

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



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной деятельности КФУ

Проф. Таюрский Д.А.



\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

*подписано электронно-цифровой подписью*

### Программа дисциплины

Основы оценки собственности Б1.В.ДВ.23

Направление подготовки: 38.03.01 - Экономика

Профиль подготовки: не предусмотрено

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: на базе ПО

Язык обучения: русский

**Автор(ы):**

Исакова Г.М.

**Рецензент(ы):**

Якупова Н.М.

### **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 950019918

Казань  
2018

## 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 Исхакова Г.М. кафедры проектного менеджмента и оценки бизнеса Институт управления, экономики и финансов, GMishakova@kpfu.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.23 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 38.03.01 Экономика и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 3 курсе, 6 семестр.

Данная учебная дисциплина включена в раздел ' Б3.ДВ.2 Профессиональный' основной образовательной программы 080100.62 Экономика и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 4 курсе, 7 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 'Основы оценки 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
ПК-2 (профессиональные компетенции)	способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
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:

1. должен знать:

- сущность, цели и задачи оценки стоимости объектов собственности и оценочной деятельности;
- правовые основы регулирования оценочной деятельности в РФ, в том числе механизм саморегулирования оценочной деятельности и основы функционирования негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков;
- основы применения подходов и методов оценки стоимости объектов собственности;
- современные проблемы оценочной деятельности, видеть перспективы ее развития в Российской Федерации и перспективы своей профессиональной деятельности

2. должен уметь:

- использовать основы теории стоимости денег во времени для решения задач оценочной деятельности, в том числе с применением финансового калькулятора и таблиц сложного процента;
- пользоваться современными подходами и методами оценки отдельных объектов собственности на основе системного представления для решения практических задач

3. должен владеть:

- навыками формирования информационной базы проведения оценки;
- навыками проведения математических расчетов в рамках соответствующих методов оценки различных активов;
- навыками оформления рабочей документации оценщика

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 3 зачетных(ые) единиц(ы) 108 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 6 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	7		4	4	0	Устный опрос Дискуссия
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности	7		2	4	0	Презентация Тестирование
3.	Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности	7		4	4	0	Письменное домашнее задание Письменная работа
4.	Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала	7		4	4	0	Устный опрос Дискуссия
5.	Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности	7		4	4	0	Письменная работа Устный опрос
6.	Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества	7		2	2	0	Дискуссия Устный опрос
7.	Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств	7		2	2	0	Дискуссия Презентация
8.	Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов	7		2	2	0	Презентация Дискуссия
9.	Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)	7		2	2	0	Кейс Письменная работа
	Тема . Итоговая форма контроля	6		0	0	0	Зачет
	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. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки.

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

Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки.

## **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. 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.

### **практическое занятие (4 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. 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. Использование шести функций сложного процента в оценочной деятельности. Взаимосвязь функций сложного процента. Порядок расчета стоимости денег во времени с использованием финансового калькулятора.

### **практическое 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. 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. 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.

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



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 коэффициента капитализации.

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

#### ***лекционное занятие (4 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. 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.

#### ***практическое занятие (4 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. 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. 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.

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

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

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

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

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

Нематериальные активы как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости. 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 (2 часа(ов)):**

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). Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

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

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). Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

### **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	7		подготовка к дискуссии	4	дискуссия
				подготовка к устному опросу	4	устный опрос
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности	7		подготовка к презентации	2	презентация
				подготовка к тестированию	4	тестирование



N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
3.	Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности	7		подготовка домашнего задания	4	письменное домашнее задание
				подготовка к письменной работе	4	письменная работа
4.	Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала	7		подготовка к дискуссии	4	дискуссия
				подготовка к устному опросу	4	устный опрос
5.	Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности	7		подготовка к письменной работе	4	письменная работа
				подготовка к устному опросу	4	устный опрос
6.	Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества	7		подготовка к дискуссии	1	дискуссия
				подготовка к дискуссии	1	дискуссия
				подготовка к устному опросу	1	устный опрос
				подготовка к устному опросу	1	устный опрос
7.	Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств	7		подготовка к дискуссии	2	дискуссия
				подготовка к презентации	2	презентация
8.	Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов	7		подготовка к дискуссии	2	дискуссия
				подготовка к презентации	2	презентация
9.	Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)	7			2	кейс
					2	кейс
Итого					54	

### 5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Освоение дисциплины 'Основы оценки 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

дискуссия , примерные вопросы:

Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки.

устный опрос , примерные вопросы:

Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки.

## **Тема 2. Регулирование оценочной деятельности**

презентация , примерные вопросы:

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. 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.

тестирование , примерные вопросы:

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. 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**

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

письменное домашнее задание , 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. Взаимосвязь функций сложного процента. Порядок расчета стоимости денег во времени с использованием финансового калькулятора.

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

дискуссия , 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 коэффициента капитализации.

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 коэффициента капитализации.

