

Документ подписан Министром науки и высшего образования Российской Федерации  
Информация о владельце:  
ФИО: Макаренко Елена Николаевна  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 20.02.2024 14:22:18  
Уникальный программный ключ:  
c098bc0c1041cb2a4cf926cf171d6715d99a6ae00adc8e27b55cbe1e2dbd7c78

УТВЕРЖДАЮ  
Начальник отдела лицензирования и  
аккредитации  
\_\_\_\_\_ Чаленко К.Н.  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Рабочая программа дисциплины  
Оценка собственности**

38.03.01 Экономика  
38.03.01.07 "Финансы и кредит"

Для набора 2021-2023 гг.

Квалификация  
Бакалавр

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

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	8 (4.2)		Итого	
	10			
Неделя	10			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	20	20	20	20
Практические	20	20	20	20
Итого ауд.	40	40	40	40
Контактная работа	40	40	40	40
Сам. работа	32	32	32	32
Итого	72	72	72	72

**ОСНОВАНИЕ**

Учебный план утвержден учёным советом вуза от 27.06.2023 протокол № 12.

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

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

Методическим советом направления: к.э.н., Молчанов Е.Г. \_\_\_\_\_

### 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	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
-----	--

### 2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

**ОПК-4:Способен предлагать экономически и финансово обоснованные организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности;**

#### В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

<b>Знать:</b>	международные, европейские и национальные стандарты оценки; методологию и правила определения стоимостей недвижимого и движимого имущества, интеллектуальной собственности, предприятия; нормативно-правовую базу в области оценки стоимости
<b>Уметь:</b>	использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей недвижимого и движимого имущества, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, предприятия; рассчитать показатели доходности объекта оценки; рассчитать обесценение объекта оценки на основе типовых методик оценки имущества с учетом действующей нормативно-правовой базы
<b>Владеть:</b>	навыками решения профессиональных задач –проведения расчетов; составления итоговых результатов путем согласования расчетов, полученных различными подходами к оценке движимого и недвижимого имущества, интеллектуальной собственности, предприятия; владения современными методиками расчета рыночной стоимости объекта оценки

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
	<b>Раздел 1. "Теоретические основы формирования, обращения и оценки собственности"</b>				
1.1	Тема 1.1 «Правовое обеспечение оценки собственности» Роль оценки собственности в архитектуре рыночной экономики. Генезис оценки недвижимости. Общее и особенное: оценка стоимости, инвестиционная оценка, финансовая оценка. Виды объектов оценки: недвижимое и движимое имущество, нематериальные активы и интеллектуальная собственность, предприятие, бизнес. Квалификационные требования к субъектам оценки. Регулирование оценочной деятельности /Лек/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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 «Оценка недвижимости», «Оценка движимого имущества», «Оценка бизнеса» /Ср/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3

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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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 объектов оценки. «Оценка недвижимости». Стандарты и правила российских СРОО /Пр/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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/	8	10	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
<b>Раздел 2. "Методологические основы оценки собственности"</b>					
2.1	Тема 2.1 «Цели и принципы оценки собственности» Цена, затраты и стоимость в оценке. Затраты создания, затраты замещения и затраты воспроизводства в оценке. Характеристика рыночной стоимости, ликвидационной стоимости, инвестиционной стоимости, кадастровой 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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
2.3	Тема 2.1 «Цели и принципы оценки собственности» Анализ наиболее эффективного использования недвижимости. Федеральные стандарты оценки: «Оценка недвижимости», «Оценка для целей залога», «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» /Ср/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3

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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
2.8	Тема 2.4 «Функции сложного процента в оценке собственности» 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. Фактор Инвуда. Ипотечная постоянная /Лек/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
2.9	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 расчетных задач. /Пр/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
2.10	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 по разделу 2, перечень расчетных задач представлен в Приложении 1. Прохождение тестирования по разделу 2 /Ср/	8	10	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
<b>Раздел 3. " Подходы и методы оценки собственности"</b>					
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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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 расчетных задач. /Пр/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3

