

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"  
Центр бакалавриата Экономика



**УТВЕРЖДАЮ**

Проректор  
по образовательной деятельности КФУ  
Проф. Таюрский Д.А.

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Программа дисциплины**

Оценка стоимости имущества Б1.В.ДВ.13

Направление подготовки: 38.03.01 - Экономика

Профиль подготовки: не предусмотрено

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

**Автор(ы):**

Сайфеева Е.Б. , Якупова Н.М.

**Рецензент(ы):**

Бурганова Р.А. , Зиганшина М.Ф.

**СОГЛАСОВАНО:**

Заведующий(ая) кафедрой: Сафиуллин А. Р.

Протокол заседания кафедры No \_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр бакалавриата: экономика):

Протокол заседания УМК No \_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_г

Регистрационный No

Казань  
2017

## Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) старший преподаватель, б/с Сайфеева Е.Б. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Институт управления, экономики и финансов , EBSajfeeva@kpfu.ru ; профессор, д.н. (профессор) Якупова Н.М. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Институт управления, экономики и финансов , yakupova.nm@mail.ru

### 1. Цели освоения дисциплины

Цель - получение студентами систематизированных знаний в области основ оценки стоимости объектов собственности, методологии установления в отношении них рыночной или иной стоимости на основе использования современного инструментария оценки.

Задачами дисциплины являются:

- дать студенту ясное и четкое представление о методологических основах оценочной деятельности, о многообразии видов стоимости, их специфике и области применения;
- выработать у студента базовые навыки практического осуществления оценочной деятельности на основе системного комплексного представления о существующих подходах, методах и инструментах оценки;
- сформировать у студента умение использовать полученные знания для решения современных проблем оценочной деятельности в Российской Федерации.

### 2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б1.В.ДВ.13 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 38.03.01 Экономика и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 4 курсе, 8 семестр.

Данная учебная дисциплина включена в раздел 'Б4.ДВ.2 профессионального цикла дисциплин и относится к дисциплинам по выбору'. Осваивается на четвертом курсе (7 семестр).

Изучению дисциплины 'Оценка стоимости имущества' предшествует освоение следующих дисциплин: Оценка стоимости бизнеса, Экономика организаций, Экономический анализ, Анализ и прогнозирование в оценочной деятельности, Бухгалтерский учет и другие.

Данная дисциплина способствует освоению специальных дисциплин профиля: Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности, Основы оценки стоимости недвижимости, Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств, Оценка активов предприятия в процедурах несостоятельности (банкротства).

### 3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-1 (профессиональные)	

компетенции)

способен собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих

## деятельность хозяйствующих субъектов

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-2 (профессиональные компетенции)	способен на основе типовых методик и действующей нормативно- правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов
ПК-6 (профессиональные компетенции)	способен анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей

В результате освоения дисциплины студент:

4. должен демонстрировать способность и готовность:

- осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения поставленных экономических задач в сфере оценки стоимости имущества;
- выбрать и применить инструментальные средства для обработки экономических данных в сфере оценки стоимости имущества в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов стоимости и обосновать полученные выводы.

#### 4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетных(ые) единиц(ы) 144 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины экзамен в 8 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

#### 4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

##### Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества	8		4	4	0	Устный опрос

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности	8		2	4	0	Устный опрос
3.	Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности	8		4	4	0	Устный опрос
4.	Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала	8		4	4	0	Письменная работа Устный опрос
5.	Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности	8		2	2	0	Устный опрос
6.	Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества	8		2	2	0	Письменная работа
7.	Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств	8		2	2	0	Письменная работа
8.	Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов	8		2	2	0	Письменная работа
9.	Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)	8		4	4	0	Письменная работа Устный опрос
	Тема . Итоговая форма контроля	8		0	0	0	Экзамен
	Итого			26	28	0	

## 4.2 Содержание дисциплины

### Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества

#### *лекционное занятие (4 часа(ов)):*

Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Цели оценки. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Принципы оценки.

