

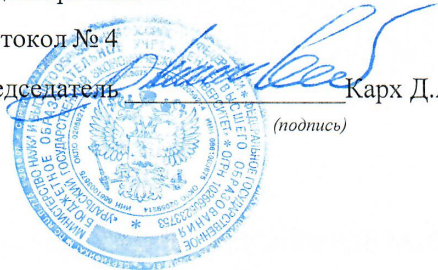
Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Силин Яков Петрович  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 15.06.2026 13:12:50  
Уникальный программный ключ:  
24f866be2aca164b4936a5b3589f5e5f

24.11.2025 г.  
протокол № 4  
Зав. кафедрой Курдюмов А.В.

**Одобрена**  
на заседании кафедры

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет»

**Утверждена**  
Советом по учебно-методическим  
вопросам и качеству образования  
16 декабря 2025 г.  
протокол № 4  
Председатель Карх Д.А.  
(подпись)



### РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование дисциплины	Теория и практика оценочной деятельности
Направление подготовки	38.03.01 Экономика
Профиль	Бизнес-аналитика
Форма обучения	очно-заочная
Год набора	2026
Разработана: Профессор, д.э.н. Ялунина Е. Н.	

Екатеринбург  
2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>3</b>
<b>1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b>	<b>3</b>
<b>2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП</b>	<b>3</b>
<b>3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ</b>	<b>3</b>
<b>4. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ОПОП</b>	<b>3</b>
<b>5. ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>	<b>5</b>
<b>6. ФОРМЫ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ШКАЛЫ ОЦЕНИВАНИЯ</b>	<b>5</b>
<b>7. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ</b>	<b>7</b>
<b>8. ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ</b>	<b>12</b>
<b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b>	<b>12</b>
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦЕНЗИОННОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ, ОНЛАЙН КУРСОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ</b>	<b>13</b>
<b>11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ</b>	<b>14</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Рабочая программа дисциплины является частью основной профессиональной образовательной программы высшего образования - программы бакалавриата, разработанной в соответствии с ФГОС ВО

ФГОС ВО	Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 954)
---------	--

### 1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины "Теория и практика оценочной деятельности" является формирование теоретических знаний самостоятельных ответственных субъектов в области оценочной деятельности объектов собственности и практических навыков по применению базовых принципов и специальных методов в оценочной деятельности.

### 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений.

### 3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Промежуточная аттестация	Часов					З.е.
	Всего за семестр	Контактная работа (по уч.зан.)			Самостоятельная работа в том числе подготовка контрольных и курсовых	
		Всего	Лекции	Практические занятия, включая курсовое проектирование		
Семестр 9						
Экзамен, Контрольная работа	180	24	8	16	147	5

### 4. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ОПОП

В результате освоения ОПОП у выпускника должны быть сформированы компетенции, установленные в соответствии ФГОС ВО.

Шифр и наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенций
аналитический	
ПК-2 Определение бизнес-возможностей на основе оценки внутренних и внешних факторов и условий	ИД-1.ПК-2 Знать: Предметная область и специфика деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа

<p>ПК-2 Определение бизнес-возможностей на основе оценки внутренних и внешних факторов и условий</p>	<p>ИД-2.ПК-2 Уметь: Выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски, разрабатывать комплекс мероприятий по управлению ими  Оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами  Определять связи и зависимости между элементами информации бизнес-анализа  Анализировать внутренние (внешние) факторы и условия, влияющие на деятельность организации  Анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами  Проводить оценку эффективности решения с точки зрения выбранных критериев  Оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей  Моделировать объем и границы работ</p>
<p>ПК-3 Оценка информации для проведения бизнес-анализа</p>	<p>ИД-3.ПК-2 Иметь практический опыт:  Выявления, сбора и анализа информации бизнес-анализа для формирования возможных решений  Описания возможных решений</p> <hr/> <p>ИД-1.ПК-3 Знать: Теории межличностной и групповой коммуникации в деловом взаимодействии  Теории конфликтов  Предметная область и специфика деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа</p> <hr/> <p>ИД-2.ПК-3 Уметь:  Планировать, организовывать и проводить встречи и обсуждения с заинтересованными сторонами, в том числе с использованием инструментов (платформ) онлайн-коммуникаций  Использовать техники эффективных коммуникаций  Выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации  Оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами  Определять связи и зависимости между элементами информации бизнес-анализа  Анализировать внутренние (внешние) факторы и условия, влияющие на деятельность организации  Анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами  Проводить оценку эффективности решения с точки зрения выбранных критериев  Оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей  Отбирать, применять и адаптировать соответствующие методы, инструменты и техники анализа бизнес-ситуации и предметной области, включая методы анализа данных</p>

ПК-3 Оценка информации для проведения бизнес-анализа	ИД-3.ПК-3 Иметь практический опыт: Анализа решений с точки зрения достижения целевых показателей решений Оценки ресурсов, необходимых для реализации решений Оценки эффективности каждого варианта решения как соотношения между ожидаемым уровнем использования ресурсов и ожидаемой ценностью Выбора решения для реализации в составе группы экспертов
--	--

## 5. ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

Тема	Часов						
	Наименование темы	Всего часов	Контактная работа (по уч.зан.)			Самост. работа	Контроль самостоятельной работы
			Лекции	Лабораторные	Практические занятия		
<b>Семестр 9</b>		171					
Тема 1.	Основные понятия оценки бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	18	1		1	16	
Тема 2.	Правовое обеспечение оценочной деятельности	18	1		1	16	
Тема 3.	Анализ экономического состояния предприятия (ПК-2), (ПК-3)	19	1		2	16	
Тема 4.	Доходный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	19	1		2	16	
Тема 5.	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	19	1		2	16	
Тема 6.	Затратный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	19	1		2	16	
Тема 7.	Определение итоговой величины оценки стоимости предприятия (ПК-2), (ПК-3)	20	1		2	17	
Тема 8.	Методы оценки стоимости активов и имущества предприятия (ПК-2), (ПК-3)	20	1		2	17	
Тема 9.	Влияние технологических и организационных инноваций на стоимость бизнеса (ПК-2), (ПК-3)	19			2	17	

## 6. ФОРМЫ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ШКАЛЫ ОЦЕНИВАНИЯ

Раздел/Тема	Вид оценочного средства	Описание оценочного средства	Критерии оценивания
<b>Текущий контроль (Приложение 4)</b>			
Тема 1,5.	Тест закрытого типа	Тест включает в себя 10 вопросов	10
Тема 2,4,7,9.	Кейс	15 кейсов	15
Тема 3,6,8.	Доклад	10 тем для доклада с презентацией	10
Тема 1-9.	Контрольная работа (Приложение 6)	10 вариантов, включающих 2 теоретических вопроса и 1 практическое задание	20
<b>Промежуточная аттестация(Приложение 5)</b>			

9 семестр (Эк)	Экзаменационный билет	20 билетов, которые включают 2 теоретических вопроса и одно практическое задание	50-100%
-------------------	-----------------------	--	---------

### ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Показатель оценки освоения ОПОП формируется на основе объединения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающегося.

