

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Локтионова Оксана Геннадьевна  
Должность: проректор по учебной работе  
Дата подписания: 13.11.2023 12:21:58  
Уникальный программный ключ:  
0b817ca911e6668abb13a5d426d39e5f1c11eabbf73e943df4a4851fda56d089

## МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Юго-Западный государственный университет»  
(ЮЗГУ)

Кафедра экономической безопасности и налогообложения

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе  
О.Г. Локтионова  
«25» 09 2023г.



## ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Методические указания для практических занятий и  
самостоятельной работы студентов  
очной и заочной форм обучения  
специальности 38.05.01 Экономическая безопасность

Курск 2023

УДК 338(075.8)

Составитель: О.С. Приходченко

Рецензент

Кандидат экономических наук, доцент *Белюсова С.Н.*

Теория и практика оценочной деятельности: методические указания для практических занятий и самостоятельной работы студентов очной и заочной форм обучения специальности 38.05.01 Экономическая безопасность/ Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: О.С. Приходченко. Курск. 2023. 35 с.

По каждой теме представлены разноуровневые задачи и задания, приводится перечень вопросов для самостоятельной работы. К каждой теме рекомендуется список источников.

Предназначены для студентов специальности 38.05.01 Экономическая безопасность очной и заочной форм обучения.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать 2023. Формат 60x84 1/16. .  
Усл.печ. л. . Уч.-изд. л. . Тираж 100 экз. Заказ ~~1018~~ Бесплатно.  
Юго-Западный государственный университет.  
305040, г.Курск, ул.50 лет Октября, 94.

## СОДЕРЖАНИЕ

1 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ	4
2 ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ И САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ	
Практическое занятие по теме №1: Организация и регулирование оценочной деятельности	7
Задания для самостоятельной работы по теме №1: Организация и регулирование оценочной деятельности	10
Практическое занятие по теме № 2: Методологические основы оценочной деятельности	12
Задания для самостоятельной работы по теме №2: Методологические основы оценочной деятельности	13
Практическое занятие по теме № 3: Доходный подход в оценочной деятельности	15
Задания для самостоятельной работы по теме №3: Доходный подход в оценочной деятельности	18
Практическое занятие по теме №4: Сравнительный подход в оценочной деятельности	20
Задания для самостоятельной работы по теме №4: Сравнительный подход в оценочной деятельности	22
Практическое занятие по теме № 5: Затратный подход в оценочной деятельности	24
Задания для самостоятельной работы по теме №5: Затратный подход в оценочной деятельности	26
Практическое занятие по теме № 6: Особенности оценки стоимости различных видов имущества	28
Задания для самостоятельной работы по теме №6: Особенности оценки стоимости различных видов имущества	30
Практическое занятие по теме № 7: Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	32
Задания для самостоятельной работы по теме №7: Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	34

# 1 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

## 1.1 Цель дисциплины

Формирование теоретических знаний о рациональном поведении самостоятельных ответственных субъектов в области оценочной деятельности объектов собственности и практических навыков по применению базовых принципов и специальных методов в оценочной деятельности.

## 1.2 Задачи дисциплины

- овладение приемами оценки недвижимости, машин и оборудования, бизнеса;
- обучение приемам подготовки информации для проведения оценки стоимости объекта, выбор метода и подхода оценки;
- обучение согласованию промежуточных результатов и подготовки итогового заключения для отчета по оценке стоимости объекта;
- получение практического опыта подготовки отчета об оценке объекта оценки.

## 1.3 Результаты обучения по дисциплине

Обучающиеся должны **знать**:

- законодательные акты и методические документы, регулирующие оценочную деятельность;
- логическую последовательность базовых понятий оценочной деятельности;
- организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности;
- основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой в оценочной деятельности;
- критерии, индикаторы, методы анализа и оценки рисков;
- методологические основы оценки предприятия (бизнеса) (понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности, субъекты и объекты оценочной деятельности, виды стоимости, факторы, влияющие на величину стоимости предприятия (бизнеса));
- конкретные приемы и методы оценки в рамках классических оценочных подходов: доходного, затратного и сравнительного.

