

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Макаренко Елена Николаевна

Должность: Ректор

Дата подписания: 25.01.2023 11:51:56

Уникальный программный ключ:

c098bc0c1041cb2a4cf926cf171d6715d99a6ae00adc8e27b55cbe1e2dbd7c78

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

УТВЕРЖДАЮ

Директор Института магистратуры

 Иванова Е.А.

« 30 » 08 2021 г.

**Рабочая программа дисциплины**  
**Семинар "Актуальные проблемы оценочной деятельности, оценки активов и бизнеса"**

Направление 38.04.01 Экономика  
магистерская программа 38.04.01.13 "Оценка и управление активами и бизнесом"

Для набора 2021 года

Квалификация  
магистр


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

Курс	1		2		Итого	
	уп	рп	уп	рп		
Лекции	6	6	8	8	14	14
Практические	8	8	8	8	16	16
Итого ауд.	14	14	16	16	30	30
Контактная работа	14	14	16	16	30	30
Сам. работа	162	162	83	83	245	245
Часы на контроль	4	4	9	9	13	13
Итого	180	180	108	108	288	288


**ОСНОВАНИЕ**

Учебный план утвержден учёным советом вуза от 30.08.2021 протокол № 1.

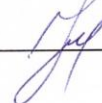
Программу составил(и): к.э.н., профессор, Т.А. Черкашина

 30.08.2021

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

 30.08.2021

Методическим советом направления: д.э.н., профессор, Л.И. Ниворожкина

 30.08.2021

### 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

формирование у обучающихся знаний, умений, навыков и компетенций в области профессиональной оценочной деятельности с учетом научных школ в области теории и практики стоимостной оценки, управления активами и бизнесом, концепции развития оценочной деятельности.

### 2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

**ПК-1:**Способен обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями в области определения стоимостей и управления активами

**ПК-3:**Способен организовать методологическую и исследовательскую деятельность в области определения стоимостей

#### В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

<b>Знать:</b>
результаты научных исследований отечественных и зарубежных ученых в области профессиональной оценки и управления активами и бизнесом (монографии, научные статьи) (соотнесено с индикатором ПК- 1.1); направления методологических исследований в области определения стоимостей в России и за рубежом; актуальность, теоретическую и практическую значимость профессиональной оценки собственности (соотнесено с индикатором ПК- 3.1)
<b>Уметь:</b>
обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями, выявлять перспективные направления в области профессиональной оценки собственности и управления активами и бизнесом (соотнесено с индикатором ПК- 1.2); выявлять и формулировать актуальные методологические проблемы в области определения стоимостей; подготавливать методические публикации в области определения стоимостей; обосновывать актуальность, теоретическую и практическую значимость избранной темы научного исследования в области стоимостной оценки (соотнесено с индикатором ПК- 3.2)
<b>Владеть:</b>
навыками составления аналитических обзоров, программы исследований оценщиков, применять результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями в области оценки в практической деятельности при составлении отчета об оценке активов, бизнеса с учетом требований федеральных стандартов оценки (соотнесено с индикатором ПК-1.3); навыками разработки методик, стандартов и правил в области определения стоимостей и управления стоимостью бизнеса (соотнесено с индикатором ПК- 3.3)

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
	<b>Модуль 1 «Актуальные проблемы методологии профессиональной оценки активов и бизнеса»</b>				
1.1	Тема 1.1 «Роль стоимостной оценки в формировании нового финансового ландшафта» Развитие профессиональной оценки. Образовательный процесс в области стоимостной оценки: современное состояние и перспективы развития. Инвестиционная оценка, бухгалтерская оценка, стоимостная оценка: общее и особенное. /Лек/	1	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.2	Тема 1.1 «Роль стоимостной оценки в формировании нового финансового ландшафта» Профессиональный стандарт оценки «Специалист оценочной деятельности». Определение стоимостей (цен), оценка объектов гражданских прав, обязательств, убытков; составление итогового документа; организация процесса определения стоимостей (цен), оценки объектов гражданских прав, обязательств, убытков Развитие профессиональной оценки. Анализ международных и региональных научно-практических конференций в области оценки /Пр/	1	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.3	Тема «Актуальные вопросы оценки в профессиональном журнале «Вопросы оценки»: обзор статей» /Ср/	1	32	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8

1.4	Тема 1.2 «Развитие методологии стоимостной оценки в современных условиях» Концепция развития оценочной деятельности. Формирование системы стандартов, правил в сфере оценочной деятельности. Программа разработки федеральных стандартов оценки. Рыночные и нерыночные виды стоимости. Классификаторы объектов оценки. Развитие методов оценки. Методики оценки СРОО и общественных организаций в области оценки /Лек/	1	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.5	Тема 1.2 «Развитие методологии стоимостной оценки в современных условиях» Нобелевские лауреаты в области экономики и оценка собственности. Герберт Саймон: исследования процесса принятия решений в рамках экономических организаций; Гарри Марковиц, Мергон Миллер, Уильям Шарп: теория формирования цены финансовых активов. Поведенческий подход к оценке бизнеса в современной финансовой науке Московская школа оценки (Федотова М.А.; Рутайзер В.М., Яскевич Е.Е.; Коростелев С.П., Козырь Ю.В., Козырев А.Н., Макаров В.Л., Леонтьев О.Б., Карпова Н.Н и др.). Квалиметрия и ее применение в оценке интеллектуальной собственности. зарождение и развитие квалиметрии / Азгальдов Г.Г Питерская школа оценки (Есипов .Е., Маховикова Г. А., Тарасевича Е.И., Грибовский С.В., Озеров Ю.В, Тарасевич Е.И. и др.). /Пр/	1	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.6	Тема «Актуальные вопросы оценки в профессиональном журнале «Российский оценщик»: обзор статей» /Ср/	1	30	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.7	Тема 1.2 «Информационные технологии в условиях управления стоимостью имущества предприятия» Программные продукты для целей оценки различных объектов оценки: достоинства и недостатки. Актуальные вопросы оценки в профессиональном журнале «Вопросы оценки»: обзор статей /Пр/	1	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.8	Тема 1.3 «Взаимодействие коммерческих банков и оценочных фирм» Взаимодействие банков и оценочных фирм в области стоимостной оценки: современное состояние, проблемы, перспективы. Рекомендации коммерческих банков к формированию отчетов об оценке/Лек/  /Лек/	1	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.9	Тема 1.3 «Взаимодействие коммерческих банков и оценочных фирм» Ассоциация коммерческих банков: взаимодействие банков и оценочных фирм в области стоимостной оценки: современное состояние, проблемы, перспективы. Оценка имущества при залоге. Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога» /Пр/	1	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.10	Тема «Взаимодействие коммерческих банков и оценочных фирм (ПАО «Сбербанк России»)» /Ср/	1	20	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8