Показатель рейтинга по каждой дисциплине выражается в процентах, который показывает уровень подготовки студента.

Текущий контроль.Используется 100-балльная система оценивания. Оценка работы студента в течении семестра осуществляется преподавателем в соответствии с разработанной им системой оценки учебных достижений в процессе обучения по данной дисциплине.

В рабочих программах дисциплин и практик закреплены виды текущего контроля, планируемые результаты контрольных мероприятий и критерии оценки учебных достижений.

В течение семестра преподавателем проводится не менее 3-х контрольных мероприятий, по оценке деятельности студента. Если посещения занятий по дисциплине включены в рейтинг, то данный показатель составляет не более 20% от максимального количества баллов по дисциплине.

Промежуточная аттестация. Используется 5-балльная система оценивания. Оценка работы студента по окончанию дисциплины (части дисциплины) осуществляется преподавателем в соответствии с разработанной им системой оценки достижений студента в процессе обучения по данной дисциплине. Промежуточная аттестация также проводится по окончанию формирования компетенций.

Порядок перевода рейтинга, предусмотренных системой оценивания, по дисциплине, в пятибалльную систему.

Высокий уровень – 100% - 70% - отлично, хорошо.

Средний уровень – 69% - 50% - удовлетворительно.

Показатель оценки	По 5-балльной системе	Характеристика показателя
100% - 85%	отлично	обладают теоретическими знаниями в полном объеме, понимают, самостоятельно умеют применять, исследовать, идентифицировать, анализировать, систематизировать, распределять по категориям, рассчитать показатели, классифицировать, разрабатывать модели, алгоритмизировать, управлять, организовать, планировать процессы исследования, осуществлять оценку результатов на высоком уровне
84% - 70%	хорошо	обладают теоретическими знаниями в полном объеме, понимают, самостоятельно умеют применять, исследовать, идентифицировать, анализировать, систематизировать, распределять по категориям, рассчитать показатели, классифицировать, разрабатывать модели, алгоритмизировать, управлять, организовать, планировать процессы исследования, осуществлять оценку результатов.  Могут быть допущены недочеты, исправленные студентом самостоятельно в процессе работы (ответа и т.д.)
69% - 50%	удовлетворительно	обладают общими теоретическими знаниями, умеют применять, исследовать, идентифицировать, анализировать, систематизировать, распределять по категориям, рассчитать показатели, классифицировать, разрабатывать модели, алгоритмизировать, управлять, организовать, планировать процессы исследования, осуществлять оценку результатов на среднем уровне. Допускаются ошибки, которые студент затрудняется исправить самостоятельно.
49 % и менее	неудовлетворительно	обладают не полным объемом общих теоретическими знаниями, не умеют самостоятельно применять, исследовать, идентифицировать, анализировать, систематизировать, распределять по категориям, рассчитать показатели, классифицировать, разрабатывать модели, алгоритмизировать, управлять, организовать, планировать процессы исследования, осуществлять оценку результатов. Не сформированы умения и навыки для решения профессиональных задач
100% - 50%	зачтено	характеристика показателя соответствует «отлично», «хорошо», «удовлетворительно»
49 % и менее	не зачтено	характеристика показателя соответствует «неудовлетворительно»

## 7. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 7.1. Содержание лекций

<p>Тема 1. Основные понятия оценки бизнеса (ПК-2), (ПК-3)  Основные понятия оценочной деятельности «стоимость», «цена», «затраты». Основные принципы оценки. Процесс оценки. Подходы и методы в оценке стоимости предприятия. Сущность и особенности оценки бизнеса. Законодательные акты и стандарты оценки бизнеса. Предмет, объект и субъект оценки. Цели оценки. Виды стоимостей предприятия.</p>
<p>Тема 2. Правовое обеспечение оценочной деятельности  Система правового обеспечения. Права, обязанности, независимость оценщиков. Документальное оформление оценочной деятельности. Этапы оценки.</p>
<p>Тема 3. Анализ экономического состояния предприятия (ПК-2), (ПК-3)  Финансовые показатели, влияющие на оценочную стоимость. Прибыль. Денежный поток. Дивиденды. Валовые доходы. Активы. Влияние риска на стоимость капитала. Оценка стоимости денег во времени.</p>
<p>Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)  Общая характеристика доходного подхода. Методы оценки. Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов. Понятие дисконтированных будущих доходов. Прогнозирование будущего денежного потока и (или) прибыли. Учет факторов риска. Определение ставки дисконтирования. Оценка рыночной ожидаемой ставки дохода на собственный капитал. Пример анализа дисконтированных будущих доходов. Метод капитализации прибыли. Определение базы прибыли. Измерение базы прибыли. Расчет ставки капитализации.</p>
<p>Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)  Общая характеристика сравнительного подхода. Математические методы, применяемые в сравнительном подходе. Подготовка информации и выбор единиц сравнения. Элементы сравнения и виды корректировок. Примеры применения метода сравнительного подхода.</p>
<p>Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)  Общая характеристика затратного подхода. Математические методы, применяемые в затратном подходе. Оценка стоимости восстановления (замещения) улучшений. Износ и устаревания улучшений.</p>
<p>Тема 7. Определение итоговой величины оценки стоимости предприятия (ПК-2), (ПК-3)  Процедура и критерии согласования результатов оценки. Метод экспертных оценок. Метод анализа иерархий (МАИ).</p>
<p>Тема 8. Методы оценки стоимости активов и имущества предприятия (ПК-2), (ПК-3)  Влияние различных факторов на выбор метода оценки. Особенности оценки стоимости отдельных объектов: земельных участков, недвижимого имущества, машин и технологического оборудования, транспортных средств, нематериальных активов, и задолженности предприятия. Особенности предприятия как имущественного комплекса и бизнеса в целом как объекта оценки.</p>

## 7.2 Содержание практических занятий и лабораторных работ

Тема 2. Правовое обеспечение оценочной деятельности

Вопросы для семинара:

- 1 Регулирование оценочной деятельности
- 2 Стандарты оценки

Тема 3. Анализ экономического состояния предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия.
2. Методика анализа финансового состояния предприятия.
3. Диагностика банкротства.

Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Анализ финансовых коэффициентов в оценке стоимости.
2. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе баланса.
3. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе отчёта о прибылях и убытках.
4. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе отчёта о движении денежных средств.
5. Ставки капитализации и дисконтирования.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Анализ рынка недвижимости.
2. Определение сопоставимости сделок.
3. Сбор информации для метода сравнительного подхода.
4. Проверка достоверности информации для метода сравнительного подхода.

Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Методы оценки функционального устаревания.
2. Методы оценки внешнего (экономического) устаревания.
3. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.

Тема 7. Определение итоговой величины оценки стоимости предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Выбор величины ценового мультипликатора.
2. Механизм согласования предварительных результатов рыночной стоимости, полученных в результате использования различных видов ценовых мультипликаторов.
3. Процесс внесения итоговых корректировок.