**уметь:**

- пользоваться правовой документацией по вопросам оценочной деятельности;
- подбирать и анализировать информацию в целях оценочной деятельности;
- формулировать цель оценки бизнеса (предприятия) и приоритеты использования методов для конкретных целей оценки и особенностей оцениваемого бизнеса;
- произвести сбор, проверку на достоверность и необходимые работы по корректировке финансовой и иной информации, необходимой для проведения оценочных работ;
- использовать методы технического и фундаментального анализа с целью оценки текущей и справедливой рыночной стоимости (предприятия);
- производить периодический мониторинг предельно допустимого уровня риска; анализировать и применять методики оценки и управления рисками, интерпретировать полученные результаты;
- определять перечень мероприятий, достаточных для покрытия риска;
- использовать методы технического и фундаментального анализа с целью оценки текущей и справедливой рыночной стоимости (предприятия);

**владеть:**

- понятийно-терминологическим аппаратом в области оценочной деятельности;
- навыками сбора и обработки необходимых данных, для разработки планов и обоснования управленческих решений увеличения стоимости бизнеса (предприятия);
- классическими подходами к оценке бизнеса (предприятия);
- навыками выработки управленческих решения, исходя из анализа полученных результатов оценки бизнеса (предприятия) различных вари-

антов, в целях повышения эффективности деятельности хозяйствующего субъекта;

– навыками использования результатов анализа рисков в процессе оценки для формулировки соответствующих выводов.

## 2 ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

### Практическое занятие по теме № 1: Организация и регулирование оценочной деятельности

*Ключевые термины и понятия:* оценочная деятельность, субъекты оценочной деятельности, объекты оценочной деятельности, стандарты оценочной деятельности, государственное регулирование оценочной деятельности

*Ситуационное задание «История развития оценочной деятельности»*

Первоначально оценка недвижимости проводилась для целей налогообложения. Упоминания о первых в мире попытках такой оценки относятся к XVII веку. В начале XIX в. кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы.

С отменой крепостного права в 1861 г. в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка недвижимости. Новым подходом к оценке земель стало определение стоимости крестьянского землевладения по установленной цене выкупного платежа. Для формирования земского бюджета предметом налогообложения становилось недвижимые имущество. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемого имущества.

В результате земской реформы 1864 г., проведенной с целью организации местного самоуправления «для заведования делами, относящимися к местным хозяйственным пользам и нуждам каждой губернии и каждого уезда», оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств в 1860–1880-х г. были осуществлены массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи.

Основным способом сбора оценочных сведений были опросные листы, рассылаемые по уездам, волостям и отдельным домовладениям. А с 1874 г. в практику оценочно-статистических работ вводится экспедиционный способ.

С появлением мануфактурного производства наравне с другими податями «все фабрики платят в казну известный доход, а именно: одни с каждого стана по одному рублю в год, а другие по одному проценту с ка-

питала» (Указ Екатерины II от 1769 г.). Преобразование сельского хозяйства, развитие промышленности, образование крупных городов изменяют источники дохода и структуру налогообложения. Увеличивается доля налога с недвижимых имуществ и с доходов предприятий, определением «ценности и доходности» которых занималась оценка собственности.

Отмена подушного налога в России с 1 января 1887 г. и переход к подоходному налогообложению потребовали создания новых законодательных основ и структур, методик проведения оценочных работ земельной собственности, а также других видов недвижимости.

Для успешного проведения оценочных работ в новых экономических условиях 8 июня 1893 г. был издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии.

Характерной чертой методик оценки земли конца XIX–начала XX вв. являлась оценка земельных угодий одновременно как источника дохода и предмета сделки купли-продажи. При оценке возможного земельного дохода учитывались характер почв и климатические условия, структура сельскохозяйственных угодий и способы ведения хозяйства, близость транспортных коммуникаций и рынков сбыта, особенности эксплуатации земли ее последним владельцем. Самым надежным способом использования земли считалась сдача ее в аренду, причем предпочтение отдавалось долгосрочной аренде.

В методике конца XIX в. свои особенности имела оценка лесов и лесных земель. Здесь предлагалось производить их оценку по «совершенно особым основаниям». Иными словами, два участка лесной почвы, из которых один покрыт лесом, а другой представляет собой вырубку, оценивались различно.

Развитие в России в XIX в. промышленности и торговли, повлекшее за собой образование крупных городов, вывело оценочную деятельность на новый качественный уровень.

В это время предметом налогообложения и оценки становятся разнообразные фабрики и заводы, торгово-промышленные заведения, жилые и хозяйственные постройки, пароходства, земля и другое недвижимое имущество в городах и сельской местности.