1.11	Тема 1.4 «Научно-практические конференции в области стоимостной оценки» Обсуждение нормативной, научной и методической литературе в области стоимостной оценки. Международные и региональные научно-практические конференции в области оценки. /Ср/	1	40	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.12	Подготовка к опросу по вопросам, относящимся к модулю 1, перечень вопросов представлен в Приложении 1. Подготовка рефератов по темам, относящимся к модулю 1, перечень тем рефератов представлен в Приложении 1. При подготовке реферата и презентации к нему используется LibreOffice. Прохождение тестирования, перечень представлен в Приложении 1 /Ср/	1	40	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
1.13	/Зачёт/	1	4	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
	<b>Модуль 2 «Актуальные проблемы практики профессиональной оценки и управления активами и бизнесом</b>				
2.1	Тема 2.1 «Государство и оценочное сообщество» Государство, саморегулируемые организации оценщиков (СРОО), оценщики: современное состояние и перспективы взаимодействия. Развитие методологии оценки: роль государства /Лек/	2	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.2	Тема 2.1 «Государство и оценочное сообщество» Взаимодействие государства и профессиональных оценщиков: современное состояние и перспективы взаимодействия. Квалификационные требования к оценщикам. Участие оценщиков в установлении кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства /Пр/	2	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.3	Тема «Новое в международных стандартах оценки, европейских стандартов оценки, стандартах оценки RICS. Проблемы оценки при залоге, ипотеке, спорах в суде" /Ср/	2	20	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.4	Тема 2.2. «Инструментарий оценки активов и бизнеса: использование теории стоимости денег во времени» Денежные потоки, генерируемые инвестированным и собственным капиталом. Использование на практике ВОДП /Лек/	2	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.5	Тема 2.2. «Инструментарий оценки активов и бизнеса» Практика использования финансового калькулятора. выполнение заданий /Пр/	2	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.6	Тема «Обзор информационно-справочных систем, баз данных и прочих информационных ресурсов, используемых в профессиональной оценке" /Ср/	2	30	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.7	Тема 2.3 «Теория и практика доходного подхода". Выбор ставки капитализации, ставки дисконта, показателя дохода. Определение безрисковой ставки /Лек/	2	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.8	Тема 2.3 «Теория и практика доходного подхода". Решение разноуровневых задач. Тестирование /Пр/	2	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.9	Тема 2.4. "Теория и практика сравнительного и затратного подхода". Выбор аналогов. Выбор ценовых мультипликаторов. Скидки и премии за контроль: Шеннон Пратт Оценка предприятий банкротств. /Лек/	2	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.10	Тема 2.4. "Теория и практика сравнительного и затратного подхода". Решение разноуровневых задач. Тестирование. Обсуждение актуальных проблем оценки активов и бизнеса методами затратного и доходного подходов. /Пр/	2	2	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л1.5 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8

2.11	Подготовка к опросу по вопросам, относящимся к модулю 2, перечень вопросов представлен в Приложении 1. Подготовка рефератов по темам, относящимся к модулю 2, перечень тем рефератов представлен в Приложении 1. При подготовке реферата и презентации к нему используется LibreOffice. Прохождение тестирования. Выполнение расчетных заданий (решение задач) по Модулю 2, перечень представлен в Приложении 1 /Ср/	2	33	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8
2.12	/Экзамен/	2	9	ПК-1 ПК-3	Л1.1 Л1.5 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Л2.8

#### 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
Л1.1	Царев В. В., Кантарович А. А.	Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учебное пособие	Москва: Юнити, 2015	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=114491">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=114491</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.2	Косорукова И. В., Секачев С. А., Шуклина М. А.	Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса	Москва: Московский финансово- промышленный университет «Синергия», 2016	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=429483">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=429483</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.3	Ивлиева Н. Н., Ванданимаева О. М., Дронов П. В., Косорукова И. В.	Оценка стоимости имущества: Учебное пособие	Москва: Московский финансово- промышленный университет «Синергия», 2012	<a href="http://www.iprbookshop.ru/17038.html">http://www.iprbookshop.ru/17038.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.4	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

##### 5.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.1		Оценка и управление стоимостью бизнеса: учебное пособие	Санкт-Петербург: Издательство Политехнического университета, 2011	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=362987">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=362987</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.2	Мирзоян Н. В., Ванданимаева О. М., Ивлиева Н. Н., Плясова С. В., Дронов П. В. Косорукова И.	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
Л2.3		Журнал «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
Л2.4		Журнал «Финансовые исследования»	, 2000	<a href="http://www.iprbookshop.ru/62035.html">http://www.iprbookshop.ru/62035.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.5	Васильева, Л. С., Петровская, М. В.	Анализ и оценка бизнеса: учебно-методическое пособие	Москва: Российский университет дружбы народов, 2017	<a href="http://www.iprbookshop.ru/90972.html">http://www.iprbookshop.ru/90972.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.6	Ник, Антилл, Кеннет, Ли, Лопатникова, А., Ахмедова, А., Белоусовой, А., Румянцева, А., Свадьбина, П., Сергеевой, И., Тугаевой, И., Чурбанова, Р., Григорьевой, В., Лопатников, Л.	Оценка компаний: анализ и прогнозирование с использованием отчетности по МСФО	Москва: Альпина Паблишер, 2020	<a href="http://www.iprbookshop.ru/93030.html">http://www.iprbookshop.ru/93030.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.7	Асват, Дамодаран, Ионов, В.	Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов	Москва: Альпина Паблишер, 2020	<a href="http://www.iprbookshop.ru/93041.html">http://www.iprbookshop.ru/93041.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.8	Тоникян М. Г.	Оценка частных компаний во время слияний и поглощений: студенческая научная работа	Ереван: б.и., 2020	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=596127">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=596127</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