Тема 8. Методы оценки стоимости активов и имущества предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Оценка стоимости объектов недвижимого имущества и земельных участков.
2. Оценка стоимости машин и оборудования.
3. Оценка стоимости нематериальных активов
4. Оценка оборотных активов и задолженности предприятия
5. Некоторые аспекты бизнеса как объекта оценки

Тема 9. Влияние технологических и организационных инноваций на стоимость бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для обсуждения:

1. Задачи и основные приемы экспертизы
2. Оценка вклада конкретной инновации в повышении стоимости
3. Критерии и показатели инвестиционной оценки инновационных проектов, и их влияние на рыночную стоимость
4. Динамика изменения вклада инновационных проектов в повышении рыночной стоимости организации.

### 7.3. Содержание самостоятельной работы

Тема 2. Правовое обеспечение оценочной деятельности

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

1. Законодательное регулирование оценочной деятельности.
2. Нормативные основы оценки в отдельных областях российского законодательства.
3. Стандартизация оценочной деятельности.
4. Сущность и содержание деятельности.
5. Международные стандарты оценки.

Тема 3. Анализ экономического состояния предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

1. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия.
2. Методика анализа финансового состояния предприятия.
3. Понятие экономической состоятельности предприятия.
4. Анализ экономических результатов деятельности предприятия.
5. Анализ факторов, определяющих экономические результаты деятельности предприятия.
6. Подходы к анализу и оценке риска деятельности предприятия.

Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

1. Характеристики основных программных продуктов, используемых для автоматизации оценочных расчетов.
2. Общая характеристика доходного подхода.
3. Основные этапы оценки стоимости предприятия методом дисконтированных денежных потоков в прогнозный период.
4. Методы определения ставки дисконтирования.
5. Методы определения капитализируемого дохода.
6. Обоснование ставки капитализации.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

1. Отраслевые особенности (продолжительность операционного и финансового циклов) и их учет при определении ставки капитализации.
2. Экономическое содержание сравнительного (рыночного) подхода оценки стоимости бизнеса и ограничения его применения.
3. Основные этапы оценки стоимости предприятия методами сделок и предприятия аналога (рынка капитала).
4. Вывод итогового значения рыночной стоимости бизнеса и внесение корректирующих поправок.

Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного изучения:

1. Экономическое содержание метода чистых активов.
2. Особенности расчета чистых активов в финансовой отчетности предприятия.
3. Назначение показателя и ограничения использования. Использование стоимости чистых активов для предварительной оценки справедливой рыночной стоимости бизнеса.
4. Особенности оценки стоимости земельных участков.
5. Особенности оценки стоимости машин и оборудования.
6. Особенности оценки стоимости нематериальных активов.

Тема 7. Определение итоговой величины оценки стоимости предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

1. Задачи, структура и содержание отчета
2. Согласование результатов оценки.

Тема 8. Методы оценки стоимости активов и имущества предприятия (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

1. Применение подходов и методов, используемых в оценке.
2. Подготовка информации.
3. Математические основы оценочной деятельности.
4. Шесть функций денежной единицы.

Тема 9. Влияние технологических и организационных инноваций на стоимость бизнеса (ПК-2), (ПК-3)

Вопросы для самостоятельного рассмотрения:

1. Как учесть тренды технологического развития в планировании и бюджетировании?
2. Экономика цифровизации: как оценить эффективность цифровой трансформации бизнеса?
3. Роль офиса финансового директора в анализе интеллектуального капитала компании?

7.3.1. Примерные вопросы для самостоятельной подготовки к зачету/экзамену  
Приложение 1

7.3.2. Практические задания по дисциплине для самостоятельной подготовки к зачету/экзамену  
Приложение 2

7.3.3. Перечень курсовых работ  
Не предусмотрено

7.4. Электронное портфолио обучающегося  
Размещается контрольная работа

7.5. Методические рекомендации по выполнению контрольной работы  
Приложение 6

7.6 Методические рекомендации по выполнению курсовой работы  
Не предусмотрено

## **8. ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ**

### ***По заявлению студента***

В целях доступности освоения программы для лиц с ограниченными возможностями здоровья при необходимости кафедра обеспечивает следующие условия:

- особый порядок освоения дисциплины, с учетом состояния их здоровья;
- электронные образовательные ресурсы по дисциплине в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья;
- изучение дисциплины по индивидуальному учебному плану (вне зависимости от формы обучения);
- электронное обучение и дистанционные образовательные технологии, которые предусматривают возможности приема-передачи информации в доступных для них формах.
- доступ (удаленный доступ), к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам, состав которых определен РПД.

## **9. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

Сайт библиотеки УрГЭУ  
<http://lib.usue.ru/>

**Основная литература:**

2. Эскиндаров М.А., Федотова М.А., Атабиева Н.А., Бакулина А.А., Григорьев В.В., Гусев А.А., Зимин В.С., Иванова Е.Н., Котлярова А.Ю., Никонова И.А., Петров В.И., Сагайдачная О.В., Сычева Е.А., Тазихина Т.В., Эскиндаров М.А., Федотова М.А. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс]: Учебник. - Москва: КноРус, 2025. - 319 – Режим доступа: <https://book.ru/book/955843>

3. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Тесты. Тест 1. Основные понятия оценки бизнеса [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 4 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/202412/65.docx>

4. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Тесты. Тест 2. Анализ экономического состояния предприятия [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 3 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/202412/66.docx>

5. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Тесты. Тест 3. Формализованные методы экономического состояния предприятия [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 4 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/202412/67.docx>

6. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Курс лекций. Тема 2. Анализ экономического состояния предприятия [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 1 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/20241216/86.mp4>

7. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Курс лекций. Тема 3. Формализованные методы экономического состояния предприятия [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 1 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/20241216/87.mp4>

8. Ялунина Теория и практика оценочной деятельности. Курс лекций. Тема 1. Основные понятия оценки бизнеса [Электронный ресурс]:. - Екатеринбург: [б. и.], 2024. - 1 – Режим доступа: <https://libw.usue.ru/20241216/85.mp4>

#### **Дополнительная литература:**

2. Косорукова И.В., Косорукова О.Д., Мирзоян Н.В., Плясова С.В., Суханова И.Г., Труфанова С.А., Ивлиева Н.Н., Косорукова И.В. Оценочная деятельность [Электронный ресурс]: Учебник. - Москва: КноРус, 2021. - 333 – Режим доступа: <https://book.ru/book/939833>

3. Нижегородцев Р.М. Человеческий капитал: теория и практика управления в социально-экономических системах [Электронный ресурс]: Монография. - Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2023. - 290 – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/1981618>

### **10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦЕНЗИОННОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ, ОНЛАЙН КУРСОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

#### **Перечень лицензионного программного обеспечения:**

Astra Linux Common Edition. Договор №0417-ПО/2019 от 08.05.2019, Акт №Sk000343 от 24.05.2019 и Контракт № 35-У/2018 от 13.06.2018, Акт № УТ213 от 17.12.2018. Срок действия лицензии - без ограничения срока.

