

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное учреждение
высшего профессионального образования
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
Центр заочного обучения и профессиональной переподготовки кадров с высшим образованием



Программа дисциплины
Основы оценки стоимости имущества БЗ.ДВ.2

Направление подготовки: 080100.62 - Экономика

Профиль подготовки: Финансы и кредит

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: второе высшее

Язык обучения: русский

Автор(ы):

Ивановский И.А., Якупова Н.М.

Рецензент(ы):

Бурганова Р.А., Салахиева М.Ф.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Якупова Н. М.

Протокол заседания кафедры No ____ от "____" _____ 201__ г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр заочного обучения и профессиональной переподготовки кадров с высшим образованием):

Протокол заседания УМК No ____ от "____" _____ 201__ г

Регистрационный No 95495114

Казань
2014

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 Ивановский И.А. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Отделение экономики предприятия, IAlvanovskij@kpfu.ru ; заведующий кафедрой, д.н. (профессор) Якупова Н.М. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Отделение экономики предприятия, Nailya.Yakupova@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 " Б3.ДВ.2 Профессиональный" основной образовательной программы 080100.62 Экономика и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 5 курсе, 9 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 4 зачетных(ые) единиц(ы) 144 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 9 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	9		2	2	0	дискуссия презентация устный опрос
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности	9		0	0	0	домашнее задание
3.	Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности	9		2	2	0	письменная работа домашнее задание дискуссия устный опрос
4.	Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала	9		0	0	0	домашнее задание
5.	Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности	9		0	0	0	домашнее задание
6.	Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества	9		2	2	0	дискуссия устный опрос контрольная работа
7.	Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств	9		0	0	0	домашнее задание
8.	Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов	9		0	0	0	домашнее задание
9.	Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)	9		2	2	0	дискуссия письменная работа устный опрос
.	Тема . Итоговая форма контроля	9		0	0	0	зачет

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
Итого				8	8	0	

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества

лекционное занятие (2 часа(ов)):

1) Понятие и объективная необходимость оценки и оценочной деятельности на современном этапе развития экономики 2) История развития оценочной деятельности в России 3) Цели оценки 4) Объекты и субъекты оценочной деятельности

практическое занятие (2 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

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

лекционное занятие (2 часа(ов)):

1) Основные факторы, влияющие на стоимость объектов оценки 2) Понятие простого и сложного процента 3) Эффективная и номинальная ставка процента 4) Первая функция сложного процента ? накопленная сумма единицы 5) Вторая функция сложного процента ? текущая стоимость реверсии 6) Третья функция сложного процента ? текущая стоимость единичного аннуитета 7) Четвертая функция сложного процента ? накопление единицы за период (будущая стоимость аннуитета) 8) Пятая функция сложного процента ? взнос за амортизацию единицы (периодический взнос на погашение кредита) 9) Шестая функция сложного процента ? фактор фонда возмещения (периодический взнос в фонд накопления) 10) Взаимосвязь функций

практическое занятие (2 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

Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности

Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества

лекционное занятие (2 часа(ов)):

1) Недвижимость как объект оценки, 2) Использование методов доходного подхода в оценке объектов недвижимости: метод капитализации и метод дисконтированных денежных потоков 3) Ипотечный кредит в оценке объектов недвижимости 4) Использование методов сравнительного подхода к оценке недвижимости: метод валового рентного мультипликатора и метод сравнения продаж. 5) Экономическое содержание затратного подхода к оценке недвижимости 6) Определение стоимости воспроизводства и стоимости замещения. 7) Методы оценки стоимости строительства: количественное обследование, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. 8) Виды износа и способы их расчета.

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

Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов

Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)

лекционное занятие (2 часа(ов)):

1) Сущность бизнеса как объекта оценки. 2) Доходный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса). 3) Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса. 4) Затратный подход к оценке стоимости бизнеса.