### 5.3 Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

КонсультантПлюс

ГАРАНТ - <https://internet.garant.ru/>

База данных Центрального банка РФ [http://cbr.ru/hd\\_base/](http://cbr.ru/hd_base/)

Базы данных Росстата <https://gks.ru/databas>

База данных Спарк Интерфакс <http://spark-interfax.ru/#/dnb>

### 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:

- столы, стулья;

-персональный компьютер/ноутбук (переносной);

проектор, экран/интерактивная доска.

## 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 Критерии оценивания компетенций:

ЗУН, составляющие компетенцию	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Средства оценивания
<b>ПК-1: Способен обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями в области определения стоимостей и управления активами</b>			
Знать: результаты научных исследований отечественных и зарубежных ученых в области профессиональной оценки и управления активами и бизнесом (монографии, научные статьи)	систематизация результатов, полученные отечественными и зарубежными исследователями в области профессиональной оценки собственности при подготовке к ответу; прохождение тестирования	полнота и содержательность ответа на вопрос к опросу; тестовые задания решены верно	О – опрос (Модуль 1:1-9; Модуль 2: 7-12); Р – реферат (темы:5-12); Т – тест (Модуль 1: 1-25 З-вопросы к зачету (1-16); Э-вопросы к экзамену (1--20)
Уметь: обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями, выявлять перспективные направления в области профессиональной оценки собственности и управления активами и бизнесом	поиск необходимой информации для составления обзора о достижениях исследователей в области оценки с учетом рекомендаций лектора	аргументированное и логичное изложение материала; умение пользоваться материалами научной литературы	РЗ – расчетное задание (задачи)(1-20);
Навыки: составления аналитических обзоров, программы исследований оценщиков, применять результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями в области оценки в практической деятельности при составлении отчета об оценке активов, бизнеса с учетом требований федеральных стандартов оценки.	составить список работ исследователей в области профессиональной оценки собственности и управления; написание реферата; применение результатов научных исследований в области стоимостной оценки при выполнении расчетных задач	обобщает результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями в области профессиональной оценки активов и управления; целенаправленность поиска и отбора информации; расчетные задачи	,РЗ – расчетное задачи(1-20);
<b>ПК-3: Способен организовать методологическую и исследовательскую деятельность в области определения стоимостей</b>			
Знать: направления методологических исследований в области определения стоимостей в России и за рубежом; актуальность, теоретическую и практическую значимость профессиональной оценки собственности	рассказать о теоретической и практической значимости профессиональной оценки собственности; прохождение тестирования	соответствие представленной в ответах информации материалам лекции; полнота и содержательность ответа на вопрос к опросу; тестовые задания решены верно	О – опрос (Модуль 1:10-.18,21,22;Модуль 2:1-15); Р – реферат (темы:1-.22); Т – тест (Модуль 2:1-10); З-вопросы к зачету (1-22); Э-вопросы к экзамену (1-20)
Уметь: выявлять и формулировать актуальные методологические проблемы в области определения стоимостей; подготавливать методические публикации в области определения стоимостей; обосновывать актуальность, теоретическую и практическую значимость избранной темы научного исследования в области стоимостной оценки	привести пример практической значимости темы научного исследования в области стоимостной оценки	умение пользоваться дополнительной литературой	РЗ – расчетное задание (задачи)(1-20);



.Навыки: разработки методик, стандартов и правил в области определения стоимостей и управления стоимостью бизнеса	оценивать различные объекты оценки при выполнении расчетных задач	умение корректно использовать формулы расчета стоимости при выполнении расчетных задач	РЗ – расчетное задание (задачи)(1-20);
---	---	--	--

## 1.2 Шкала оценивания

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

Для зачета (1 курс): - 50-100 баллов (зачтено);  
- 0-49 (не зачтено).

Для экзамена (2 курс) : - 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 зачету

по дисциплине Семинар «Актуальные проблемы оценочной деятельности, оценки активов и бизнеса»

1. Поясните роль стоимостной оценки в формировании нового финансового ландшафта.
2. Раскройте общее и особенное в понятиях: инвестиционная оценка, бухгалтерская оценка, стоимостная оценка: общее и особенное.
3. Охарактеризуйте вклад российских ученых в теорию стоимостной оценки: питерская школа
4. Охарактеризуйте вклад российских ученых в теорию стоимостной оценки: московская школа
5. Нобелевские лауреаты в области экономики и оценка собственности: Гарри Марковец, Мертон Миллер, Уильям Шарп: теория формирования цены финансовых активов.
6. Охарактеризуйте вклад зарубежных ученых в теорию стоимостной оценки
7. Раскройте поведенческий подход к оценке бизнеса в современной финансовой науке
8. Охарактеризуйте вклад зарубежных ученых в теорию стоимостной оценки недвижимости
9. Охарактеризуйте вклад зарубежных ученых в теорию стоимостной оценки неосязаемых активов
10. Охарактеризуйте вклад российских и зарубежных ученых в теорию стоимостной оценки бизнеса
11. Поясните концепцию оценочной деятельности в среднесрочной перспективе
12. Назовите проблемы разработки федеральных стандартов оценки
13. Охарактеризуйте информационные технологии в условиях управления стоимостью имущества предприятия
14. Назовите и охарактеризуйте программные продукты для целей оценки различных объектов оценки: достоинства и недостатки
15. Охарактеризуйте взаимодействие коммерческих банков и оценочных фирм
16. Поясните взаимодействие банков и оценочных фирм в области ипотечного кредитования: современное состояние, проблемы, перспективы

Задания к зачету включают в себя два теоретических вопроса (1 курс).