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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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 расчетных задач. /Пр/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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/	8	2	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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 расчетных задач. /Пр/	8	4	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
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 по разделу 3. Прохождение тестирования по разделу 3 /Ср/	8	6	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3
3.10	/Зачёт/	8	0	ОПК-4	Л1.5 Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.4 Л2.1 Л2.2 Л2.3

#### 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, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
---------------------	----------	-------------------	----------

	Авторы, составители	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="http://www.iprbookshop.ru/92121.html">http://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	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="http://www.iprbookshop.ru/105046.html">http://www.iprbookshop.ru/105046.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
Л1.5	Трифонов, Н. Ю.	Теория оценки стоимости: учебное пособие	Минск: Вышэйшая школа, 2017	<a href="http://www.iprbookshop.ru/90835.html">http://www.iprbookshop.ru/90835.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

#### 5.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.1		Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ)	, 1996	<a href="http://www.iprbookshop.ru/61941.html">http://www.iprbookshop.ru/61941.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.2		Финансовые исследования	, 2000	<a href="http://www.iprbookshop.ru/62035.html">http://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="http://www.iprbookshop.ru/100078.html">http://www.iprbookshop.ru/100078.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.4	Мирзоян Н. В., Ванданимаева О. М., Ивлиева Н. Н., Плясова С. В., Дронов П. В., Косорукова И. В., Рожков М. Ю., Фоменко А. Н., Носов С. И., Бондарев Б. Е., Косорукова И. В.	Оценка стоимости имущества: учебник	Москва: Университет Синергия, 2017	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=490815">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=490815</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

#### 5.3 Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Информационная справочная система "Консультант Плюс"

Информационная справочная система "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**

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 (МОДУЛЯ)**

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 .

**7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

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>ОПК-4: Способен предлагать экономически и финансово обоснованные организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности;</b>			
<i>Знания:</i> международных, европейских и национальных стандартов оценки; методологии и правил определения стоимостей недвижимого и движимого имущества, интеллектуальной собственности, предприятия; нормативно-правовой базы в области оценки стоимости	перечисление и описание международных, европейских и национальных стандартов оценки, пояснение правил определения стоимостей недвижимого и движимого имущества, интеллектуальной собственности, предприятия 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 выполнены верно	О – опрос (вопросы 1-50); Р-реферат (1-20); Т – тест (1-30); З-вопросы к зачету (1-40)
<i>Умения:</i> использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей недвижимого и движимого имущества, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, предприятия; рассчитать показатели доходности объекта оценки; рассчитать обесценение объекта оценки на основе типовых методик оценки имущества 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)
<i>Навыками:</i> решения профессиональных задач –проведения расчетов; составления итоговых результатов путем согласования расчетов, полученных различными подходами к оценке движимого и недвижимого имущества, интеллектуальной собственности, предприятия; владения современными методиками расчета рыночной стоимости объекта оценки	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);

#### 1.2 Шкалы оценивания

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

- 50-100 баллов (зачет)
- 0-49 баллов (незачет)

## 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 зачету

#### по дисциплине «Оценка собственности»

1. Поясните роль оценки объектов и прав собственности в условиях рыночной экономики. Охарактеризуйте объекты оценки: недвижимое имущество (улучшения и земельные участки), движимое имущество (машины, оборудование, транспортные средства), нематериальные активы и интеллектуальная собственность, предприятие как имущественный комплекс и как действующее предприятие (бизнес), финансовые активы, культурные ценности.
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 (недвижимого и движимого имущества), 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 недвижимого 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

Задания к зачету включают в себя один теоретический вопрос и одно задание из оценочного средства «Расчетные задачи».

### **Критерии оценивания**

- 50-100 баллов («зачет») - изложенный материал фактически верен, наличие глубоких исчерпывающих знаний в объеме пройденной программы дисциплины в соответствии с поставленными программой курса целями 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 зачет») - 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.