По Инструкции Министерства финансов от 8 июля 1894 г. оценка городского недвижимого имущества состояла из двух частей: нахождение стоимости построек и определение ценности земельного участка, занятого этими постройками. Для выполнения этих работ в городах и поселках

проводилась перепись всего недвижимого имущества с указанием стоимости различных построек (по показаниям их владельцев), суммы страхования, продажи и залога. Однако применять такие данные (стоимость здания или постройки) для оценки построек с неизвестной стоимостью было бы неправильно, так как в большинстве случаев между постройками имелись те или иные различия, которые не позволяли проводить аналогию. Чтобы можно было воспользоваться данными переписи, общую стоимость построек разбивали на элементы, из которых они состоят, и затем применяли эти элементарные величины для оценки построек с неизвестной стоимостью.

В конце XIX в. в хозяйственной практике появилось множество случаев, когда возникала необходимость произвести оценку конкретных станков, механизмов или другого фабрично-заводского оборудования. С появлением в жизни общества механизированных орудий труда (различные фабричные станки, мельницы, паровые котлы и т. п.) государство облагало налогами владельцев машин и оборудования, приносящих определенный доход.

В 1903 г. выходит в свет «Проект правил для оценки оборудования фабрик и заводов». Этот и другие нормативные документы позволили ввести в оценочные работы известное единообразие и придать им необходимую устойчивость введением некоторого минимума общих правил.

В конце XIX и в начале XX вв. в России были разработаны и реализованы на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности, как это требовалось для целей налогообложения.

С ликвидацией в 1917 г. частной собственности на землю и средства производства оценочная деятельность утратила общественный интерес. По существу, сохранились лишь отдельные ее элементы, преобразованные в одну из функций бюро технической инвентаризации (БТИ) и Земельного кадастра.

Однако потребности государственного управления имуществом способствовали развитию разветвленной системы директивных норм и нормативов, всесторонне регламентирующих условия воспроизводства основных фондов. Одним из наиболее важных для оценщика сводных документов такого рода являются строительные нормы и правила (СНиП), впервые введенные для всеобщего применения в 1955 г.

В советский период (1918 – 1991 гг.) оценку объектов недвижимости производили с использованием нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости, типичных для эконо-

мики командно-административного типа, то есть не связанных с рыночными условиями хозяйствования.

К 1998 г. эти методы утратили былую доминирующую роль и только частично продолжают применяться в основном на «первичном» рынке недвижимости.

История оценочной деятельности на российском рынке возобновилась в 1993 г. За это время сформировались профессиональные общественные объединения, появились специализированные издания, были разработаны образовательные программы и методики, и оценка заняла свое место в ряду новых профессий, появление которых продиктовано развитием рынка в России.

*Вопросы к ситуации:*

1. Охарактеризуйте условия и факторы, которые способствовали развитию оценочной деятельности в России.
2. Назовите основные цели оценочной деятельности в Российской Империи.
3. Назовите основные цели и методы, применяемые в оценочной деятельности в Советском союзе.
4. Охарактеризуйте условия и факторы, способствующие развитию современного этапа оценочной деятельности в России.

**Задания для самостоятельной работы по теме № 1: Организация и регулирование оценочной деятельности**

1. Текущее изучение материала, изложенного в курсе лекций, регулярная проработка учебной литературы.
2. Подготовка к практическому занятию №1 и экспресс-опросам.

*Вопросы для самоконтроля*

1. Нормативно-правовая база в оценочной деятельности.
2. Становление института оценочной деятельности.
3. Сущность оценочной деятельности.
4. Субъекты и объекты оценки.
5. Наиболее распространенные случаи обязательности проведения оценки.
6. Система регулирования и стандартизации в оценочной деятельности.

7. Функции Минэкономразвития России в сфере регулирования оценочной деятельности.
8. функции Совета по оценочной деятельности
9. Функции надзорного и регулирующих органов, надзор за деятельностью СРО оценщиков.
10. Функции саморегулируемой организации оценщиков.
11. Основания для проведения внеплановой проверки СРО оценщиков.

*Рекомендуемые нормативно-правовые акты и литература*

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508; в ред. Приказа Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 388);
6. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328);
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 № 628);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326);

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327);

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328);

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385).