### Критерии оценивания

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

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

## Вопросы к экзамену

по дисциплине Семинар «Актуальные проблемы оценочной деятельности, оценки активов и бизнеса»

1. Охарактеризуйте современное состояние профессиональной оценки и перспективы развития
2. Назовите особенности проведения экспертизы отчетов об оценке государственной собственности
3. Охарактеризуйте процесс проведения экспертизы отчетов об оценке саморегулируемыми организациями оценщиков
4. Охарактеризуйте споры о кадастровой стоимости земельных участков (конфликт интересов)
5. Поясните и охарактеризуйте проблемы методологии оценки жилой и офисной недвижимости: стоимостная оценка в кризисный период
6. Охарактеризуйте проблемы определения ставки капитализации и ставки дисконта в условиях кризиса
7. Дайте характеристику методам определения безрисковой ставки при оценке бизнеса доходным подходом
8. Охарактеризуйте проблемы применения ценовых мультипликаторов
9. Охарактеризуйте практику оценки активов для целей залога на опыте кризисных ситуаций в контексте сотрудничества коммерческих банков и оценочных фирм
10. Охарактеризуйте современное состояние проблемы кадастровой оценки недвижимости для целей налогообложения
11. Охарактеризуйте роль оценщиков в проведении государственной кадастровой оценке земли и недвижимости
12. Охарактеризуйте современное состояние проблемы оценки недвижимости для целей ипотеки
13. Охарактеризуйте актуальные проблемы стоимостной оценки автотранспортных средств
14. Охарактеризуйте типичные ошибки отчетов об определении рыночной стоимости объекта оценки
15. Охарактеризуйте особенности экспертизы отчетов об оценке государственной собственности
16. Охарактеризуйте современное состояние проблемы определения кадастровой стоимости земельных участков
17. Охарактеризуйте современное состояние проблемы определения ставки дисконта в условиях кризиса
18. Охарактеризуйте современное состояние проблемы определения ставки капитализации при оценке недвижимого имущества в условиях кризиса
19. Охарактеризуйте типичные ошибки отчетов об определении рыночной стоимости недвижимого имущества
20. Охарактеризуйте типичные ошибки отчетов об определении рыночной стоимости движимого имущества

Экзаменационный билет включает в себя два теоретических вопроса и одно задание из оценочного средства «Расчетные задания» (2 курс).

### Критерии оценивания:

–84-100 баллов (оценка «отлично») выставляется, если изложенный материал фактически верен, наличие глубоких исчерпывающих знаний в объеме пройденной программы, грамотное и логически стройное изложение материала при ответе, усвоение основной и знакомство с дополнительной литературой. Задача решена верно

–67-83 баллов (оценка хорошо) выставляется, при наличии твердых и достаточно полных знаний в объеме пройденной программы дисциплины, четкое изложение материала, допускаются отдельные логические и стилистические погрешности, обучающийся усвоил основную литературу, рекомендованную в рабочей программе дисциплины, в задаче есть арифметические ошибки.

–50-66 баллов (оценка «удовлетворительно») выставляется, при наличии твердых знаний в объеме пройденного курса, изложение ответов с отдельными ошибками, уверенно исправленными после дополнительных вопросов; не решена задача

–0-49 баллов (оценка неудовлетворительно) выставляется, если ответы не связаны с вопросами, наличие грубых ошибок в ответе, непонимание сущности излагаемого вопроса, неуверенность и неточность ответов на дополнительные и наводящие вопросы; задача не решена.

### Вопросы к опросу

#### Модуль 1 «Актуальные проблемы методологии профессиональной оценки активов и бизнеса»

1. Развитие профессиональной оценки.
2. Образовательный процесс в области стоимостной оценки: современное состояние и перспективы развития.
3. Профессиональный стандарт оценки «Специалист оценочной деятельности».
4. Определение стоимостей (цен), оценка объектов гражданских прав, обязательств, убытков; составление итогового документа; организация процесса определения стоимостей (цен), оценки объектов гражданских прав, обязательств, убытков
5. Международные и региональные научно-практические конференции в области оценки.
6. Инвестиционная оценка, бухгалтерская оценка, стоимостная оценка: общее и особенное.
7. Дорожная карта «Совершенствование оценочной деятельности».
8. Концепция формирования системы стандартов, правил в сфере оценочной деятельности.
9. Программа разработки федеральных стандартов оценки.
10. Рыночные и нерыночные виды стоимости. Классификаторы объектов оценки.
11. Развитие методов оценки.
12. Нобелевские лауреаты в области экономики и оценка собственности»: Герберт Саймон : исследования процесса принятия решений в рамках экономических организаций;
13. Гарри Марковиц, Мертон Миллер, Уильям Шарп: теория формирования цены финансовых активов.
14. Поведенческий подход к оценке бизнеса в современной финансовой науке
15. Московская школа оценки (Федотова М.А.; Рутгайзер В.М., Яскевич Е.Е.; Коростелев С.П., Козырь Ю.В., Козырев А.Н., Макаров В.Л., Леонтьев О.Б., Карпова Н.Н и др.).

16. Квалиметрия и ее применение в оценке интеллектуальной собственности. зарождение и развитие квалиметрии / Азгальдов Г.Г

17. Питерская школа оценки (Есипов .Е., Маховикова Г. А., Тарасевича Е.И., Озеров Ю.В, Тарасевич Е.И. , Грибовский .В.С.и др.).

18. Методики оценки российских саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО): стандарты и правила оценочной деятельности, рекомендации

19. Программные продукты для целей оценки различных объектов оценки: достоинства и недостатки.

20. Актуальные вопросы оценки в профессиональном журнале «Вопросы оценки»: обзор статей

21. Взаимодействие банков и оценочных фирм в области стоимостной оценки: современное состояние, проблемы, перспективы

22. Ассоциация коммерческих банков: взаимодействие банков и оценочных фирм в области стоимостной оценки: современное состояние, проблемы, перспективы

## Модуль 2 «Актуальные проблемы практики профессиональной оценки и управления активами и бизнесом»

1. Государство, саморегулируемые организации оценщиков (СРОО), оценщики: современное состояние и перспективы взаимодействия. Кадастровая оценка

2. Развитие подходов и методов оценки активов предприятия. Анализ отчетности предприятия.