### **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 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 «недвижимое имущество» от недвижимости по международным стандартам оценки?
11. Какую роль играют международные стандарты оценки (МСО) в организации оценки стоимости имущества?
12. Какую роль играют европейские стандарты оценки (ЕСО) в организации оценки стоимости имущества?
13. Какую роль играют федеральные стандарты оценки (ФСО) в организации оценки стоимости имущества?
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 стоимости по ФСО, МСО, ЕСО при оценке недвижимого и движимого имущества
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 недвижимого имущества
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 недвижимого имущества (физические и экономические характеристики объекта оценки и аналогов; ценовая информация)
26. Подготовка финансовой информации – предпосылка оценки имущества
27. Нормализация и трансформация финансовой отчетности для целей оценки имущества
28. Характеристика горизонтального, вертикального, коэффициентного анализа при оценке имущества
29. Временная теория стоимости денег и ее применение к оценке недвижимого и движимого имущества. 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 недвижимого и движимого имущества. Определение капитализируемого дохода.
32. Расчет потенциального валового дохода, операционного дохода и чистого операционного дохода при оценке недвижимого имущества
33. Экономическое содержание ставки капитализации: понятие и методы расчета
34. Определение стоимости недвижимого имущества методом капитализации дохода
35. Экономическое содержание доходного подхода при оценке недвижимого и движимого имущества. Основные методы доходного подхода: общее, различия, условия применения
36. Метод дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимого и движимого имущества. Основные этапы оценки методом дисконтированных денежных потоков
37. Расчет величины стоимости денежного потока в постпрогнозный период
38. Экономическое содержание сравнительного подхода при оценке недвижимого и движимого имущества. Условия применения. Достоинства и недостатки подхода
39. Основные методы сравнительного подхода при оценке недвижимого и движимого имущества.
40. Выбор аналогов в сравнительном подходе при оценке недвижимого и движимого имущества
41. Интервальные и моментные ценовые мультипликаторов в оценке
42. Экономическое содержание затратного подхода и особенности его применение при оценке недвижимого и движимого имущества, предприятия. Достоинства и недостатки доходного подхода
43. Основные методы затратного подхода при оценке имущества предприятия
44. Методы затратного подхода при оценке предприятия как имущественного комплекса
45. Методы оценки недвижимого имущества (зданий, квартир, помещений) в затратном подходе
46. Основные методы затратного подхода к оценке некоторых активов предприятия (интеллектуальной собственности)
47. Методы определения рыночной стоимости земельного участка
48. Виды накопленного износа при оценке недвижимого и движимого имущества и способы расчета. Метод срока жизни при расчете накопленного износа здания
49. Отчет об оценке недвижимого имущества. Согласование результатов оценки
50. Экспертиза отчета об оценке недвижимого имущества

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, развернутый 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. Развитие оценочной деятельности в России в XIX и начале XX столетиях
2. Предпосылки становления оценки стоимости недвижимости в России: история и перспективы
3. Зарубежный опыт организации финансовой оценки в Евразийском пространстве (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия, Россия)
4. Опыт взаимодействия банкиров и оценщиков при оценке недвижимого имущества (на примере регионального банка)
5. Рекомендации Ассоциации российских банков в области оценочной деятельности : прошлое и настоящее
6. Аккредитация оценочных фирм в кредитных организациях в системе ипотечного кредитования
7. Роль Русского общества оценщиков в становлении российской оценки.

### Раздел 2 «Методологические основы оценки собственности»

8. Виды стоимости в международных и европейских стандартах оценки: справедливая, синергетическая, специальная
9. Анализ факторов, влияющих на формирование рыночной стоимости российских и зарубежных автомобилей
10. Ценообразующие факторы, влияющие на определение рыночной стоимости жилой недвижимости в регионе (г. Ростов-на-Дону /Ростовская область)
11. Использование онлайн-платформы «ДонКлик», «Мобильный банк» в оценке квартир
12. Оценка недвижимого имущества супругов при спорах в суде о стоимости объекта оценки.
13. Роль оценщиков в проведении государственной кадастровой оценки в условиях налогового реформирования.
14. Особенности оценки культурных ценностей для целей продажи

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

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 5 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 или иной 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 -

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. 3.
- 4. 4.