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	9		подготовка к дискуссии	4	дискуссия
				подготовка к презентации	4	презентация
				подготовка к устному опросу	6	устный опрос
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности	9		подготовка домашнего задания	14	домашнее задание
3.	Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности	9		подготовка домашнего задания	4	домашнее задание
				подготовка к дискуссии	4	дискуссия
				подготовка к письменной работе	2	письменная работа
				подготовка к устному опросу	4	устный опрос
4.	Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала	9		подготовка домашнего задания	14	домашнее задание

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	9		подготовка домашнего задания	14	домашнее задание
6.	Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества	9		подготовка к дискуссии	4	дискуссия
				подготовка к контрольной работе	4	контрольная работа
				подготовка к устному опросу	6	устный опрос
7.	Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств	9		подготовка домашнего задания	14	домашнее задание
8.	Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов	9		подготовка домашнего задания	12	домашнее задание
9.	Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)	9		подготовка к дискуссии	4	дискуссия
				подготовка к письменной работе	4	письменная работа
				подготовка к устному опросу	6	устный опрос
Итого					124	

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:

Чем вызвана необходимость развития оценочной деятельности исторически и на современном этапе? Охарактеризуйте ситуации, при которых необходимо проведение оценки. В каких случаях оценка обязательна? Что может являться объектом оценки? Кто является субъектами оценочной деятельности?

презентация , примерные вопросы:

Охарактеризуйте роль и место оценочной деятельности в ряду других видов предпринимательской деятельности современной России

устный опрос , примерные вопросы:

Охарактеризуйте понятия ?стоимость?, ?цена?, ?рыночная стоимость? Что понимается под датой оценки? Охарактеризуйте возможное влияние даты оценки на итоговую величину стоимости объекта оценки Охарактеризуйте и перечислите основные принципы оценки Раскройте содержание принципа полезности Раскройте содержание группы принципов, связанных с рыночной средой

Тема 2. Регулирование оценочной деятельности

домашнее задание , примерные вопросы:

В целях изучения современного состояния в сфере саморегулирования оценочной деятельности, используя информацию в открытом доступе (интернет-сайты СРО, периодическая печать), систематизируйте в табличной форме основную информацию о действующих на данный момент в РФ саморегулируемых организациях оценщиков. В таблице необходимо указать размер организации (число членов), географическое расположение и широта охвата регионов РФ, требования к членам и вступающим в организацию, механизм контроля деятельности членов СРО, а также наличие Стандартов и методических рекомендаций по оценке отдельных видов активов, изданных самой СРО (внутренние Стандарты).

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

дискуссия , примерные вопросы:

1) Основные факторы, влияющие на стоимость объектов оценки 2) Понятие простого и сложного процента 3) Эффективная и номинальная ставка процента 4) Первая функция сложного процента ? накопленная сумма единицы 5) Вторая функция сложного процента ? текущая стоимость реверсии 6) Третья функция сложного процента ? текущая стоимость единичного аннуитета 7) Четвертая функция сложного процента ? накопление единицы за период (будущая стоимость аннуитета) 8) Пятая функция сложного процента ? взнос за амортизацию единицы (периодический взнос на погашение кредита) 9) Шестая функция сложного процента ? фактор фонда возмещения (периодический взнос в фонд накопления) 10) Взаимосвязь функций

домашнее задание , примерные вопросы:

1) В какую сумму обратится через 5 лет долг, равный 10 тыс. руб., при росте по сложной ставке 5,5%? Чему равна сумма процентов? 2) Сумма в 5 млн руб. выплачивается через 5 лет. Какова ее современная величина при условии, что применяются сложные проценты по ставке 10% годовых? 3) Каким должен быть срок ссуды в днях, для того чтобы долг, равный 100 тыс. руб., вырос до 120 тыс. руб. при условии, что начисляются простые проценты по ставке 25% годовых? 4) При двух одинаковых процентных повышениях заработная плата с 10 тыс. руб. обратилась в 12544 руб. Определите, на сколько процентов повышалась она каждый раз?

письменная работа , примерные вопросы:

1) Как соотносятся между собой накопленная сумма единицы и текущая стоимость единицы 2) Чем больше срок накопления при прочих равных условиях, тем текущая стоимость денежной единицы будет больше или меньше? 3) Чем выше ставка дисконта при прочих равных условиях, тем текущая стоимость авансового аннуитета будет больше или меньше? 4) При каком характере выплат аннуитетных платежей выгоднее заключать договор аренды с точки зрения владельца недвижимости? 5) При прочих равных условиях, если процентная ставка снизится, накопленная сумма денежных средств за 5 лет будет больше или меньше? 6) Будет ли при прочих равных условиях накопленная сумма денежных средств, вносимых в начале года, больше накопленной суммы средств, вносимых в конце года? Объясните почему. 7) При прочих равных условиях чем короче срок выплаты кредита, тем обязательный платеж будет больше или меньше?