3. Учет инфляции при оценке активов и бизнеса.

4. Случаи обязательной экспертизы. Экспертное заключение: требования СРОО.

5. Типичные ошибки отчетов об определении рыночной стоимости объекта оценки»

6. Экспертиза отчета об оценке бизнеса

7. Проблемы кадастровой оценки недвижимости для целей налогообложения

8. Роль оценщиков в проведении государственной кадастровой оценке земли и объектов капитального строительства

9. Актуальные проблемы оценки и управления жилой, офисной и торговой недвижимостью в условиях нестабильности»

10. Классификаторы недвижимости: требования СРОО.

11. Подходы и методы оценки в ФСО и СиПОД СРОО.

12. Перспективы изменение стандартов оценки.

13. Оценка памятников архитектуры

14. Анализ практики оценки активов для целей залога на опыте кризисных ситуаций в контексте сотрудничества коммерческих банков и оценочных фирм.

15. Оценка предприятий как имущественных комплексов, оценка зданий, помещений

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

### Критерии оценки:

*Максимальное количество баллов по модулю 1: 30 (1 курс)*

- 30 балла выставляется обучающемуся, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, в соответствии с логикой изложения

- 25 баллов выставляется обучающемуся, если в ответе на поставленный вопрос были неточности;

- 15 баллов выставляется обучающемуся, если уровень овладения материалом не позволяет раскрыть ключевые позиции соответствующих компетенций;

- 0-10 баллов выставляется в случае, если обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу

*Максимальное количество баллов по модулю 2: 20 (2 курс)*

- 20 балла выставляется обучающемуся, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, в соответствии с логикой изложения

- 15 баллов выставляется обучающемуся, если в ответе на поставленный вопрос были неточности;

- 10 баллов выставляется обучающемуся, если уровень овладения материалом не позволяет раскрыть ключевые позиции соответствующих компетенций;

- 0 баллов выставляется в случае, если обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу

## Расчетные задачи (комплект разноуровневых задач)

### Модуль 2 «Актуальные проблемы практики профессиональной оценки и управления активами и бизнесом»

#### 1 Задачи репродуктивного уровня

Задача №1. Рассчитайте стоимость бизнеса методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозный денежный поток: 1 год – 100 ден. ед., 2 год – 150 ден. ед., 3 год – 250 ден. ед., 4 год – 350 ден. ед., ставка доходности – 24%

Задача № 2. Арендатор, в соответствии с арендным договором, должен ежегодно платить арендную плату в размере 100 тыс. усл. ед. в год. Срок арендного договора 5 лет. При устраивающей арендодателя сложной ставке дисконта в 14%, какова текущая стоимость прав арендодателя по арендному договору?.

Задача № 3. Рассчитайте текущую стоимость цены перепродажи предприятия по модели Гордона, если денежный поток пятого последнего прогнозного года равен 420 000 ден. ед., долгосрочные темпы роста 7%, ставка дисконтирования – 20 %.

#### 2 Задачи реконструктивного уровня

Задача № 4. Типичный срок экономической жизни дома - 50 лет, его хронологический (фактический) возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст определен на основании анализа состояния и характера окружающей среды и равен 25 годам из-за плохого состояния и месторасположения (рядом с АЗС). Нормативный срок жизни -- 70 лет. Определите износ дома.

Задача № 5. Арендатор, в соответствии с арендным договором, должен ежегодно платить арендную плату в размере 100 тыс. усл. ед. в год. Срок арендного договора 5 лет. При устраивающей арендодателя сложной ставке дисконта в 12%, какова текущая стоимость прав арендодателя по арендному договору?.

Задача № 6. Рассчитайте ежегодную норму возврата инвестиций по методу Ринга при условиях, что срок жизни здания составляет 20 лет, ставка дохода на инвестиции - 15 %, а доход от вложений капитала в недвижимость 100 000 ден. ед.? Определите стоимость недвижимости.

Задача № 7. Объект недвижимости, исходя из 10% годовых, в течение 5 лет приносит 10 000 ден. ед. ежегодного дохода, после чего полностью обесценивается. Инвестор приобрел этот актив с условием, что 10 % годовых учитывают, кроме дохода на инвестиции, возврат первоначального капитала. За какую сумму, приобретен объект, исходя из допущения Инвуда?

Задача № 8. Рассчитайте ежегодную норму возврата инвестиций по методу Хоскольда при условиях, что срок жизни здания составляет 10 лет, ставка дохода на инвестиции - 20 %, а доход от вложений капитала в недвижимость 100 000 ден. ед.? Определите стоимость недвижимости.

Задача № 9. Рассчитайте текущую стоимость цены перепродажи предприятия по модели Гордона, если денежный поток пятого последнего прогнозного года равен 420 000 ден. ед., долгосрочные темпы роста 7%, ставка дисконтирования – 20 %.

Задача № 10. Рассчитайте стоимость бизнеса методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозный денежный поток: 1 год – 100 ден. ед., 2 год – 150 ден. ед., 3 год – 250 ден. ед., 4 год – 350 ден. ед., ставка доходности на собственный капитал – 24%, устойчивые темпы роста – 6%.

Задача № 11. Определите стоимость недвижимого имущества, если действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 ден. ед. в год, операционные расходы равны 1000 ден.ед/ кв.м. в год, площадь здания – 300 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%.

#### 3 Задачи творческого уровня

Задача № 12. Рассчитайте коэффициент капитализации с учетом предпосылки Инвуда и срока возврата капитала 5 лет. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Ставка дохода по государственным ценным бумагам составляет 6 %. Риск инвестиций в конкретный объект недвижимости - 3 %. Продажа права аренды такого объекта занимает 2 месяца. Прочих рисков не выявлено.