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 отношении 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 объекта?

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.

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.?

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

Задача № 8. Действительный валовый 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? Укажите подход и метод 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 зачета. Зачет проводится по окончании теоретического обучения до начала экзаменационной сессии. Зачет проводится в устной форме. Количество вопросов в задании к зачету – 2. Объявление результатов производится в день зачета. Результаты аттестации заносятся в ведомость и зачетную книжку студента. Студенты, не прошедшие промежуточную аттестацию по графику сессии, 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 (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, ликвидационной, кадастровой) 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

под	Министерство науки и высшего образования Российской Федерации	
ход	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования	и в
осу	«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»	рса
сам		оде
лите		ную
рек	Кафедра «Финансовый мониторинг и финансовые рынки»	из
сло		ких
вос	Реферат	гут
лите		ую
совр	Проблемы оценки недвижимости для целей ипотечного кредитования	ами
дис		ной
про	Выполнил(а)	чей
пла	студент(ка) гр. ____	ого
тем	Р.П. Иванов	ной
пуб	Направление 38.03.01 «Экономика»	кие
года	Направленность	три
	Проверил: к.э.н., доцент кафедры	
	финансового мониторинга и	
	финансовых рынков	
	И.О. Фамилия	

Рисунок 1 – Оформление титульного листа реферата

- 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).

- 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.....	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 литературы (библиографии).

Реферат должен показать умение автора теоретически обобщать, классифицировать, находить интересные взаимозависимости 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 литературы должен включать минимум 3-4 источника за последние 2-3 года. Максимальное количество не ограничено.

### *Технические требования к оформлению реферата.*

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

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

В таблицах и рисунках: шрифт – Times New Roman, 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 – 10 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 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 16 апреля 2022 г. № 99-ФЗ.: Доступ из информационно-справочной системы «КонсультантПлюс.

Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. Закон Рос. Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ; ред. от 19 декабря 2022 г. № 546-ФЗ: Доступ из информационно-справочной системы «КонсультантПлюс».

Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Доступ из информационно-справочной системы «КонсультантПлюс».

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

Богатырев, С.Ю. Проблемная стоимостная оценка: некомпетентность или подтасовка?! С.Ю. Богатырев // Вопросы оценки. – 2019. - №2(96). – С.23-27

Выпуск и погашение федеральных государственных ценных бумаг/ Официальный сайт Минфина России [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/capital\\_issue/](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/capital_issue/) [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/capital\\_issue/state\\_securities/issue/](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/capital_issue/state_securities/issue/) (дата обращения: 22.04.2023).

Департамент финансово-банковской деятельности и инвестиционного развития Сайт Минэкономразвития России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/material/departments/d22/>(дата обращения 10.05.2023)

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).

Косорукова, И.В. Оценка стоимости имущества/ И.В. Косорукова. - М.: Синергия, 2018. - 736 с.

Масленкова, О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) /О.Ф. Масленникова: Учебное пособие. - М.: КноРус, 2011.- 288 с.

Международные стандарты оценки / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. – М.: Саморегулируемая Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2020. -193 с.

Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой А.Г., М.А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2-ое издание, 2010. – 670 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). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574441> (дата обращения: 23.03.2023).

Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский; под редакцией А. Н. Асаул. — Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, 2012. — 270 с. Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/18207.html> (дата обращения: 22.04.2023).

Пратт, Ш. Руководство по оценке стоимости бизнеса / Ш. Пратт, Дж. Фишмен, К. Гриффит, М.: Квинто-Консалтинг, 2010.- 370 с.

Сафонов, Ю.В. Учет налогов при оценке рыночной стоимости: общий анализ ситуации и особенности учета НДС при оспаривании кадастровой стоимости / Ю.В. Сафонов, Е.Д. Гостева // Вопросы оценки. – 2019. - №1(95). – С.17-22

### Методические указания по решению расчетных задач

При решении расчетных 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.