МойОфис стандартный. Соглашение № СК-281 от 7 июня 2017. Дата заключения - 07.06.2017. Срок действия лицензии - без ограничения срока.

Microsoft Windows 10 .Договор № 52/223-ПО/2020 от 13.04.2020, Акт № Tr000523459 от 14.10.2020. Срок действия лицензии -Без ограничения срока.

Microsoft Office 2016.Договор № 52/223-ПО/2020 от 13.04.2020, Акт № Tr000523459 от 14.10.2020 Срок действия лицензии -Без ограничения срока.

## **Перечень информационных справочных систем, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:**

Справочно-правовая система Гарант. Договор № 58419 от 22 декабря 2015. Срок действия лицензии -без ограничения срока

Справочно-правовая система Консультант +. Договор № 143/223-У/2025 от 02.12.2025 Срок действия лицензии до 31.12.2026

### **11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Реализация учебной дисциплины осуществляется с использованием материально-технической базы УрГЭУ, обеспечивающей проведение всех видов учебных занятий и научно-исследовательской и самостоятельной работы обучающихся:

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения всех видов занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду УрГЭУ.

Все помещения укомплектованы специализированной мебелью и оснащены мультимедийным оборудованием спецоборудованием (информационно-телекоммуникационным, иным компьютерным), доступом к информационно-поисковым, справочно-правовым системам, электронным библиотечным системам, базам данных действующего законодательства, иным информационным ресурсам служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Для проведения занятий лекционного типа презентации и другие учебно-наглядные пособия, обеспечивающие тематические иллюстрации.

### 7.3.1. Примерные вопросы для самостоятельной подготовки к экзамену

#### К экзамену

1. Как выглядит система регулирования оценочной деятельности?
2. Какова структура саморегулируемых организаций?
3. Что такое дисциплинарный комитет саморегулируемой организации?
4. Кто осуществляет надзор за деятельностью саморегулируемых организаций?
5. Анализ финансовых коэффициентов в оценке стоимости.
6. Предмет и субъект оценки предприятия (бизнеса)
7. Основные цели и задачи оценки предприятия (бизнеса)
8. Основные методы и подходы к оценке.
9. Федеральные стандарты оценки (ФСО – 1; ФСО – 2).
10. Обязательность проведения оценки в установленных законодательством случаях.
11. Правовой режим различных целей оценки.
12. Судебная практика в отношении дел, связанных с оценочной деятельностью.
13. Требования к содержанию отчёта об оценке.
14. Требования к используемой информации
15. Описание объекта оценки при составлении отчёта.
16. Требования к описанию применяемой методологии и расчётам.
17. Содержание экспертизы отчёта об оценке недвижимости.
18. Основные ошибки, наиболее часто встречающиеся в отчётах об оценке стоимости предприятия.
19. Анализ финансовых коэффициентов в оценке стоимости.
20. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе баланса.
21. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе отчёта о прибылях и убытках.
22. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе отчёта о движении денежных средств.
23. Ставки капитализации и дисконтирования.
24. Анализ рынка недвижимости.
25. Определение сопоставимости сделок.
26. Сбор информации для метода сравнительного подхода.
27. Проверка достоверности информации для метода сравнительного подхода.
28. Методы оценки функционального устаревания.
29. Методы оценки внешнего (экономического) устаревания.
30. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
31. Выбор величины ценового мультипликатора.
32. Механизм согласования предварительных результатов рыночной стоимости, полученных в результате использования различных видов ценовых мультипликаторов.
33. Процесс внесения итоговых корректировок.
34. Ценные бумаги: понятие, виды, классификация.
35. Стоимость ценных бумаг: понятие, виды, факторы, цели.
36. Виды оценки ценных бумаг.
37. Долевые и долговые ценные бумаги.
38. Стоимость производных ценных бумаг: понятие, виды, факторы, цели.
39. Виды оценки производных ценных бумаг.  
основных разделов отчёта.
40. Стоимость предприятия как целевая функция управления: связь стоимости предприятия с основными показателями.

### **7.3.2. Практические задания по дисциплине для самостоятельной подготовки к экзамену**

#### **Примерные практические задания к экзамену открытого типа**

**Задания 11-15 (ПК-2)**

**Задания 16-20 (ПК-3)**

#### **Задание 1**

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на 2017 г. (на середину периода). Затраты на строительство данного объекта в 2010 г. составили 1 000 000 руб. Срок жизни – 70 лет. Индексы роста цен (на середину периода):

2011 - 82

2012 - 85

2013 – 87

2014 – 92

2015 – 95

2016 – 101

2017 – 106

2018 – 110

2019 – 115

2020 – 119

#### **Задание 2**

Рассчитать ставку капитализации для объекта недвижимости. Безрисковая ставка – 7,2%, риск вложения в недвижимость – 2,5%, риск управления – 1,8%, срок экспозиции – 3,5 мес. Фактический возраст – 5 лет, Эффективный возраст – 10 лет, полный срок жизни – 40 лет. Фактор фонда возмещения рассчитать по Хоскольду.

#### **Задание 3**

Рыночная норма доходности на инвестиции в аналогичные объекты недвижимости составляет 12%,

оставшийся срок экономической жизни объекта – 8 лет. Для расчета используется модель Инвуда. Какова ставка капитализации для объекта недвижимости?

#### **Задание 4**

Вследствие воздействия внешних факторов, чистый операционный доход от оцениваемого объекта снизился с 800 до 600 тыс. руб. с 1 кв. м арендопригодной площади. Общая площадь объекта составляет 300 кв. м. Коэффициент арендопригодной площади равен 0,9. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 15%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределённо долгого периода времени. Определить величину внешнего устаревания улучшений.

#### **Задание 5**

Только что приобретена недвижимость. Собственник рассчитывает сдавать ее в аренду определенный временной промежуток. По окончании договора аренды владелец планирует данную собственность перепродать. На основе приведенных в таблице 8 данных рассчитать: а) Текущую стоимость доходов от арендных платежей. б) Текущую стоимость выручки от перепродажи недвижимого имущества. в) Сделать обоснование эффективности вложения средств с точки зрения получения 15% отдачи на вложенный капитал.

#### **Задание 6**

Рассчитать годовую сумму арендной платы. Предприятие сдается в аренду. Среднегодовая стоимость основных фондов – 100 млн. руб., в том числе стоимость земельного участка – 30 млн. руб., средняя стоимость оборотных средств – 50 млн. руб. Средняя норма амортизационных отчислений по основным фондам – 7,2%. Арендный процент взимается из расчета 25% от стоимости производственных фондов. По договору аренды в арендную плату включается 80% амортизационных отчислений.

### Задание 7

Рассчитать текущую стоимость каждого из приведенных ниже денежных поступлений от приносящей доход недвижимости, если коэффициент дисконтирования на рынке равен 12%:

- а) 5 млн. руб., получаемые ежегодно.
- б) 30 млн. руб., получаемые через 5 лет.
- в) 200 т.р, получаемые ежемесячно в течении 8 лет

### Задание 8

Необходимо принять решение, модернизировать ли существующее офисное здание, вложив в него 500 тыс. руб., или при тех же затратах перепрофилировать его в оптово- торговый центр. При этом ежегодный доход от офисного здания ожидается в размере 25 тыс. руб., а от оптово-торгового центра – 100 тыс. руб. Коэффициент капитализации на рынке – 13%. Для принятия решения необходимо рассчитать прибыль и коэффициенты капитализации по двум проектам.