устный опрос , примерные вопросы:

1) Перечислите основные параметры любой операции дисконтирования 2) Раскройте сущность теории стоимости денег во времени 3) Отличия и особенности расчета простого и сложного процентов 4) Виды денежных потоков 5) Особенности эффективной и номинальной ставок процента 6) Поясните смысл эффективной годовой процентной ставки 7) Поясните понятие аннуитета 8) Виды потоков платежей (аннуитетов) 9) Финансовые таблицы и механизм их использования 10) Дайте определение будущей стоимости, дисконтированной стоимости 11) Раскройте ?правило 72? 12) Понятие и виды аннуитетов 13) Сущность дисконтного множителя

Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала

домашнее задание , примерные вопросы:

1) Бизнес-центр стоимостью \$12 000 000 куплен с помощью ипотечного кредита. Коэффициент задолженности ? 80%, кредит предоставлен на 30 лет под 11% при ежемесячных платежах. При 100%-ной загрузке здания арендная плата составит \$2 000 000. В этом районе коэффициент недоиспользования составляет 2,5%. Общие операционные расходы составляют \$650 000, из которых \$50 000 ? резерв на замещение компонентов с коротким сроком службы. Какова расчетная величина чистого операционного дохода? 2) Исходя из условий задачи 1, рассчитайте ставку дохода на собственный капитал и ставку дохода на инвестированный капитал. 3) Автостоянка приобретена за \$70 000 с привлечением ипотечного кредита в \$40 000. Условия предоставления ипотеки: на 4 года, под 20%, особые условия: заемщик характеризуется высоким уровнем риска, землеотвод на данный объект недвижимости оформлен на 3 года. Рассчитать величину требуемого чистого операционного дохода (NOI) для первого года, если инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 28%. 4) По условиям задачи 2 рассчитать общий коэффициент капитализации 5) Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные: Требуемая доля собственного капитала ? 30%. Ставка процента по кредиту ? 12%. Кредит выдан на 25 лет при ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал ? 6%.

Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности

домашнее задание , примерные вопросы:

1) Для покупки и запуска оборудования по производству нового продукта требуются капиталовложения в размере 1 млн руб. (1000 тыс. руб.). Проект рассчитан на 7 лет, в течение которых ожидаемый ежегодный доход от реализации данного продукта после налогообложения (т. е. чистый доход) будет равен 200 тыс. руб. Провести анализ данного проекта на основе критериев оценки инвестиционных процессов при условии, что ставка сравнения ? 10% в год. 2) Коммерческая организация рассматривает целесообразность приобретения новой технологической линии. Стоимость линии составляет 10 млн долл., срок эксплуатации - 5 лет, износ на оборудование начисляется методом прямолинейной амортизации по 20% годовых. Выручка от реализации продукции прогнозируется по годам в следующих объемах, тыс. долл.: 6800, 7400, 8200, 8000, 6000. Текущие расходы по годам оцениваются следующим образом: 3400 тыс. долл. в первый год эксплуатации линии с последующим ежегодным ростом их на 3%. Данный проект не выходит за рамки традиционной финансово-хозяйственной деятельности с ценой авансированного капитала (WACC) 19%. Ставка налога на прибыль 30%. Целесообразен ли данный проект к реализации? 3) Предприятие имеет возможность выбрать один из двух типов оборудования А или Б, выполняющих одну и ту же функцию. Срок эксплуатации А - 1 год, Б - 3 года. Сравнимые варианты имеют следующие потоки вложений и отдач (таблица). Таблица Инвестиционный проект Денежные потоки за период 0 1 2 3 А -10000 12000 - - Б -10000 5000 5000 5000 Если цена капитала 8%, то какое оборудование выгоднее для предприятия: А или Б?

Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества

дискуссия , примерные вопросы:

1) Недвижимость как объект оценки, 2) Использование методов доходного подхода в оценке объектов недвижимости: метод капитализации и метод дисконтированных денежных потоков 3) Ипотечный кредит в оценке объектов недвижимости 4) Использование методов сравнительного подхода к оценке недвижимости: метод валового рентного мультипликатора и метод сравнения продаж.