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

письменная работа , 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. 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**

дискуссия , примерные вопросы:

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

дискуссия , примерные вопросы:

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

устный опрос , примерные вопросы:

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

устный опрос , примерные вопросы:

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

дискуссия , примерные вопросы:

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

презентация , примерные вопросы:

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

дискуссия , примерные вопросы:

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

презентация , примерные вопросы:

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

кейс , 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). Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

кейс , 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). Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

## Тема . Итоговая форма контроля

Примерные вопросы к зачету:

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.
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.
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.

## **Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества**

дискуссия , примерные вопросы:

Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки.

устный опрос , примерные вопросы:

Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки.

## **Тема 2. Регулирование оценочной деятельности**

презентация , примерные вопросы:

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. 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.

тестирование , примерные вопросы:



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. 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**

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

письменное домашнее задание , 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. Взаимосвязь функций сложного процента. Порядок расчета стоимости денег во времени с использованием финансового калькулятора.

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

дискуссия , 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 коэффициента капитализации.

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 коэффициента капитализации.

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

письменная работа , 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.

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**

дискуссия , примерные вопросы:

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

дискуссия , примерные вопросы:

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

устный опрос , примерные вопросы:

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

устный опрос , примерные вопросы:

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

дискуссия , примерные вопросы:

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

презентация , примерные вопросы:

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

дискуссия , примерные вопросы:

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

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

кейс , 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). Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

кейс , 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). Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

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

Примерные вопросы к зачету:

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.
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.
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.

## **Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества**

дискуссия , примерные вопросы:

Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки.

устный опрос , примерные вопросы:

Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики. Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки.

## **Тема 2. Регулирование оценочной деятельности**

презентация , примерные вопросы:

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. 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.

тестирование , примерные вопросы:

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. 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**

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

письменное домашнее задание , 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. Взаимосвязь функций сложного процента. Порядок расчета стоимости денег во времени с использованием финансового калькулятора.

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

дискуссия , 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 коэффициента капитализации.

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 коэффициента капитализации.

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

письменная работа , 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.

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**

дискуссия , примерные вопросы:

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

дискуссия , примерные вопросы:

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

устный опрос , примерные вопросы:

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

устный опрос , примерные вопросы:

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

дискуссия , примерные вопросы:



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

презентация , примерные вопросы:

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

дискуссия , примерные вопросы:

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

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

кейс , 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). Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

кейс , 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). Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

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

Примерные вопросы к зачету:

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.
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.
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:**

1. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Чеботарев Н.Ф., - 3-е изд. - М.: Дашков и К, 2017. - 256 с.: ISBN 978-5-394-02368-2 (<http://znanium.com/catalog/product/450877>)
2. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология / Царев В.В., Кантарович А.А. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 575 с.: ISBN 5-238-01113-X (<http://znanium.com/catalog/product/872225>)
3. Бизнес-планирование с оценкой рисков и эффективности проектов: Научно-практическое пособие / В.Л. Горбунов. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2013 - 248 с.: 60x88 1/16 + ( Доп. мат. znanium.com). - (Наука и практика). (о) ISBN 978-5-369-01228-4, 300 экз. (<http://znanium.com/catalog/product/414488>)
4. Оценка деятельности и система управления компанией на основе KPI / М.М. Панов. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 255 с.: 60x90 1/16 + ( Доп. мат. znanium.com). - (Просто, кратко, быстро). (переплет) ISBN 978-5-16-005781-1, 300 экз. (<http://znanium.com/catalog/product/448503>)
5. Якупова Н.М., Яруллина Г.Р. и др. Оценка бизнеса: электронное учебное пособие [Электронный ресурс] / рекомендовано УМО по образованию в области АКУ в качестве электронного учебного пособия для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности 080503 'Антикризисное управление' и другим междисциплинарным специальностям. - Казань, 2008. - 1 CD-ROM.

### **7.2. Дополнительная литература:**

1. Оценка недвижимости / Тепман Л.Н., Швандар В.А., - 2-е изд. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 463 с.: ISBN 978-5-238-01152-3 (<http://znanium.com/catalog/product/881693>)
2. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с.: ил.; 60x90 1/16. - (Высшее образование). (переплет) ISBN 978-5-91134-443-6 (<http://znanium.com/catalog/product/196756>)
3. Оценка приносящей доход недвижимости / Плотников А.Н. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 80 с.: 60x90 1/16 ISBN 978-5-16-105471-0 (online) (<http://znanium.com/catalog/product/754386>)

### **7.3. Интернет-ресурсы:**

Научная электронная библиотека - <http://www.elibrary.ru>  
Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru>  
Правовой сайт - <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 "Основы оценки собственности" 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.

Компьютерный класс, представляющий собой рабочее место преподавателя и не менее 15 рабочих мест студентов, включающих компьютерный стол, стул, персональный компьютер, лицензионное программное обеспечение. Каждый компьютер имеет широкополосный доступ в сеть Интернет. Все компьютеры подключены к корпоративной компьютерной сети КФУ и находятся в едином домене.

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):

Исхакова Г.М. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Рецензент(ы):

Якупова Н.М. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.