### Задание 9

Оцените стоимость гостиничного комплекса исходя из стоимости за комнату, за единицу и на основе валового рентного мультипликатора. Дайте конечную оценку и кратко обоснуйте свой вывод используя данные таблицы 1.

Таблица 1 - Данные по сопоставимым продажам

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимый Объект 1	Сопоставимый Объект 2	Сопоставимый Объект 3
Цена, тыс. р.	?	80000	86000	66000
Комнаты	135	165	170	125
Единицы	44	50	49	40
Бассейн	есть	нет	есть	нет
Валовой доход	15000	16000	16800	13600

Стоимость бассейна оценивается в 1600000 рублей.

### Задание 10

Определите стоимость свободного офиса в торговом центре. Инвентаризационная стоимость 1 м<sup>2</sup> строения, рассчитанная БТИ в целях налогообложения, составляет 18 тыс. руб. Офис из нескольких помещений. Площадь 158 м<sup>2</sup>. Потребительские качества офиса характеризуются следующими коэффициентами:

этаж третий, т.е. между первым и последним	0,47
высота помещения 2,75 м	0,66
все комнаты изолированные	2,45
площадь подсобных помещений 16 м <sup>2</sup>	0,45
санузел отдельный	0,40
лоджия	0,45
лифт	0,45
мусоропровод	0,25
душ, горячее водоснабжение	0,40
ориентация окон: юго-восток	0,09
отдаленность от метро 4 остановки	0,12

### Задание 11

Оцениваемое предприятие владеет не конвертируемыми привилегированными акциями организации «Эльбрус» номиналом 1000 руб., по которым ежегодно начисляется и выплачивается дивиденд в размере 10% от номинала. Необходимо определить рыночную стоимость 1 привилегированной акции при условии, что требуемая доходность инвесторов по аналогичным инструментам составляет 8%, а ожидаемый стабильный темп роста денежных потоков организации «Эльбрус» в долгосрочном периоде составляет 3%.

### Задание 12

Рассчитайте стоимость собственного капитала организации методом чистых активов, основываясь на приведенных ниже данных:

Балансовая стоимость на дату оценки, у.е.:

Основные средства-100

Нематериальные активы-10

Дебиторская задолженность -50

Денежные средства – 3

Краткосрочные обязательства – 60

Долгосрочные обязательства – 70

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства – увеличены на 30%

Нематериальные активы 10

Дебиторская задолженность -50

Денежные средства 3

Краткосрочные обязательства 60

Долгосрочные обязательства 70

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства – увеличены на 30%

Нематериальные активы увеличены на 40%

Дебиторская задолженность уменьшена на 10%

Долгосрочные обязательства уменьшены на 10%

### Задание 13

Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 12%. Среднерыночная доходность на фондовом рынке равна 5% в реальном выражении. Коэффициент бета рычаговая для оцениваемого предприятия равен 1,4. Темпы инфляции составляют 11% в год. Рассчитайте номинальную стоимость собственного капитала для оцениваемого предприятия.

### Задание 14

Бета рычаговая организации, котируемой на фондовом рынке, составляет 1,2. Рассчитайте бету безрычаговую, если коэффициент «Долг/Собственный капитал» (D/E) составляет 33%, а ставка налога на прибыль составляет 20%.

### Задание 15

Стандартное отклонение доходности первого актива равно 10%, второго – 17%. В каком диапазоне может располагаться значение ковариации доходностей данных активов?

### Задание 16

По данным таблицы управленец бизнеса должен выбрать один из сегментов по критерию максимума размер сбыта:

Характер истика сегмента	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3
Размер	1006	1806	1306

рынка, тыс.ед.			
Интенсивность потребления (на одного потребителя)	3	1	1
Доля рынка	1/30	1/20	1/10

### Задание 17

Акции организации «А» имеют среднегодовую доходность в размере 13,5% и стандартное отклонение 21,3%. Акции компании «Б» имеют среднегодовую доходность в размере 11,1% и стандартное отклонение 19,1%. Используя коэффициент вариации, определите степень рискованности данных акций и какой акции инвестор должен отдать предпочтение по критерию «риск-доходность».

### Задание 18

При вложении капитала в мероприятие «А» из 200 случаев была получена прибыль: 250 тыс.руб.-в 20 случаях; 300 тыс.руб.-в 80; 400 тыс.руб.-в 100 случаях. При вложении капитала в мероприятие «В» из 240 случаев была получена прибыль: 300 тыс.руб.-в 144 случаях; 350 тыс.руб.- в 72; 450 тыс.руб.- в 24 случаях. Выбрать вариант вложения капитала, исходя из средней ожидаемой прибыли.

### Задание 19

Требуется выбрать наименее рискованный вариант принятия управленческого решения предприятия, последствия которого представлены в таблице. Исходные данные по вариантам управленческих решений:

Показатель	Последствия управленческих решений	
	Вариант 1	Вариант 2
Собственные средства, тыс.руб.	80000	20000
Максимально возможная сумма убытка, тыс.руб.	24000	12000

### Задание 20

При вложении капитала в мероприятие «Г» из 200 случаев была получена прибыль: 260 тыс.руб.-в 20 случаях; 320 тыс.руб.-в 80; 430 тыс.руб.-в 100 случаях. При вложении капитала в мероприятие «Д» из 240 случаев была получена прибыль: 310 тыс.руб.-в 144 случаях; 360 тыс.руб.- в 72; 470 тыс.руб.- в 24 случаях. Выбрать вариант вложения капитала, исходя из средней ожидаемой прибыли.

## Примерные тестовые задания к экзамену закрытого типа (ПК-2, ПК-3)

1. Аннуитет – это денежный поток ...

- А) с равновеликими платежами
- Б) с ограниченным платежом
- В) с возрастающими платежами
- Г) с убывающими платежами

2. В договоре между оценщиком и заказчиком в обязательном порядке указывается?

- А) вид объекта оценки
- Б) объекты конкурентов
- В) методология оценки
- Г) объекты поставщиков

3. В отчете об оценке бизнеса обязательным является раздел? ...

- А) Сопроводительное письмо
- Б) Задание на оценку
- В) Архивная справка
- Г) Сведения о генеральном директоре оценочной компании

4. В рамках оценки стоимости объекта оценки для его продажи оценщик оценивает ... стоимость?

- А) кадастровую
- Б) рыночную
- В) инвестиционную
- Г) ликвидационную

5. В соответствии с нормативными актами по переоценке основных средств определяется (...?) стоимость

- А) рыночная
- Б) ликвидационная
- В) восстановительная
- Д) остаточная

6. Для оценки уникальных, специализированных объектов машин и оборудования предпочтительным является использование методов: (... ?) подхода

- А) затратного
- Б) сравнительного
- В) доходного
- Г) хронологического

7. Доходный подход в оценке основан на принципе-?