## **Практическое занятие по теме № 2: Методологические основы оценочной деятельности**

*Ключевые термины и понятия:* стоимость в оценочной деятельности, виды стоимости, подходы к оценке, принципы оценки, этапы оценки, теория стоимости денег во времени

### *Задачи для решения*

Задача 1. Стоимость земельного участка, купленного за А тыс. руб., ежегодно увеличивается на В%. На какую сумму по сравнению с первоначальной стоимостью возрастет стоимость земельного участка через В лет?

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	500	400	300	200	600	700	800	500	400	300	600	200	700	800	300
Б	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
В	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	3

Задача 2. Рассчитайте текущую стоимость участка земли со строениями, если через А лет предполагается продать его за Б тыс. руб. Ставка дисконтирования равна В% годовых.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
Б	500	400	300	200	600	700	800	500	400	300	600	200	700	800	300
В	10	9	8	7	6	10	11	12	13	14	13	12	11	10	9

Задача 3. Какую сумму необходимо один раз перечислить на счет в банк, начисляющий 11% годовых ежеквартально, чтобы через 4 года приобрести земельный участок за 200 тыс. руб.?

Задача 4. Земельный участок с административным зданием стоимо-

стью 100 млн руб. куплен в рассрочку на 5 лет под 10% годовых. Какую равновеликую сумму необходимо в конце каждого года направлять на погашение долга?

Задача 5. Вам предлагают инвестировать деньги с гарантией удвоить их количество через пять лет. Какова процентная ставка прибыльности такой инвестиции?

Задача 6. В соответствии с инвестиционными планами через 3 года организацией планируется приобретение нового оборудования стоимостью 5 млн. руб. Какую сумму денежных средств необходимо вложить сейчас, чтобы через 3 года иметь возможность совершить покупку, если процентная ставка прибыльности вложения составляет

а) 9 процентов?

б) 12 процентов?

Задача 7. В результате совершенствования и модернизации технологического процесса ОАО «Заря» в течение пяти последующих лет планирует ежегодный рост денежного дохода на 2 млн. рублей. Эти денежные средства ОАО «Заря» планирует немедленно вкладывать под 10 процентов годовых, желая через пять лет накопить сумму для приобретения нового оборудования. Какую сумму денег ОАО «Заря» получит через пять лет?

Задача 8. Предположим Вы заключили депозитный контракт на сумму 200 тыс. руб. на 3 года при ставке 9%. Если проценты начисляются ежегодно, какую сумму Вы получите по окончании контракта?

Задача 9. Финансовый менеджер предприятия предложил Вам инвестировать Ваши 100 тыс. руб. в его предприятие, пообещав вернуть 150 через три года. Имея другие инвестиционные возможности, Вы должны выяснить, какова процентная ставка прибыльности предложенного Вам варианта.

Задача 10. Банк предлагает 10% годовых. Чему должен быть равен первоначальный вклад, чтобы через 3 года иметь на счете 2 млн. руб.

### **Задания для самостоятельной работы по теме № 2: Методологические основы оценочной деятельности**

1. Текущее изучение материала, изложенного в курсе лекций, регулярная проработка учебной литературы.

2. Подготовка к практическому занятию №2 и экспресс-опросам.

*Вопросы для самоконтроля*

1. Условия возникновения стоимости.
2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.
3. Сущность инвестиционной стоимости
4. Сущность ликвидационной стоимости
5. Сущность кадастровой стоимости
6. Виды стоимости выделяемые Международными Стандартами

#### Оценки

7. Взаимосвязь между целью оценки и видом стоимости предприятия, используемой для оценки
8. Факторы внешней и внутренней среды, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки
9. Сущность и условия применения сравнительного подхода
10. Сущность и условия применения доходного подхода
11. Сущность и условия применения затратного подхода.
12. Принципы, основанные на представлениях собственника (пользователя).
13. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.
14. Принципы, обусловленные действием рыночной среды.
15. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.
16. Процесс осуществления оценочной деятельности
17. Использование теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности

#### *Рекомендуемые нормативно-правовые акты и литература*

1. Афанасьева Л.В., Ткачева Т.Ю., Севрюкова Л.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учеб.пособие /Л.В. Афанасьева, Т.Ю. Ткачева, Л.В. Севрюкова; Юго-Зап. гос. ун-т., ЗАО «Университетская книга», Курск, -2016. 198 с.