Задача № 13. Оцените рыночную стоимость 70%-го пакета акций публичного акционерного общества (ПАО). Результаты, полученные методом дисконтирования дивидендов – 3 000 ден. ед., методом чистых активов – 4000 ден. ед., методом сделок – 3500 ден. ед. Удельный вес результатов соответственно – 50%, 15%, 35%. Коэффициент контроля – 0,9.

Задача № 14. Рассчитайте текущую стоимость компании при том, что ежегодный денежный поток прогнозного периода, генерируемого собственным капиталом – 200 000 ден.ед., ставка доходности, рассчитанная по CAPM – 13%, , по WACC – 20%, устойчивые темпы роста – 4%, длительность прогнозного периода – 3 года.

Задача № 15. Определите ставку дисконтирования для денежного потока, генерируемого инвестированным капиталом. Безрисковая ставка доходности по ОФЗ-ПД – 7%. Премии: за риск вложения в малый бизнес – 4%, зависимость от ключевой фигуры – 1%, диверсификацию – 5%, структуру капитала -3%, прогнозируемость доходов – 4%, прочие риски – 5%, страновой риск - 7%. Процентная ставка по кредиту – 10%, его доля – 40%, ставка налога на прибыль – 24%.

Задача № 16. Оцените компанию «А», для которой акционерное общество «С» является аналогом, на основе мультипликаторов: «цена/чистая прибыль» -20. Информация по оцениваемой компании: выручка от реализации продукции – 140 000 ден. ед., затраты на производство и реализацию – 100 000 ден. ед., в том числе амортизация – 15 000 ден. ед., выплаты процентов за кредит – 3 000 ден. ед., ставка налога на прибыль – 24%.

Задача № 17. Инвестор стремится получить 34 %-й доход на свои инвестиции. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 60 % стоимости торгового предприятия, под 24 % годовых. Определите ставку капитализации и стоимость предприятия при условии, что чистый операционный доход составляет 28 млн. усл.ед.

Задача № 18. Рассчитайте коэффициент капитализации с учетом предпосылки Ринга и срока возврата капитала 8 лет. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Ставка дохода по государственным ценным бумагам составляет 8,4 %. Риск инвестиций в конкретный объект недвижимости - 7 %. Продажа права аренды такого объекта занимает три месяца. Прочих рисков не выявлено

Задача № 19. Рассчитайте денежный поток, генерируемый собственным капиталом при том, что чистая прибыль равна 55 ден. ед., амортизация - 35 ден. ед., долгосрочный кредит (полученный) - 125 ден.ед., долгосрочный кредит (погашенный) – 150 ден. ед., капитальные вложения - 260 д.е., прирост собственного оборотного капитала - 10 ден. ед.

Задача № 20. Определите текущую стоимость малого предприятия розничной торговли, если в ожидаемый 3 –х летний предстоящий срок деятельности предприятия годовой прогноз денежных потоков составляет: 100 тыс. усл. ед. Безрисковая ставка дохода составляет 6 %; коэффициент  $\beta$  (мера систематического риска)-0,8, среднерыночная ставка дохода- 10 % ; премия за риск инвестирования в малую компанию- 3,8%. Фирма имеет неплохую структуру капитала для торгового предприятия и риск по данному фактору определен в 4 %

Регламент проведения мероприятия оценивания: 1 задача 10-20 мин.  
Правильно решенная задача оценивается – 2 балла

#### Критерии оценки:

- 40 баллов выставляется, если решены все задачи;
  - 30 баллов выставляется, если решены 13-19 задач;
  - 20 баллов выставляется, если решены 8-12 задач;
  - 0 баллов, если задачи не решены или решены 1-7 задач
- Максимальное количество баллов – 40 (2 семестр)

### Тесты

#### 1.Банк тестов по модулям

##### Модуль 1 «Актуальные проблемы методологии профессиональной оценки активов и бизнеса»

Тестовое задание 1. Оценочная деятельность -

- а) предпринимательская деятельность;
- б) профессиональная деятельность;
- в) не профессия

Варианты ответов:

- 1. а)
- 2. а), б)
- 3. в)

Тестовое задание 2. В России государством признаны профессии

- а) риелтора;
- б) оценщика;
- в) агента по продаже недвижимости;
- г) брокера

Варианты ответов:

- 1. а), в)
- 2. б)
- 3. б), в), г)

Тестовое задание 3. 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

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

Варианты ответов:

- 1. а)
- 2. б)
- 3. в)

Тестовое задание 4. При определении рыночной стоимости

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

Варианты ответов:

- 1. а), б)
- 2. б)
- 3. в), г)

Тестовое задание 5. Затраты на ликвидацию предприятия при расчете ликвидационной стоимости включают:

- а) выходные пособия и выплаты работникам предприятия;
- б) комиссионные риелторов, оценщиков, юристов;
- в) расходы на перевозку проданных активов;

г) затраты на строительство аналогичного предприятия

Варианты ответов:

1. б)

2. а), б), в)

3. в)

Тестовое задание 6. Что в соответствии с законодательством Российской Федерации определяется при определении инвестиционной стоимости объекта оценки?

Варианты ответов:

1. Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

2. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

3. Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

4. Ничего из вышперечисленного.

Тестовое задание 7.: В каких случаях определяется кадастровая стоимость:

а) При ликвидации общества.

б) Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности.

в) Для постановки на баланс.

г) Для налогообложения.

Варианты ответов:

1. а)

2. б) и в)

3. в) .

4. г).

Тестовое задание 8. Что является подходом к оценке?

Варианты ответов:

1. Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

2. Согласованный инструментарий, состоящий из различных моделей оценки, в основу которых заложена общепринятая методология.

3. Совокупность этапов оценки, объединенных общей методологией.

4. Согласованная процедура применения различных этапов оценки, объединенных в метод оценки.

Тестовое задание 9. Что является методом оценки?

Варианты ответов:

1. Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

2. Набор процедур, позволяющий выявить существенные факторы стоимости и определить детерминанты спроса и предложения для объекта оценки.

3. Совокупность подходов оценки, объединенных общей методологией.

4. Согласованная процедура применения различных подходов к оценке, целью которых является определение итоговой величины стоимости.

Тестовое задание 10. В рамках какого подхода в отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки?