- А) замещения
- Б) вклада
- В) соответствия
- Г) ожидания

8. Если в договоре не определен вид стоимости, который нужно определить оценщику, то установлению подлежит (... -?) стоимость

- А) балансовая
- Б) рыночная
- В) ликвидационная
- Г) первоначальная

9. Итоговая величина стоимости в отчете об оценке указывается на дату ...

- А) составления отчета

- Б) проведения оценки
- В) получения диплома об образовании в области оценочной деятельности
- Г) осмотра

10. Ликвидационная стоимость – это ...

- А) стоимость сырья и материалов, включенных в объект
- Б) стоимость вынужденной продажи
- В) стоимость воспроизводства объекта в современных условиях
- Г) возникает при покупке объектов оценки

**Приложение 6  
к рабочей программе**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
**УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

УТВЕРЖДЕНЫ  
на заседании кафедры конкурентного  
права и антимонопольного регулирования

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ**

**КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ**

**по дисциплине**

**Теория и практика оценочной деятельности**

## **Методические указания по выполнению контрольных работ**

Целью выполнения контрольной работы по дисциплине «Бизнес-риски процессов и операций» студентами очно-заочной формы обучения по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» является получение углубленных знаний по основным теоретическим и отдельным актуальным практическим вопросам способами выработки и реализации процесса управления рисками, позволяющих эффективно выполнять функциональные обязанности менеджеров в процессе принятия и выполнения управленческих решений по проектам.

Студент выполняет задание в соответствии с требованиями оформления контрольных работ, рефератов, курсовых и дипломных работ, принятых в УрГЭУ. При написании работы необходимы ссылки не только на теоретические источники, но и на использованные нормативные акты. Список использованных источников прилагается студентом в обязательном порядке. Критериями для оценки контрольной работы являются: аккуратность оформления; наглядность и понятность графических материалов; полнота, грамотность и правильность представленных пояснений; выполнение иных, указанных выше требований.

Выполненная и оцененная положительно контрольная работа является необходимым условием для допуска студента к сдаче экзамена.

Контрольная работа состоит из следующих разделов:

- титульный лист (Приложение А);
- содержание;
- введение. Во введении обосновывается причина выбора темы работы, рассматривается ее актуальность, описываются литературные источники. Объем раздела составляет 1-2 страницы;
- основная часть работы. В основной части работы должна быть представлена теория рассматриваемого вопроса, даны сущность и признаки объекта изучения; проанализированы современные подходы и тенденции изучаемого явления; показаны проблемы по исследуемому вопросу. Объем раздела составляет 6-10 страниц;
- заключение. В заключении студентом подводятся итоги проведенного изучения темы, формулируются основные идеи и собственное мнение по изученному вопросу. Объем раздела составляет 1-2 страницы;
- список использованных источников.

При выполнении задания студент должен использовать не менее 5 литературных источников, в т. ч. из списка рекомендованной литературы, приведенной ниже. Использование материалов сети Internet допускается помимо минимально установленного количества источников, исключение составляют полноформатные электронные учебники.

Номер варианта контрольной работы определяется исходя из списочного состава группы, т.е. студент под №1 выполняет вариант №1, студент под №2 - вариант №2 и т.д. Если в группе более 15 студентов, то студент под №16 выполняет вариант №1, студент под №17 – вариант №2 и т.д. Работа может быть выполнена на тему, предложенную студентом и предварительно согласованную с преподавателем.

### **Тематика контрольных работ по дисциплине «Теория и практика оценочной деятельности» для студентов очно-заочной формы обучения**

#### **Вариант 1**

##### **Теоретические вопросы**

1. Анализ финансовых коэффициентов в оценке стоимости.
2. Виды оценки ценных бумаг.

##### **Практическое задание**

Только что приобретена недвижимость. Собственник рассчитывает сдавать ее в аренду определенный временной промежуток. По окончании договора аренды владелец планирует данную собственность перепродать. На основе приведенных в таблице 8 данных рассчитать: а) Текущую стоимость доходов от арендных платежей. б) Текущую стоимость выручки от перепродажи недвижимого имущества. в) Сделать обоснование эффективности вложения средств с точки зрения получения 15% отдачи на вложенный капитал.

#### Вариант 2

##### Теоретические вопросы

1. Предмет и субъект оценки предприятия (бизнеса).
2. Стоимость ценных бумаг: понятие, виды, факторы, цели.

##### Практическое задание

Рассчитать годовую сумму арендной платы. Предприятие сдается в аренду. Среднегодовая стоимость основных фондов – 100 млн. руб., в том числе стоимость земельного участка – 30 млн. руб., средняя стоимость оборотных средств – 50 млн. руб. Средняя норма амортизационных отчислений по основным фондам – 7,2%. Арендный процент взимается из расчета 25% от стоимости производственных фондов. По договору аренды в арендную плату включается 80% амортизационных отчислений.

#### Вариант 3

##### Теоретические вопросы

1. Основные цели и задачи оценки предприятия (бизнеса)
2. Ценные бумаги: понятие, виды, классификация.

##### Практическое задание

Рассчитать текущую стоимость каждого из приведенных ниже денежных поступлений от приносящей доход недвижимости, если коэффициент дисконтирования на рынке равен 12%:

- а) 5 млн. руб., получаемые ежегодно.
- б) 30 млн. руб., получаемые через 5 лет.
- в) 200 т.р, получаемые ежемесячно в течении 8 лет

#### Вариант 4

##### Теоретические вопросы

1. Основные методы и подходы к оценке.
2. Процесс внесения итоговых корректировок.

##### Практическое задание

Необходимо принять решение, модернизировать ли существующее офисное здание, вложив в него 500 тыс. руб., или при тех же затратах перепрофилировать его в оптово-торговый центр. При этом ежегодный доход от офисного здания ожидается в размере 25 тыс. руб., а от оптово-торгового центра – 100 тыс. руб. Коэффициент капитализации на рынке – 13%. Для принятия решения необходимо рассчитать прибыль и коэффициенты капитализации по двум проектам.

#### Вариант 5

##### Теоретические вопросы

1. Федеральные стандарты оценки (ФСО – 1; ФСО – 2).

2. Механизм согласования предварительных результатов рыночной стоимости, полученных в результате использования различных видов ценовых мультипликаторов.

**Практическое задание**

Оцените стоимость гостиничного комплекса исходя из стоимости за комнату, за единицу и на основе валового рентного мультипликатора. Дайте конечную оценку и кратко обоснуйте свой вывод используя данные таблицы 1.

Таблица 1 - Данные по сопоставимым продажам

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимый Объект 1	Сопоставимый Объект 2	Сопоставимый Объект 3
Цена, тыс. р.	?	80000	86000	66000
Комнаты	135	165	170	125
Единицы	44	50	49	40
Бассейн	есть	нет	есть	нет
Валовой доход	15000	16000	16800	13600

Стоимость бассейна оценивается в 1600000 рублей.