2. Бусов В. И. Оценка стоимости предприятий :[Текст] : учебник для бакалавров / Владимир Иванович Бусов, Олег Александрович Землянский, Анатолий Павлович Поляков; под общ. ред. В. И. Бусова. - М.: Юрайт, 2013. - 430 с.

3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: электронный учебник / Е.И. Иванова; под ред.. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС. 2010.

4. Международные Стандарты Оценки 2011. [Электронный ресурс]. Режим доступа [http://smao.ru/files/dok\\_novosti/2013/perevod\\_mco.pdf](http://smao.ru/files/dok_novosti/2013/perevod_mco.pdf)

5. Оценка недвижимости [Текст] учебник /под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2010. 560с. Гриф: Рекомендовано Министерством образования РФ

6. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : КноРус, 2011. - 752 с. - ISBN978-5-406-014 35-6 :

7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков :[Электронный ресурс] : электронный учебник / В. И. Петров. - М.: КноРус, 2010. - 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). - Систем. требования: ПК 500 или выше ; Windows2000/XP ; оперативная память 64 Мб и более ; видеокарта с 8 Мб ; CD-привод 4x ; мышь ; звуковая карта. - Загл. с обложки. - Диск помещен в контейнер 19x14. Гриф: Рекомендовано УМО

8. Ронова Г.Н., Кузьмина Т.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2008. – 253 с.

9. Щербакова, Наталья Александровна. Оценка недвижимости: теория и практика [Текст] : учебное пособие / Н. А. Щербакова. - М. : ОМЕГА-Л, 2011. - 269 с. : ил.табл. - (Высшее финансовое образование). - ISBN 978-5-370-015 82-3

### **Практическое занятие по теме № 3: Доходный подход в оценочной деятельности**

*Ключевые термины и понятия:* доходный подход, метод дисконтированных денежных потоков, метод капитализации дохода.

#### *Задачи для решения*

Задача 1. Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью А млн руб. Продолжительность экономической жизни сооружения – 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна Б%. В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принесли чистый операционный доход в 50 млн руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по аннуитетному методу.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	550	450	350	250	650	750	850	500	400	300	600	200	700	800	300
Б	10	9	8	7	6	10	11	12	13	14	13	12	11	10	9

Задача 2. Определите стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на 6 колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 10 млн. руб. Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением дает следующие данные: в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 л бензина; чистый доход с одного литра бензина составляет 10 руб.; срок экономической жизни АЗС составляет 10 лет; возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу. С учетом затрат времени на перемену персонала и текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году. Планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

Задача 3. Рассчитайте с помощью валового мультипликатора дохода стоимость земельного участка со складским помещением, если потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта составил 100 000 тыс. руб. Имеются данные по 3 недавно проданным сопоставимым участкам с расположенными на них складскими помещениями:

Земельный участок	Цена продажи, тыс. руб.	Потенциальный валовой доход (ПВД), тыс. руб.
А	280 000	50 000
Б	350 000	65 000
В	200 000	30 000

Задача 4. Оценить стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 15 млн руб. в год. Однако в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной стоимости на дату оценки. Безрисковая ставка составляет 6%, премия за риск вложения в недвижимость – 3,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал определить по методу Ринга.

Задача 5. Оценить стоимость нежилого помещения, по которому спрогнозированы чистые операционные доходы в тыс. руб.: 1-й год – 600; 2-й – 1000; 3-й – 1200; 4-й – 800. В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозируется продажа объекта недвижимости за 5500 тыс. руб. Безрисковая ставка – 8%; премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%; премия за низкую ликвидность – 1,5%; премия за инвестиционный менеджмент – 1,5%.

Задача 6. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техник мультипликаторов валового дохода, если известно, что ПВД и ДВД для объекта оценки определены как 1200 тыс. руб. и 1100

тыс. руб., соответственно. На местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому:

Показатели	Сделка, тыс. руб.			
	1	2	3	4
Цена продажи	2500	5000	4000	3500
Потенциальный валовой доход (ПВД)	800	1500	1300	1000
Действительный валовой доход (ДВД)	640	1050	1100	820
Весовой коэффициент, Y	0,2	0,25	0,25	0,2

Задача 7. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники сравнительного анализа, если известно, что чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 2210 тыс. руб.; на местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому:

Показатели	Сделка, тыс. руб.			
	1	2	3	4
Цена продажи	2500	5000	4000	3500
Потенциальный валовой доход (ПВД)	800	1500	1300	1000
Весовой коэффициент, Y	0,2	0,25	0,25	0,2

Задача 8. Рассчитать для ОАО «Рассвет» показатель денежного потока на основе данных, приведенных из отчетов о финансовых результатах, движении средств, а также с учетом изменения баланса предприятия (в тыс. руб.).