#### *практическое занятие (4 часа(ов)):*

Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Виды имущества, подлежащего оценке. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость.

### Тема 2. Регулирование оценочной деятельности

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Структура регулирования оценочной деятельности в РФ. Федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации: отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов, основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления.

**практическое занятие (4 часа(ов)):**

Договорные отношения в оценочной деятельности. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков. Характеристика федеральных стандартов оценки. Виды стоимости.

**Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности**

**лекционное занятие (4 часа(ов)):**

Концепция временной теории стоимости денег. Время, риски, ставка дохода как основные факторы определения стоимости объектов, приносящих доход. Временная оценка денежных потоков.

**практическое занятие (4 часа(ов)):**

Использование шести функций сложного процента в оценочной деятельности. Взаимосвязь функций сложного процента. Порядок расчета стоимости денег во времени с использованием финансового калькулятора.

**Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала**

**лекционное занятие (4 часа(ов)):**

Структура капитала предприятия. Стоимость собственного и инвестированного капитала.

**практическое занятие (4 часа(ов)):**

Определение ставки дисконта для собственного капитала. Определение ставки дисконта для инвестированного капитала: метод простой инвестиционной группы, метод инвестиционной группы с амортизацией. Методы расчета ставки возмещения капитала. Обоснование величины коэффициента капитализации.

**Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Применение методов дисконтирования в определении инвестиционной стоимости объектов собственности: срок окупаемости инвестиционного проекта, определение чистой текущей стоимости дохода. Интерпретация полученных результатов. Выбор ставки дисконтирования поступлений и затрат.

**практическое занятие (2 часа(ов)):**

Применение внутренней ставки дохода в процессе определения инвестиционной стоимости. Методы определения. Недостатки внутренней ставки дохода. Модифицированная внутренняя ставка дохода, методы ее определения. Ставка дохода финансового менеджмента, методы ее определения. Использование финансового калькулятора для оценки инвестиционной стоимости объектов собственности и инвестиций.

**Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Недвижимое имущество как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.

**практическое занятие (2 часа(ов)):**

Методы доходного подхода в оценке недвижимости: метод прямой капитализации дохода, метод дисконтированных денежных потоков. Методы сравнительного подхода в оценке недвижимости: методы сравнительного анализа продаж, методы, основанные на соотношении цены и дохода, экономико-математические методы. Затратный подход к оценке недвижимости: расчет затрат на воспроизводство и замещение. Методы расчета износа улучшений. Методы оценки земельных участков.

**Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**



Машины, оборудование и транспортные средства как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.

**практическое занятие (2 часа(ов)):**

Методы доходного подхода в оценке машин, оборудования и транспортных средств: метод дисконтированных денежных потоков, метод прямой капитализации дохода, метод равноэффективного функционального аналога. Методы сравнительного подхода в оценке машин, оборудования и транспортных средств: методы прямого сравнения и метод расчета по удельным показателям. Затратный подход к оценке машин, оборудования и транспортных средств: метод расчета по цене однородного объекта, метод поагрегатного (поэлементного) расчета, метод расчета по удельным затратным показателям. Методы расчета износа машин, оборудования и транспортных средств.

**Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Нематериальные активы как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.

**практическое занятие (2 часа(ов)):**

Доходный подход в оценке нематериальных активов: метод избыточных прибылей, метод дисконтированных денежных потоков, метод освобождения от роялти. Методы сравнительного подхода в оценке нематериальных активов: метод сравнения продаж. Затратный подход в оценке нематериальных активов: метод стоимости создания, метод выигрыша в себестоимости.

**Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)**

**лекционное занятие (4 часа(ов)):**

Предприятие (бизнес) как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости. Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

**практическое занятие (4 часа(ов)):**

Методы доходного подхода в оценке предприятия (бизнеса). Методы сравнительного подхода в оценке предприятия (бизнеса). Затратный подход в оценке предприятия (бизнеса).