Варианты ответов:

1. Затратного, сравнительного и доходного подходов.

2. Исключительно затратного подхода.

3. Исключительно сравнительного подхода.

4. Исключительно доходного подхода.

Тестовое задание 11. Оценщик при проведении оценки обязан:

а) Использовать наиболее уместные подходы к оценке.

б) Использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

в). Выбрать затратный, сравнительный или доходный подход к оценке в зависимости от вида стоимости, установленной в задании на оценку.

г) Использовать те подходы к оценке, для использования которых имеется достаточно информации, отвечающей требованиям полноты и достоверности.

Варианты ответов:

1. а) и в)

2. б).

3. в) и г).

4. г)

Тестовое задание 12. 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.

Тестовое задание 13. 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.

Тестовое задание 14. Обязателен ли при определении инвестиционной стоимости 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.

Тестовое задание 15. При каком условии стоимость объекта оценки будет наибольшей?

Варианты ответов:

1. При верном применении трех подходов к оценке.
2. При наиболее эффективном использовании объекта оценки.
3. При выборе подхода к оценке, в большей степени отвечающего целям и задачам оценки.
4. При наивысшей ставке дисконтирования.

Тестовое задание 16. 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.

Тестовое задание 17. На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в доходном подходе?

Варианты ответов:

1. На прогнозировании ожидаемых дисконтирований по объекту оценки.
2. На определении будущих расходов от использования объекта оценки.
3. На определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
4. На расчете доходов от продажи объекта оценки на дату оценки.

Тестовое задание 18. На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки 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.

Тестовое задание 19. 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.

Тестовое задание 20. Что признается объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки?

Варианты ответов:

1. Объект, сходный объекту оценки.
2. Объект, аналогичный объекту оценки по структуре капитала и составу собственников/акционеров.
3. Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
4. Объект, аналогичный объекту оценки по ценовым, факторным, структурным, капитальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Тестовое задание 21. 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.

Тестовое задание 22. 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.

Тестовое задание 23. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация:

- а) О величине инвестированного капитала объектов-аналогов.
- б) Для анализа доходов и расходов по единицам сравнения, использованным для корректировки цен объектов-аналогов.
- в) О будущих выгодах от эксплуатации объекта оценки.
- г) О ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Варианты ответов:

1. а) и б)
2. б)
3. а) и в)
4. г).

Тестовое задание 24. Результатом оценки является:

- а) Рыночная цена сделки с объектом оценки.
- б) Цена сделки с объектом оценки.
- в) Наиболее вероятная цена объекта оценки, по которой он должен быть продан на рынке.
- г) Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Варианты ответов:

1. а) и б)
2. б)
3. в) и г)
4. г)

Тестовое задание 25. Основными методами доходного подхода являются

- а) Метод чистых активов предприятия.
- б) Метод дисконтирования дивидендов;
- в). Метод дисконтированных денежных потоков;
- г) Метод капитализации чистой прибыли;

Варианты ответов:

1. а).
2. б).
3. в) и г)
4. б), в), г)

## Модуль 2 «Актуальные проблемы практики профессиональной оценки и управления активами и бизнесом»

Тестовое задание 1. Независимая стоимостная экспертиза обязательна

- а) при продаже предприятий, принадлежащих муниципальным образованиям;



- б) при продаже акций акционерных обществ;
- в) при переоценке финансовых активов предприятия;
- г) при переоценке нематериальных активов предприятий.

Варианты ответов:

- 1. а)
- 2. б)
- 3. в), г)

Тестовое задание 2. Проведение оценки не обязательно при:

- а) залоге государственного имущества;
- б) переуступке долговых обязательств;
- в) передаче в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;
- г) составлении финансовой отчетности

Варианты ответов:

- 1. а)
- 2. б), в)
- 3. г)

Тестовое задание 3. Вкладом в уставный капитал страховой организации являются:

- а) заемные средства;
- б) имущество, находящееся в залоге;
- в) имущество, не обремененное ипотекой;
- г) ценные бумаги.

Варианты ответов:

- 1. а)
- 2. б)
- 3. в), г)

Тестовое задание 4. Базовыми понятиями в методе капитализации являются понятия:

- а) выручка от продажи в постпрогнозный период;
- б) ставка капитализации;
- в) чистый операционный доход;
- г) денежный поток, генерированный инвестированным капиталом

Варианты ответов:

- 1. а)
- 2. б), в)
- 3. г)

Тестовое задание 5. Расчет ставки дисконта для модели денежного потока, генерированного собственным капиталом проводится по методу (модели)

- а) кумулятивного построения;
- б) оценки капитальных активов (САРМ);
- в) средневзвешенной стоимости капитала (WACC);
- г) Инвуда.

Варианты ответов:

- 1. в)
- 2. а), б)
- 3. г)

Тестовое задание 6. Ставка дисконта по модели оценки капитальных активов (САРМ) рассчитывается по формуле:

- а)  $r = I / V$ ;
- б)  $r = k d * (1 - t c) W d + k p W p + k s W s$ ;
- в)  $r = R f + \beta (R m - R f) + S1 + S2 + C$ ;
- г)  $r = PN (1 + g) / Po + g$ .

Варианты ответов:

- 1. а)
- 2. б)
- 3. в)
- 4. г)

Тестовое задание 7. Ставка дисконта как средневзвешенная стоимость капитала (WACC) рассчитывается по формуле:

- а)  $r = I / V$ ;
- б)  $r = k d * (1 - t c) W d + k p W p + k s W s$ ;
- в)  $r = R f + \beta (R m - R f) + S1 + S2 + C$ ;
- г)  $r = PN (1 + g) / Po + g$ .

Варианты ответов:

- 1. а)

2. б)
3. в)
4. г)

Тестовое задание 8. Ставка дисконта по модели Гордона рассчитывается по формуле:

а)  $r = I / V$ ;

б)  $r = k d * (1 - t c) W d + k p W p + k s W s$ ;

в)  $r = R f + \beta (R m - R f) + S1 + S2 + C$ ;

г)  $r = PN (1 + g) / Po + g$ .