контрольная работа , примерные вопросы:

1) Агентство недвижимости предлагает Вам приобрести квартиру в кредит по цене 20 000 у.е. В течение 12 лет Вы должны будете ежегодно выплачивать 3000 у.е. Стоит ли принять условия агентства, если имеется возможность взять кредит в банке под 14% годовых? 2) По условиям банка ежемесячные платежи по ипотечному кредиту составляют 1 500 у.е.. Кредит выдан на 8 лет под 14%. Собственные средства инвестора по данному проекту составляют 300 000 у.е.. Определить стоимость покупки (цену) данного объекта недвижимости. 3) Бизнес-центр стоимостью 15 000 000 у.е. куплен с помощью ипотечного кредита. Коэффициент задолженности ? 80%, кредит предоставлен на 30 лет под 13% при ежемесячных платежах. При 100%-ной загрузке здания арендная плата составит 3 000 000 у.е.. В этом районе коэффициент недоиспользования составляет 3 %. Общие операционные расходы составляют 520 000 у.е., из которых 70 000 у.е. ? резерв на замещение компонентов с коротким сроком службы. Какова расчетная величина чистого операционного дохода?

устный опрос , примерные вопросы:

1) В чем заключается особенность недвижимости как объекта оценки. По каким признакам классифицируются объекты недвижимости. 2) Какие виды доходов от недвижимости рассчитываются для целей оценки. Какова процедура определения чистого операционного дохода. 3) Какие методы построения коэффициента капитализации используются в оценке недвижимости. 4) В чем заключаются особенности применения методов доходного подхода при оценке недвижимости, финансируемой с участием ипотечного кредита. 5) Каковы особенности и процедура применения метода валового рентного мультипликатора и метода сравнения продаж. 6) Какие виды поправок и методы определения поправок используются в оценке недвижимости.

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

домашнее задание , примерные вопросы:

1) Классификация оценки машин, оборудования и транспортных средств 2) Цели и подходы к оценке машин, оборудования, транспортных средств. 3) Какие виды износа подлежат определению в оценке машин, оборудования и транспортных средств 4) Охарактеризуйте основные этапы применения методов сравнительного подхода в оценке машин, оборудования, транспортных средств. 5) В чем заключаются особенности применения доходного подхода: метод дисконтированных денежных потоков, метод капитализации в оценке машин, оборудования и транспортных средств.

Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов

домашнее задание , примерные вопросы:

1) Какова классификация нематериальных активов с точки зрения бухгалтерского учета. 2) Перечислите и охарактеризуйте основные объекты интеллектуальной собственности, используемые на предприятии. 3) Какие объекты нематериальных активов объединены общим понятием ? промышленная собственность?. 4) Что является объектом и предметом оценки объектов интеллектуальной собственности. 5) Сущность метода преимущества в прибылях в оценке нематериальных активов. 6) Особенности оценка нематериальных активов на основе паушальных платежей. 7) Процедура оценки нематериальных активов методом освобождения от роялти. 8) Условия применения рыночного подхода в оценке объектов интеллектуальной собственности. 9) Методы затратного подхода в оценке нематериальных активов: метод стоимости создания, метод стоимости приобретения.

Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)

дискуссия , примерные вопросы:

1) Содержание и основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков. 2) Понятие и виды денежных потоков. Определение текущей стоимости будущих денежных потоков. 3) Методы определения ставки дисконта. 4) Понятие остаточной стоимости бизнеса, модель Гордона. 5) Применение сравнительного подхода в оценке бизнеса. 6) Метод сделок. Метод рынка капитала. 7) Метод отраслевых коэффициентов в оценке предприятия (бизнеса) 8) Сущность затратного подхода к оценке бизнеса 9) Метод стоимости чистых активов и этапы его применения. 10) Оценка отдельных видов активов предприятия.

письменная работа , примерные вопросы:

1) Рассчитайте стоимость предприятия, финансовые результаты деятельности которого характеризуются следующими показателями: выручка от реализации продукции 25 млн.руб., себестоимость производства продукции ? 19 млн.руб., операционные расходы ? 1,6 млн.руб., налог на прибыль ? 0,6 млн.руб. Известна информация о приобретении 80%-го пакета акций аналогичной компании за 13 100 тыс.руб. Чистая прибыль после налогообложения по компании-аналогу составила 9 000 тыс.руб. Общее количество аналогичной компании акций 6000 шт. 2) Имеются данные бухгалтерской отчетности оцениваемого предприятия: выручка от реализации 78 тыс. у.е., валовая прибыль от реализации продукции предприятия составляет 56 тыс. у.е.. Движение запасов данного предприятия характеризуются следующими данными: на конец квартала сумма запасов составила 19 тыс. у.е., на начало квартала ? 22 тыс. у.е. Анализ использования запасов предприятия показал, что 35% запасов являются высоколиквидными. Определить скорректированную сумму запасов по состоянию на конец квартала при норме прибыли 28% годовых и ежемесячном начислении.