**4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)**

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества	8		подготовка к устному опросу	6	устный опрос
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности	8		подготовка к устному опросу	4	Устный опрос
				подготовка к устному опросу	4	устный опрос
3.	Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности	8		подготовка к устному опросу	4	Устный опрос
				подготовка к устному опросу	4	устный опрос
4.	Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала	8		подготовка к письменной работе	4	письменная работа
				подготовка к устному опросу	4	Устный опрос

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
5.	Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности	8		подготовка к письменной работе	3	письменная работа
				подготовка к устному опросу	3	Устный опрос
6.	Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества	8		подготовка к письменной работе	4	Письменная работа
7.	Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств	8		подготовка к письменной работе	4	Письменная работа
8.	Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов	8		подготовка к письменной работе	4	Письменная работа
9.	Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)	8		подготовка к письменной работе	3	письменная работа
				подготовка к устному опросу	3	Устный опрос
Итого					54	

## 5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Освоение дисциплины 'Оценка стоимости имущества'

предполагает использование как традиционных (лекции, семинарские занятия с использованием методических материалов), так и инновационных образовательных технологий с использованием в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий, таких как: презентации и обсуждение докладов.

## 6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

### Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества

устный опрос , примерные вопросы:

Основные понятия оценки стоимости имущества 1. Сущность объектов имущества: понятие движимого и недвижимого имущества, родовые признаки и классификация объектов движимого и недвижимого имущества 2. Цели и принципы оценки имущества 3. Стоимость и ее виды

### Тема 2. Регулирование оценочной деятельности

Устный опрос , примерные вопросы:

1. Структура регулирования оценочной деятельности в РФ. 2. Федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации: отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов, основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления.

устный опрос , примерные вопросы:

3. Договорные отношения в оценочной деятельности. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков. Характеристика федеральных стандартов оценки. Виды стоимости.

### **Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности**

Устный опрос , примерные вопросы:

Концепция временной теории стоимости денег. Время, риски, ставка дохода как основные факторы определения стоимости объектов, приносящих доход. Временная оценка денежных потоков. Использование шести функций сложного процента в оценочной деятельности.

устный опрос , примерные вопросы:

Взаимосвязь функций сложного процента. Порядок расчета стоимости денег во времени с использованием финансового калькулятора.

### **Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала**

письменная работа , примерные вопросы:

1. Цена объекта недвижимости представляет собой: а) сметную стоимость строительства объекта недвижимости б) цену конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости в) наиболее вероятную цену, по которой он может быть продан на рынке недвижимости 2. Для определения рыночной стоимости кинотеатра укажите наиболее подходящую единицу сравнения: а) площадь зрительного зала б) цена одного места в) количество посадочных мест г) стоимость аренды 1 кв.м площади зрительного зала д) сметная стоимость 1 кв.м площади помещений кинотеатра 3. Метод валового рентного мультипликатора применяется к оценке недвижимости при использовании: а) сравнительного подхода б) доходного подхода в) затратного подхода 4. Коэффициент капитализации рассчитывается: а) делением ПВД на цену продажи б) делением цены продажи на ЧОД в) делением ЧОД на цену продажи г) делением ВРМ на цену продажи д) делением цены продажи на ПВД 5. Восстановительная стоимость объектов недвижимости не определяется по стоимости: а) воспроизводства б) замещения в) первоначальной балансовой стоимости 6. Износ в оценке недвижимости рассматривается как: а) потеря стоимости на момент оценки по всем причинам б) сумма начисленной на момент оценки амортизации в) сумма физического износа 7. Физический износ всегда рассматривается как устранимый: а) верно б) не верно 8. Представьте верную последовательность этапов процесса оценки недвижимости затратным подходом. 9. Идентификация объекта оценки ? это: а) установление соответствия между документацией на объект и его реальным состоянием б) установление прав собственности на объект в) полное юридическое и технико-экономическое описание объекта г) процесс сбора, обновления и анализа фактических данных о характеристиках земельного участка и улучшений 10. Дополните утверждение: ?Основное правило корректировки гласит: корректируется только стоимость ??объекта на основе принципа?..?.