**Вариант 6**

**Теоретические вопросы**

1. Обязательность проведения оценки в установленных законодательством случаях.
2. Выбор величины ценового мультипликатора.

**Практическое задание**

Определите стоимость свободного офиса в торговом центре. Инвентаризационная стоимость 1 м<sup>2</sup> строения, рассчитанная БТИ в целях налогообложения, составляет 18 тыс. руб. Офис из нескольких помещений. Площадь 158 м<sup>2</sup>. Потребительские качества офиса характеризуются следующими коэффициентами:

этаж третий, т.е. между первым и последним	0,47
высота помещения 2,75 м	0,66
все комнаты изолированные	2,45
площадь подсобных помещений 16 м <sup>2</sup>	0,45
санузел раздельный	0,40
лоджия	0,45
лифт	0,45
мусоропровод	0,25
душ, горячее водоснабжение	0,40
ориентация окон: юго-восток	0,09
отдаленность от метро 4 остановки	0,12

**Вариант 7**

**Теоретические вопросы**

1. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
2. Правовой режим различных целей оценки.

**Практическое задание**

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на 2017 г. (на середину периода). Затраты на строительство данного объекта в 2010 г. составили 1 000 000 руб. Срок жизни – 70 лет. Индексы роста цен (на середину периода):

2011 - 82

2012 - 85  
2013 – 87  
2014 – 92  
2015 – 95  
2016 – 101  
2017 – 106  
2018 – 110  
2019 – 115  
2020 – 119

#### **Вариант 8**

##### **Теоретические вопросы**

1. Судебная практика в отношении дел, связанных с оценочной деятельностью.
2. Методы оценки внешнего (экономического) устаревания.

##### **Практическое задание**

Рассчитать ставку капитализации для объекта недвижимости. Безрисковая ставка – 7,2%, риск вложения в недвижимость – 2,5%, риск управления – 1,8%, срок экспозиции – 3,5 мес. Фактический возраст – 5 лет, Эффективный возраст – 10 лет, полный срок жизни – 40 лет. Фактор фонда возмещения рассчитать по Хоскользу.

#### **Вариант 9**

##### **Теоретические вопросы**

1. Требования к содержанию отчёта об оценке.
2. Методы оценки функционального устаревания.

##### **Практическое задание**

Рыночная норма доходности на инвестиции в аналогичные объекты недвижимости составляет 12%, оставшийся срок экономической жизни объекта – 8 лет. Для расчета используется модель Инвуда. Какова ставка капитализации для объекта недвижимости?

#### **Вариант 10**

##### **Теоретические вопросы**

1. Требования к используемой информации
2. Проверка достоверности информации для метода сравнительного подхода.

##### **Практическое задание**

Вследствие воздействия внешних факторов, чистый операционный доход от оцениваемого объекта снизился с 800 до 600 тыс. руб. с 1 кв. м арендопригодной площади. Общая площадь объекта составляет 300 кв. м. Коэффициент арендопригодной площади равен 0,9. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 15%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределённо долгого периода времени. Определить величину внешнего устаревания улучшений.

## **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ**

а) основная литература

1. Касьяненко, Т. Г. Оценка стоимости бизнеса + приложение в ЭБС [Электронный ресурс]: Учебник для вузов / Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А. - 2-е изд. - Москва: Юрайт, 2020. - 373 с. <https://urait.ru/bcode/450095>.
2. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса [Электронный ресурс]: учебник для бакалавриата и магистратуры: для студентов вузов, обучающихся по экономическим направлениям / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под ред. М. А. Федотовой ; Финансовый ун-т при Правительстве Рос. Федерации. - Москва: Юрайт, 2019. - 522 с. <https://www.biblio-online.ru/bcode/442270>.
3. Ивашковская, И. В. Моделирование стоимости компании. Стратегическая ответственность советов директоров [Электронный ресурс]: монография / И. В. Ивашковская. - Москва: ИНФРА-М, 2018. - 430 с. <https://new.znaniium.com/catalog/product/929697>.

### Дополнительная литература

1. Гудвил. Синергетическая сущность, оценка, учет, анализ [Электронный ресурс]: монография / [А. Е. Иванов [и др.]; под науч. ред. А. Е. Иванова. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2019. - 227 с. <https://new.znaniium.com/catalog/product/989758>.
  2. Человеческий капитал организации в разрезе оценки стоимости бизнеса [Электронный ресурс]: монография / О. Ю. Ворожбит [и др.]; М-во образования и науки Рос. Федерации, Владивосток. гос. ун-т экономики и сервиса. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2018. - 149 с. <https://new.znaniium.com/catalog/product/916277>.
- Рожковский, А. Л. Концепция управления стоимостью компании. Теория, методология и практика в свете современных тенденций организационного дизайна [Электронный ресурс]: монография / А. Л. Рожковский. - Москва: ИНФРА-М, 2018. - 277 с. <https://new.znaniium.com/catalog/product/971929>.
- в) правовое регулирование
1. Федеральный закон от 8.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  2. Федеральный закон от 8.08.2001 № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  3. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  4. Федеральный закон от 26.12. 2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  5. Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  6. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  7. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  8. Федеральный закон от 8.05.1996 № 41-ФЗ «О производственных кооперативах». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  9. Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  10. Федеральный закон от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  11. Федеральный закон от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.
  12. Федеральный закон от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.

13. Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.

14. Закон РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.

15. Закон РФ от 20.02.1992 № 2383-1 «О товарных биржах и биржевой торговле». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.

16. Налоговый кодекс РФ (часть первая): от 17.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 23.05.2016). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.

17. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 26.07.2000 № 117-ФЗ (ред. от 30.05.2016). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, в локальной сети вуза.

в) программное обеспечение и Интернет-ресурсы

Офисное программное обеспечение:

– Пакет Microsoft Office или аналог.

Информационные справочные системы:

– Справочная правовая система ГАРАНТ;

– Справочная правовая система Консультант плюс.

Электронные ресурсы:

1. Информационные каналы Государственной Думы, Совета Федерации, Конституционного Суда России: <http://www.akdi.ru>.

2. Официальный сервер органов государственной власти РФ: <http://www.gov.ru>.

3. Президент РФ: <http://www.kremlin.ru/events>.

4. Государственная Дума ФС РФ: [www.duma.ru](http://www.duma.ru).

5. Совет Федерации ФС РФ: <http://council.gov.ru>.

6. Совет Безопасности Российской Федерации: <http://www.scrf.gov.ru>.

7. Министерство экономического развития Российской Федерации: <http://www.economy.gov.ru>.

8. Федеральная служба государственной статистики <http://www.gks.ru>

9. Федеральная налоговая служба <http://www.nalog.ru>

10. Электронная библиотека журналов: <http://elibrary.ru>.

11. Российская Государственная Библиотека: <http://www.rsl.ru>.

12. Журнал «Экономическая безопасность»: <http://www.econbez.ru>.

13. Евразийский международный научно-аналитический журнал "Проблемы современной экономики": [www.m-economy.ru](http://www.m-economy.ru).