устный опрос, примерные вопросы:

1) Раскройте содержание и основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков для определения стоимости предприятия (бизнеса). 2) Какова структура денежного потока для собственного капитала и денежного потока генерируемого инвестируемым капиталом. 3) Охарактеризуйте методы прогнозирования денежного потока. 4) Какие факторы влияют на определение длительности прогнозного периода. 5) Какие методы определения ставки дисконтирования применяются в оценке предприятия (бизнеса). Раскройте сущность применяемых методов. 6) Какие методы определения остаточной стоимости предприятия (бизнеса) применяются в оценке предприятия (бизнеса). 7) Каковы условия применения модели Гордона в определении остаточной стоимости предприятия (бизнеса). 8) Каковы методологические предпосылки применения сравнительного подхода в оценке бизнеса. 9) В чем заключается сущность метода рынка капитала. 10) Назовите основные критерии сопоставимости оцениваемой компании и компаний ? аналогов. 11) Основные виды, методика расчета и предпосылки применения мультипликаторов в оценке методом рынка капитала. 12) Метод сделок: содержание, области и этапы применения. 13) Каковы условия выбора величины мультипликаторов, применяемых к оцениваемой компании. 14) Раскройте содержание и особенности применения метода отраслевых коэффициентов. 15) Каковы методологические предпосылки применения сравнительного подхода в оценке бизнеса. 16) В чем заключается сущность метода накопления активов. Охарактеризуйте основные этапы данного метода. 17) В чем заключается особенность оценки расходов будущих периодов, финансовых вложений. 18) В чем заключается особенность оценки дебиторской задолженности и обязательств предприятия. 19) В каких случаях применяется метод ликвидационной стоимости. Какие виды ликвидации используются в оценке предприятия (бизнеса).

Тема . Итоговая форма контроля

Примерные вопросы к зачету:

6.1. 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. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012 [Электронный ресурс] - режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=451193>
- 2. Оценка бизнеса: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой - М: Финансы и статистика, 2009.
- 3. Тэпман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л. Н. Тэпман ; под ред. В. А. Швандара. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2005
- 4. Царев, В. В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология / В. В. Царев, А. А. Кантарович. - М: ЮНИТИ-ДАНА, 2012 [Электронный ресурс] - режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=377275>
- 5. Щербаков, В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова. М: Омега-л, 2007.

7.2. Дополнительная литература:

- 1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.01.1998 г., \diamond 135-ФЗ // Справочно-правовая система "Консультант Плюс".
- 2. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО \diamond 1) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., \diamond 256 // Справочно-правовая система "Консультант Плюс".
- 3. Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., \diamond 255 // Справочно-правовая система "Консультант Плюс".
- 4. Требования к отчету об оценке (ФСО \diamond 3) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., \diamond 254 // Справочно-правовая система "Консультант Плюс".
- 5. Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 // Справочно-правовая система "Консультант Плюс".
- 6. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328 // Справочно-правовая система "Консультант Плюс".
- 7. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО N 6) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 07.11.2011 N 628 // Справочно-правовая система "Консультант Плюс".
- 8. Оценка недвижимости (ФСО \diamond 7) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 // Справочно-правовая система "Консультант Плюс".
- 9. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учебник - М: Просвет, 2008.
- 10. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия "Бакалавр" - М: Юрайт, 2014
- 11. Коупленд Том. Стоимость компаний: оценка и управление / Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Д., пер. с англ., науч. ред. Барышникова Н.Н. - 3-е изд., перераб. и доп. - М: Олимп-Бизнес, 2008.
- 12. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.Ф. Чеботарев. - М: Дашков и Ко, 2014.
- 13. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. - Москва: Омега - Л, 2011.

14. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие / Н.М. Якупова - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003.

15. 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.

7.3. 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 "Основы оценки 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 080100.62 "Экономика" и профилю подготовки Финансы и кредит .

Автор(ы):

Ивановский И.А. _____

Якупова Н.М. _____

"__" _____ 201__ г.

Рецензент(ы):

Бурганова Р.А. _____

Салахиева М.Ф. _____

"__" _____ 201__ г.