

Каждая глава начинается с новой страницы. Предыдущая страница должна быть заполнена на 50% и более. ЗАГОЛОВКИ располагают посередине страницы без точки на конце. Переносить слова в заголовке не допускается.

РИСУНКИ должны иметь наименование, нумерация сквозная или в пределах главы. Рисунок размещается под текстом, в котором впервые дана ссылка на него, или на следующей странице, а при необходимости – в приложении.

На все иллюстрации должны быть даны ссылки в тексте. Ссылки на рисунки в тексте можно оформить двумя способами:

- 1) непосредственно в предложении: например, «... в соответствии с рисунком 2 ...»;
- 2) после предложения в круглых скобках: например, .... (см. рис. 2).

Не допускается расположение двух рисунков подряд! Между рисунками обязательно следует расположить текст с комментариями к очередному рисунку.

При оформлении рисунка в виде диаграммы в названии рисунка необходимо указать название страны, период исследования и единицы измерения.

На все таблицы должны быть даны ссылки в тексте.

Ссылки на таблицу в тексте можно оформить двумя способами:

- 1) непосредственно в предложении: например, «... в соответствии с таблицей 1.2 ...»;
- 2) после предложения в круглых скобках: например, (см. табл. 1.2).

Таблица размещается под текстом, в котором впервые дана ссылка на нее, или на следующей странице, а при необходимости (если таблица на целую страницу и более) – в приложении. Таблицы в приложениях обозначают отдельной нумерацией арабскими цифрами с добавлением перед цифрой обозначения приложения (например: Таблица А.1).

В случае нумерации таблицы в пределах главы, номер таблицы состоит из номера главы и порядкового номера таблицы, разделенных точкой (например, в главе 1 первая таблица нумеруется цифрой 1.1, во второй главе первая таблица нумеруется цифрой 2.1 и т.п.).

Название следует помещать над таблицей. Название таблицы должно отражать ее содержание, быть точным и кратким. В названии таблицы (как и в названиях рисунков) следует указать в том числе название страны, наименование организации, период исследования и единицы измерения (например, тыс. руб.; шт., % и т.п.).

При переносе части таблицы на другую страницу слева над таблицей следует писать слова «Продолжение таблицы» и указывают номер таблицы (например, Продолжение таблицы 2.2). Название таблицы второй раз не указывается.

Заголовки граф и строк таблицы следует писать с прописной буквы, 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. Заголовки и подзаголовки граф указывают в единственном числе.

ПРИЛОЖЕНИЯ должны иметь общую с остальной частью работы сквозную нумерацию страниц. В тексте

работы на все приложения должны быть даны ссылки.

Приложения располагают в порядке ссылок на них в тексте работы. Приложения должны быть перечислены в оглавлении работы с указанием их номеров, заголовков и страниц.

Каждое приложение следует начинать с новой страницы с указанием наверху посередине страницы слова «Приложение» и его обозначения (Например, Приложение А, Приложение Б, Приложение В).

Приложение должно иметь заголовок, который записывают симметрично относительно текста с прописной буквы отдельной строкой.

На странице Приложения может быть размещено несколько рисунков (например: Рисунок А.1; Рисунок А.2 – Название рисунка).

ССЫЛКИ на источники даются по тексту или в квадратных скобках, с указанием источника и страницы (например: [5, с. 5]).

Список использованных источников (список литературы) оформляется в соответствии с ГОСТ Р 7.0.5-2008 в следующей последовательности: кодексы; федеральные законы; указы Президента; постановления Правительства; приказы, распоряжения, письма исполнительных органов власти – министерств (например, Минэкономразвития России, Минфина России, Роспатента); книги (монографии, учебники, учебные пособия) и статьи в периодических изданиях (научно-профессиональных журналах) в алфавитном порядке.

*Пример оформления литературы:*

*а) пример оформления нормативно-правовых документов(кодекс, закон, приказ)*

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; ред. от ... 20\_\_ г. № ... -ФЗ.: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс.

Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. Закон Рос. Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ; ред. от ... .. 202\_ г. № ...-ФЗ: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

*б) пример оформления монографии, учебного пособия, сборника, журнала, ссылки в Интернет*

Государственный внутренний долг Российской Федерации, выраженный в государственных ценных бумагах Российской Федерации, номинальная стоимость которых указана в валюте Российской Федерации, млрд. рублей (1993 г. - 2024 г.) [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/internal/structure?id\\_65=126578-gosudarstvennyi\\_vnutrennii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_vyrazhennyi\\_v\\_gosudarstvennykh\\_tsennykh\\_bumagakh\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_nominalnaya\\_stoimost\\_kotorykh\\_ukazana\\_v\\_valyute\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_mlrd\\_rublei\\_nachinaya\\_s\\_1993\\_goda](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/internal/structure?id_65=126578-gosudarstvennyi_vnutrennii_dolg_rossiiskoi_federatsii_vyrazhennyi_v_gosudarstvennykh_tsennykh_bumagakh_rossiiskoi_federatsii_nominalnaya_stoimost_kotorykh_ukazana_v_valyute_rossiiskoi_federatsii_mlrd_rublei_nachinaya_s_1993_goda) (дата обращения: 22.04.2024).

Оценочная деятельность / Департамент корпоративного регулирования/ Сайт Минэкономразвития России [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://economy.gov.ru/material/departments/d20/ocenochnaya\\_deyatelnost/](https://economy.gov.ru/material/departments/d20/ocenochnaya_deyatelnost/) / (дата обращения 10.05.2024)

Джеймс Р. Хичнер. Три подхода к оценке стоимости бизнеса / Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 304 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели).

Касьяненко, Т.Г. Оценка бизнеса: особые случаи: монография /Т.Г. Касьяненко, А.А. Бакулина. – Москва: РУСАЙНС, 2024. – 304 с.

Касьяненко, Т.Г. Оценка стоимости бизнеса + приложение: учебник для вузов /Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 373 с.

Курилова, А.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): электрон. учебное пособие / А.А. Курилова. – Тольятти: Изд-во ТГУ, 2018. – 1 оптический диск.

Международные стандарты оценки / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. – М.: Ассоциация «Русское общество оценщиков», 2022. -198 с.

Основы оценочной деятельности : учебник : / В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, С.В. Харитонов, М.А. Шуклина ; под ред. И.В. Косоруковой. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет Синергия, 2019. – 432 с. (Университетская серия).

Оценочная деятельность: учебник / И.В. Косорукова, О.Д. Косорукова, Н.В. Мирзоян и [др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – Москва: КноРус, 2021. – 333 с.

Пратт, Шеннон П. Оценка бизнеса. Скидки и премии [Текст] = Business Valuation. Discounts and Premiums / Шеннон П. Пратт ; науч. ред. В. М. Рутгайзер, С. А. Табакова ; пер. с англ. С. А. Филин. - 2-е изд. - Москва : Маросейка, 2011. - 413 с. - (Библиотека оценщика).

Свириденко, В.С. Перспективы автоматизации оценки недвижимости посредством искусственного интеллекта и нейросетей / В.С. Свириденко // Вопросы оценки. – 2023. – № 2. – С.21-24.

Слуцкий, А.А. Оценка обременений объектов недвижимости / А.А. Слуцкий // Вопросы оценки. – 2023. – № 1. – С.29-37.

Смирнов, А.И. Об истории возникновения оценочной деятельности в России /А.И. Смирнов // Вопросы оценки. – 2024. – № 1. – С.49-54.

Стоимость собственности: оценка и управление (Новые вызовы и перспективы оценочной деятельности в России): монография / М. А. Федотова, И. В. Косорукова, М. Ю. Андреева [и др.] ; под ред. М. А. Федотовой, И. В. Косоруковой. — Москва : КноРус, 2022. — 201 с.

### Методические указания по решению расчетных задач

При решении задач использовать общую схему оформления, указать «дано», «найти», «решение», «ответ». В «Решение» написать формулу, после вставить цифры.

Пример.

Условие задачи: Рыночная стоимость земельного участка, приобретенного муниципальным предприятием за 1 млн. ден. ед., ежегодно увеличивается на 10 % (*сложный процент*). Сколько будет стоить участок через 4 года после приобретения?

Дано: PV (текущая стоимость) – 1 млн. ден. ед.;

i (процентная ставка) – 10%;

n (период) – 4 года

Найти: FV (будущая стоимость) - ?

Решение:

$$FV = PV \times (1+i)^n ;$$

$$FV = 1 \text{ млн. руб.} \times (1+0,1)^4 = 1\,464\,100 \text{ ден.ед.}$$

Ответ: 1 464 100 ден.ед.