14. Экономический словарь: <http://www.abc.informbureau.com>.

15. Интернет-СМИ, специализирующееся на вопросах безопасности страны: <http://www.nacbez.ru>.

16. Правовая система Гарант: <http://www.garant.ru>.

17. Правовая система Консультант-Плюс: <http://www.consultant.ru>.

18. Справочно-правовая система: <http://pravo.ru>.

19. Академия Экономической Безопасности: [www.econsafety.ru](http://www.econsafety.ru).

20. Медианортал о безопасности: <http://www.psj.ru>.

21. Национальная и государственная безопасность Российской Федерации – [www.nationalsecurity.ru](http://www.nationalsecurity.ru)

22. Экспертный канал «Открытая экономика» – [www.opes.ru](http://www.opes.ru)

23. Институт национальной модели экономики (Россия) – [www.inme.ru](http://www.inme.ru)

24. Информационное агентство «Росбизнесконсалтинг» (РБК) – [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru)

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

Образец оформления титульного листа контрольной работы



**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Уральский государственный экономический университет»**  
**(УрГЭУ)**

---

### КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по дисциплине Теория и практика оценочной деятельности

Вариант \_\_\_\_\_

Институт непрерывного дистанционного  
образования

Студент  
*Сидоров Юрий Петрович*  
Группа ИНО-ОЗБ-БА-24

Направление подготовки  
*38.03.01. Экономика*

Преподаватель  
*Ялунина Екатерина Николаевна,*  
*д.э.н., профессор*

Направленность (профиль)  
*Бизнес-аналитика*

Кафедра  
*Конкурентного права и*  
*антимонопольного регулирования*

Оценка: \_\_\_\_\_

Екатеринбург  
20\_\_ г.  
ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Примеры библиографических описаний, применяемых при оформлении  
списка использованных источников

***Примеры оформления нормативно-правовых актов:***

1. О безопасности [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 28.12.2010.- N 390-ФЗ – Доступ из СПС «Консультант Плюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
2. Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов власти субъектов Российской Федерации [Текст]: Федеральный закон РФ от 06.10.1999 г. № 184-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1999. - № 43.
3. О концепции национальной безопасности Российской Федерации [Текст]: Указ Президента Российской Федерации от 10 января 2000 г. №24 // Собрание законодательства РФ. - 2000. - № 2.- Ст.170.
4. О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации до 2020 года [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации от 12.05.2009 № 537 – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
5. О порядке разработки и утверждения административных регламентов исполнения государственных функций (предоставления государственных услуг) [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 11.11.2005 г. № 679. - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

***Примеры оформления книг, статей, материалов конференций и семинаров:***

6. Белов, Г.В. Безопасность бизнеса[Текст]: Учеб. пособие. - М.: ИКЦ «Академкнига», 2007. – 321 с.
7. Боголюбов, А.Н. О вещественных резонансах в волноводе с неоднородным заполнением [Текст] / А.Н. Боголюбов, А.Л. Делицын, М.Д. Малых // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 3, Физика. Астрономия. - 2001. - N 5. - С. 23–25.
8. Воробьев, А.Е. Национальная минерально-сырьевая безопасность России: современные проблемы и перспективы [Текст]: Учебник / А.Е. Воробьев, Г.А. Балыхин, В.И. Комащенко. - М.: Высш. шк., 2007. – 234 с.
9. Голубков, Е.П. Маркетинг как концепция рыночного управления [Текст] // Маркетинг в России и за рубежом. - 2001. - N 1. - С. 89–104.

10. Гордиенко, Д.В. Основы экономической безопасности государства [Текст]: Курс лекций.- М.: Финансы и статистика, ИНФРА-М, 2009.- 563 с.
11. Зильберман, М.Ф., Стровский, Л.Е. Экономическая безопасность России в условиях мирового финансового кризиса [Текст] // Вестник Уральского государственного технического университета-УПИ. Сер. Экономика и управление.- 2009.- № 4. - С. 77-84.
12. Казанцева, Е.Г. Проблемы экономической безопасности региона и пути их решения (на примере Кемеровской области) [Текст] // Экономика региона. - 2009.- № 2. - С. 180-191.
13. Черткова, Е.Л. Утопия как способ постижения социальной действительности [Электронный ресурс] / Е.Л. Черткова // Социемы: журнал Уральского гос. ун-та. – 2002. - № 8. – Режим доступа: <http://2www.usu.ru/philosoph/chertkova>
14. Экономическая безопасность России: Общий курс[Текст]:Учебник / Под ред. В.К. Сенчагова. - М.: БИНОМ. Лаборатория знаний, 2010. – 815 с.
15. Юридический советник [Электронный ресурс]. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM): зв., цв.; 12 см. – Прил.: Справочник пользователя [Текст]/ сост. В.А. Быков. – 32 с.

***Примеры описания статистических сборников, инструктивных материалов, методических рекомендаций, реферативной информации, нормативно-справочных материалов:***

16. Аппаратура радиоэлектронная бытовая. Входные и выходные параметры и типы соединений. Технические требования [Текст]: ГОСТ Р 517721-2001. - Введ. 2002-01-01. - М.: Изд-во стандартов, 2001. - 34 с.
17. Временные методические рекомендации по вопросам реструктуризации бюджетной сферы и повышения эффективности расходов региональных и местных бюджетов (Краткая концепция реструктуризации государственного и муниципального сектора и повышения эффективности бюджетных расходов на региональном и местном уровнях) [Текст]. - М.: ИЭПП, 2006. - 67 с.
18. Свердловская область в 1992-1996 годах [Текст]: Стат. сб./ Свердлов. обл. комитет гос. статистики Госкомстата РФ. – Екатеринбург, 1997. – 115 с.
19. Социальное положение и уровень жизни населения России в 2010 г. [Текст]: Стат. сб. / Росстат. – М., 2011. – 320 с.
20. Социально-экономическое положение федеральных округов в 2010 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://www.gks.ru>

***Примеры оформления иностранной литературы:***

21. An Interview with Douglass C. North [Text] // The Newsletter of The Cliometric Society. - 1993. - Vol. 8. - N 3. - P. 23–28.
22. Burkhead, J. The Budget and Democratic Government [Text] / Lyden F.J., Miller E.G. (Eds.) / Planning, Programming, Budgeting. Markham : Chicago, 1972. 218 p.

23. Miller, D. Strategy Making and Structure: Analysis and Implications for Performance [Text] // Academy of Management Journal. - 1987. - Vol. 30. - N 1. - P. 45–51.

***Интернет-сайты:***

24. Министерство финансов Российской Федерации: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minfin.ru>

25. Российская книжная палата: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.bookchamber.ru>

***Внутренняя документация предприятий и организаций:***

26. Инструкция по делопроизводству в ООО «СК-групп» [Текст]. - Екатеринбург, 2012. – 26 с.

27. Бухгалтерский отчет ЗАО «ФНК» за 2012 год [Текст]. - Екатеринбург, 2013. – 14 с.