Устный опрос , примерные вопросы:

Структура капитала предприятия. Стоимость собственного и инвестированного капитала. Определение ставки дисконта для собственного капитала. Определение ставки дисконта для инвестированного капитала: метод простой инвестиционной группы, метод инвестиционной группы с амортизацией. Методы расчета ставки возмещения капитала. Обоснование величины

### **Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности**

письменная работа , примерные вопросы:

1. Оценить стоимость здания площадью 1000 кв. м, срок его экономической жизни ? 50 лет, эффективный возраст ? 5 лет, стоимость строительства 1 кв. м недавно построенного аналогичного здания ? 400 долл. 2. Одним из вариантов застройки земельного участка является строительство торгового комплекса, чистый операционный доход по которому составляет 1320 тыс. долл. Стоимость строительства здания 400 долл. за кв. м, площадь возводимого здания 5 800 кв.м. Определить общую стоимость объекта недвижимости, если коэффициент капитализации зданий составляет 14 %, земли ? 10 %. 3. Определить величину поправки для коттеджа на наличие гаража, если имеется три аналога: у аналога ♦1, проданного в 2008 году цена продажи составила 1200 тыс. у. е., у аналога ♦2, проданного в 2008 году за 1195 тыс. у. е. отсутствовал гараж, у аналога ♦3, проданного в 2007 году за 1180 тыс. у.е. также гараж отсутствовал и чие гаража, если имеется три аналога: у аналога ♦1, проданного в 2008 году цена продажи составила 1200 тыс. у. е., у аналога ♦2, проданного в 2008 году за 1195 тыс. у. е. отсутствовал гараж, у аналога ♦3, проданного в 2007 году за 1180 тыс. у.е. также гараж отсутствовал

Устный опрос , примерные вопросы:

Применение методов дисконтирования в определении инвестиционной стоимости объектов собственности: срок окупаемости инвестиционного проекта, определение чистой текущей стоимости дохода. Интерпретация полученных результатов. Выбор ставки дисконтирования поступлений и затрат. Применение внутренней ставки дохода в процессе определения инвестиционной стоимости. Методы определения. Недостатки внутренней ставки дохода. Модифицированная внутренняя ставка дохода, методы ее определения. Ставка дохода финансового менеджмента, методы ее определения. Использование финансового калькулятора для оценки инвестиционной стоимости объектов собственности и инвестиций.

#### **Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества**

Письменная работа , примерные вопросы:

Дайте понятие принципа наиболее эффективного использования Перечислите методы анализа наиболее эффективного использования: земельного участка как условно свободного Перечислите методы анализа наиболее эффективного использования: земельного участка с улучшениями.

#### **Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств**

Письменная работа , примерные вопросы:

1. Текущие затраты на производство или приобретение нового оборудования, полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень схожих материалов характеризуют: а) затраты на воспроизводство б) затраты на замещение в) ликвидационную стоимость г) инвестиционную стоимость 2. Текущие затраты на приобретение на рынке аналогичного оборудования, максимально приближенного к оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, с использованием современных технологий, стандартов, материалов характеризуют: а) затраты на воспроизводство б) затраты на замещение в) ликвидационную стоимость г) инвестиционную стоимость 3. Производительность оборудования, его грузоподъемность, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации представляют собой показатели потребительских свойств машин и оборудования а) функциональные б) эксплуатационные в) конструктивные г) экономичности эксплуатации д) эргономичности

#### **Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов**

Письменная работа , примерные вопросы:

- 1) Что из перечисленного относится к критериям патентоспособности полезных моделей: А) оригинальность; Б) новизна; В) промышленная применимость; Г) изобретательский уровень. 2) Что из перечисленного относится к критериям патентоспособности промышленного образца А) новизна; Б) промышленная применимость; В) оригинальность; Г) изобретательский уровень. 3) Патент на изобретение удостоверяет: А) приоритет изобретения; б) территориальную принадлежность; в) научные теории; г) авторство; д) исключительные права; е) правила и методы игр. 4) Определите соответствие между различными видами промышленной собственности и сроками действия исключительных прав на них: А) изобретение, а) 15 лет; Б) полезную модель, б) 20 лет В) промышленный образец. в) 10 лет. 5) По истечении срока действия исключительного права на полезную модель она может быть: А) использована любым лицом без чьего либо согласия ; Б) использована любым лицом с согласия органа, исполнительной власти по интеллектуальной собственности

### **Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)**

письменная работа , примерные вопросы:

Прибыль от продаж оцениваемой компании составила 600 тыс.долл. при рентабельности продаж 15%. Оценить стоимость компании, если в результате проведенных расчетов отобраны два аналога А и В, значения мультипликатора ?цена/ выручка от продаж? по которым равны 5,5 и 7 соответственно. Также известно, что рентабельность продаж по компаниям-аналогам различаются: по компании А она составляет 14%, по компании В 18%.

Устный опрос , примерные вопросы:

Предприятие (бизнес) как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости. Методы доходного подхода в оценке предприятия (бизнеса). Методы сравнительного подхода в оценке предприятия (бизнеса). Затратный подход в оценке предприятия (бизнеса).

### **Тема . Итоговая форма контроля**

Примерные вопросы к экзамену:

1. История и проблемы развития оценочной деятельности в России.
2. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
3. Принципы оценки и их применение в оценочной деятельности.
4. Международные и российские стандарты оценки.
5. Цели оценки и виды стоимости объектов собственности.
6. Организация и процедура оценки объектов собственности.
7. Рыночная стоимость как база оценки объектов собственности.
8. Особенности оценки нерыночных видов стоимости объектов собственности.
9. Инвестиционная стоимость объектов собственности.
10. Ликвидационная стоимость объектов собственности.
11. Прогнозирование доходов в оценочной деятельности (на примере любого объекта собственности).
12. Риски и способы их учета в оценке стоимости бизнеса.
13. Методы определения ставки дисконта в оценке объектов собственности.
14. Методы определения коэффициента капитализации в оценочной деятельности.
- 12
15. Использование инвестиционного анализа в оценке объектов собственности.
16. Стоимостная оценка инвестиционных проектов.
17. Требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
18. Краткая характеристика подходов, применяемых для оценки.
19. Права и обязанности оценщика.



20. Субъекты оценочной деятельности и их взаимоотношения.
21. Саморегулирование оценочной деятельности: функции и обязанности саморегулируемых организаций оценщиков.
22. Дайте характеристику видов стоимости.
23. Структура нормативно-правовых актов, регламентирующих оценочную деятельность.
24. Раскройте экономический смысл безрисковой ставки дохода, среднерыночной ставки дохода, премии за риск в процессе обоснования ставки дисконта в оценке бизнеса.
25. Дайте характеристику информационной базы для оценки бизнеса.
26. Дайте сравнительную характеристику внутренней ставки доходности, модифицированной внутренней нормы доходности и ставки доходности финансового менеджмента.
27. Назовите показатели эффективности инвестиционного проекта, которые зависят от применяемой аналитиком ставки дисконта.
28. Источники информации в оценочной деятельности.
29. Требования к информации об объекте оценки.
30. Факторы, определяющие выбор вида стоимости.
31. Условия и ограничения определения нерыночных видов стоимости.
32. Структура капитала предприятия.
33. Стоимость собственного и инвестированного капитала.
34. Определение графика возмещения инвестированного капитала.
35. Временная оценка денежных потоков.
- 13
36. Использование шести функций сложного процента в оценочной деятельности.
37. Текущая стоимость обычного, авансового аннуитета и бессрочного аннуитетного потока доходов в оценочной деятельности.
38. Будущая стоимость обычного и авансового аннуитетов.
39. Договорные отношения в оценочной деятельности.
40. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
41. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков.
42. Факторы, влияющие на стоимость объектов собственности.
43. Принципы оценки: теория и практика.
44. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.
45. Оценка износа зданий и сооружений.
46. Затратный подход к оценке машин, оборудования.
47. Определение износа при оценке рыночной стоимости машин, оборудования и транспортных средств.
48. Сравнительный подход к оценке машин, оборудования и транспортных средств.
49. Методы оценки земли.
50. Затратный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).
51. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.
52. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.
53. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).

54. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке бизнеса.
55. Доходный подход в оценке объектов интеллектуальной собственности предприятия.
56. Методы обоснования затрат на воспроизводство и замещение в оценке недвижимости.

### 7.1. Основная литература:

Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Щербаков, Валерий Александрович; Щербакова, Наталья Александровна, 2007г.

Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Масленкова, Ольга Федоровна, 2011г.

1. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет 'Синергия', 2012. - ISBN 978-5-4257-0027-8 <http://znanium.com/bookread2.php?book=451193>
2. Тазихина Т.В. Основы оценки стоимости имущества. Учебник / Федотова М.А., Тазихина Т.В. - М: КноРус, 2015. - 272 с.
3. Федотова М.А. Основы оценки стоимости имущества : Учеб. / М.А.Федотова, Т.В.Тазихина, Д.Н.Якупова и др.; Под ред.М.А.Федотовой. Т.В.Тазихиной. - М. : КноРус, 2011. - 272 с.
4. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Электронный ресурс]: Учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - М.: Издательско-торговая корпорация 'Дашков и К-', 2014. - ISBN 978-5-394-02368-2 <http://znanium.com/bookread2.php?book=450877>

### 7.2. Дополнительная литература:

1. Федеральный закон от 29.07.1998г.  $\blacklozenge$  135-ФЗ 'Об оценочной деятельности в Российской Федерации'
2. Федеральный стандарт оценки 'Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО  $\blacklozenge$ 1)' - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.  $\blacklozenge$ 297
3. Федеральный стандарт оценки 'Цель оценки и виды стоимости (ФСО  $\blacklozenge$ 2)' - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.  $\blacklozenge$ 298
4. Федеральный стандарт оценки 'Требования к отчету об оценке (ФСО  $\blacklozenge$ 3)' - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.  $\blacklozenge$ 299

### 7.3. Интернет-ресурсы:

Научная электронная библиотека - <http://www.elibrary.ru>

Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru>

Правовой сайт ?Консультант Плюс?. - <http://www.consultant.ru>

Электронно-библиотечная система BiblioRossica - <http://www.bibliorossica.com>

Электронно-библиотечная система ZNANIUM.COM - <http://www.znanium.com>

## 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Оценка стоимости имущества" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "БиблиоРоссика", доступ к которой предоставлен студентам. В ЭБС "БиблиоРоссика" представлены коллекции актуальной научной и учебной литературы по гуманитарным наукам, включающие в себя публикации ведущих российских издательств гуманитарной литературы, издания на английском языке ведущих американских и европейских издательств, а также редкие и малотиражные издания российских региональных вузов. ЭБС "БиблиоРоссика" обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

1. Компьютерные классы с выходом в Интернет и возможностью работы со справочно-правовыми системами "КонсультантПлюс", "Гарант".
2. Аудитории, оборудованные мультимедийными средствами обучения.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 38.03.01 "Экономика" и профилю подготовки не предусмотрено .



Автор(ы):

Якупова Н.М. \_\_\_\_\_

Сайфеева Е.Б. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Рецензент(ы):

Бурганова Р.А. \_\_\_\_\_

Зиганшина М.Ф. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.