Варианты ответов:

1. а)
2. б)
3. в)
4. г)

Тестовое задание 9. Объект оценки и аналоги сопоставимы по структуре капитала, методам начисления амортизации, капиталоемкости, доле заемного капитала. Какой мультипликатор целесообразно использовать для минимизации различий в налогообложении?

Варианты ответов:

1. Цена / Прибыль до налогообложения
2. Цена / EBIT
3. Цена / EBITDA
4. Цена / Чистая прибыль

Тестовое задание 10. К интервальным мультипликаторам относятся:

- а) Цена/ Чистая прибыль
- б) EV/ EBITDA
- в) Цена/ Балансовая стоимость собственного капитала
- г) EV/ Объемы запасов
- д) EV/ Выручка

Варианты ответов:

1. а)
2. а), б)
3. а), б), д)
4. все вышеперечисленные

## 2. Инструкция по выполнению

Тестовые задания выполняются индивидуально.

Необходимо выбрать один вариант наиболее полного ответа

## 3. Критерии оценки:

*Максимальное количество баллов по модулю 1: 50(1 курс)*

- 50 баллов - если студент ответил правильно на 25 заданий теста;
- 30 баллов – если студент ответил на 15-24 заданий
- 25 баллов - если студент ответил на 10-14 заданий;
- 0-10 баллов - если правильных ответов на 0-9 заданий.

*Максимальное количество баллов по модулю 2: 20 (2 курс)*

- 20 баллов - если студент ответил правильно на 10 заданий теста;
- 10 баллов – если студент ответил на 5 заданий
- 5 баллов - если студент ответил на 3 задания;
- 0 баллов - если правильных ответов нет.

## Темы рефератов

### Модуль 1 «Актуальные проблемы методологии профессиональной оценки активов и бизнеса»

1. Актуальные вопросы оценки в профессиональном журнале «Вопросы оценки»: обзор статей за 3 года
2. Актуальные вопросы оценки в профессиональном журнале «Российский оценщик»: обзор статей за 3 года
3. Актуальные вопросы оценки в профессиональном журнале «Оценочная деятельность»: обзор статей за 3 года
4. Взаимодействие коммерческих банков и оценочных фирм.
5. Становление российской оценки в постсоветский период
6. Вклад в российскую оценку Рутгайзера Валерия Максовича: оценка «Связьинвест», «Норильский никель», «Роснефть»
7. Концепция оценки улучшений Тарасевича Е.И.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости по Грибовскому С.В.
9. Оценка стоимости нематериальных активов. Форум оценщиков: темы обсуждения (Азгальдов Г.Г., Карпова Н.А., Макаров В.А.)

### Модуль 2 «Актуальные проблемы практики профессиональной оценки и управления активами и бизнесом»

10. Техника профессиональной оценки нематериальных активов.
11. Федеральный институт сертификации и оценки интеллектуальной собственности и бизнеса
12. Совершенствование компьютерных программ оценки инвестиционных проектов формирующегося бизнеса
13. Информационные технологии оценки предприятий-должников.
14. Кадастровая стоимость земельного участка: массовая и индивидуальная оценка
15. Рынок транспортных средств в регионе: характеристика для отчета об оценке
16. Оценка ущерба автомобилей
17. Ставка дисконтирования в оценке активов
18. Оценка гудвилла корпорации в условиях финансового кризиса
19. Оценка деловой репутации российских предприятий
20. Ценообразующие факторы коммерческой недвижимости в кризисный период
21. Оценка миноритарных пакетов акций
22. Оценка узкоспециализированных имущественных комплексов
23. Особенности оценки воздушных судов
24. Оценка ювелирных изделий

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

1 курс – Модуль 1, 2 курс – Модуль 2.

### **Критерии оценки:**

- 20 баллов выставляется обучающемуся, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, по докладу подготовлена презентация
- 15 баллов выставляется обучающемуся, если в ответе на поставленный вопрос были неточности;
- 10 баллов выставляется обучающемуся, если уровень овладения материалом не позволяет раскрыть ключевые позиции соответствующих компетенций;
- 0-5 баллов выставляется в случае, если обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу

Максимальное количество баллов – 20 (1 реферат)

### **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, экзамена.

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

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 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 проблемы методологии оценки и управления различных активов предприятия, бизнеса, 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 обобщать и критически оценивать результаты научных исследований отечественных и зарубежных исследователей в области оценочной деятельности, оценки активов и бизнеса.

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 с презентацией, используя Microsoft Office, по теме занятия. В процессе подготовки к практическим занятиям студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя.

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

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 университетской библиотеки или воспользоваться читальными залами.

### Методические указания к написанию и оформлению реферата

Реферат должен включать в себя: титульный лист; содержание; введение (1 стр.); основную часть (2 главы, 4 параграфа); заключение (1стр.); список использованной литературы (не менее 3 источников). В конце работы могут быть представлены приложения. Работа представляется в сброшюрованном виде. Объем реферата составляет от 10 страниц.

Реферат набирается на компьютере в текстовом редакторе Microsoft Word. 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 в том числе 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).

Таблицы нумеруют арабскими цифрами либо в пределах всей курсовой работы (сквозная нумерация), либо в пределах главы. 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 28 июня 2021 г. № 225-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 07 июля 2021 г. № 351-ФЗ: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

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

Болотин, С.А. Информационные методы оценки недвижимости. Учебник для студентов учреждений высшего образования / С.А. Болотин, М.: Академия (Academia), 2015. – 441 с.

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.

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.

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

Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой А.Г., М.А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2-ое издание, 2010. – 670 с.

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

Стерник, Г.М. Девелопмент недвижимости. Учебное пособие /Г.М. Стерник. - М.: Проспект, 2017. - 227 с.

Юдина, Т.Н. Цифровизация как тенденция современного развития экономики российской Федерации / Т.Н. Юдина // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки, 2017. - №3. – С. 24-27.

Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cbr.ru/>

Департамент финансово-банковской деятельности и инвестиционного развития /Сайт Минэкономразвития России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/material/departments/d22/>(дата обращения 10.05.2020)