Поступления по контрактам за реализацию продукции:

реализация с оплатой по факту поставки 500 000

реализация с оплатой в рассрочку 150 000

авансы и предоплата 200000

Чистая прибыль 80 000

Себестоимость реализованной продукции 350 000

Накладные расходы 75 000

Износ 160 000

Налоги 155 000

Проценты за кредит 45000

Увеличение задолженности по балансу 280 000

Вновь приобретенные активы, поставленные на баланс 245 000

Задача 9. Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его бизнес-плане указывается, что через 5 лет (длительность прогнозного периода) денежный поток предприятия вый-

дет на уровень 400 тыс. руб. Начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, прогнозируется стабильный темп прироста в 3%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Указать на время его окончания невозможно. Рекомендуемая ставка дисконта - 22%.

Задача 10. Чистая прибыль предприятия, намеревающегося сделать инвестиции в расширение производства ранее освоенной продукции, составила в год в реальном выражении 460 тыс. руб. Остаточная балансовая стоимость активов предприятия равна 1200 тыс. руб. Коэффициент «Цена/Прибыль» по акциям предприятия составляет 3,7. Какую учитывающую риски бизнеса ставку дисконта можно применить для дисконтирования доходов, ожидаемых от расширения производства?

### **Задания для самостоятельной работы по теме №3: Доходный подход в оценочной деятельности**

1. Текущее изучение материала, изложенного в курсе лекций, регулярная проработка учебной литературы.
2. Подготовка к практическому занятию №3 и экспресс-опросам.

#### *Вопросы для самоконтроля*

1. Сущность и условия применения метода дисконтирования денежных потоков.
2. Сущность и условия применения метода капитализации дохода.
3. Основные этапы оценки предприятия методом дисконтирования денежных потоков
4. Методики определения ставки дисконтирования.
5. Основные этапы метода капитализации доходов.
6. Особенности использования методов доходного подхода в оценке машин и оборудования.
7. Сущность метода прямой капитализации.
8. Сущность модели Гордона.
9. Определение потенциального валового дохода.
10. Определение величины действительного валового дохода.
11. Расчет чистого операционного дохода.
12. Расчет коэффициента капитализации с помощью метода кумулятивного построения.
13. Расчет коэффициента капитализации с помощью метода определения коэффициента капитализации с учетом изменения стоимости недвижимости.

14. Расчет коэффициента капитализации с помощью метода инвестиционной группы.

15. Расчет коэффициента капитализации с помощью метода рыночной экстракции (выжимки).

*Рекомендуемые нормативно-правовые акты и литература*

1. Афанасьева Л.В., Ткачева Т.Ю., Севрюкова Л.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учеб.пособие /Л.В. Афанасьева, Т.Ю. Ткачева, Л.В. Севрюкова; Юго-Зап. гос. ун-т., ЗАО «Университетская книга», Курск, -2016. 198 с.

2. Бусов В. И. Оценка стоимости предприятий :[Текст] : учебник для бакалавров / Владимир Иванович Бусов, Олег Александрович Землянский, Анатолий Павлович Поляков; под общ. ред. В. И. Бусова. - М.: Юрайт, 2013. - 430 с.

3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: электронный учебник / Е.И. Иванова; под ред.. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС. 2010.

4. Международные Стандарты Оценки 2011. [Электронный ресурс]. Режим доступа [http://smao.ru/files/dok\\_novosti/2013/perevod\\_mco.pdf](http://smao.ru/files/dok_novosti/2013/perevod_mco.pdf)

5. Оценка недвижимости [Текст] учебник /под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2010. 560с. Гриф: Рекомендовано Министерством образования РФ

6. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : КноРус, 2011. - 752 с. - ISBN978-5-406-014 35-6 :

7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков :[Электронный ресурс] : электронный учебник / В. И. Петров. - М.: КноРус, 2010. - 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). - Систем. требования: ПК 500 или выше ; Windows2000/XP ; оперативная память 64 Мб и более ; видеокарта с 8 Мб ; CD-привод 4x ; мышь ; звуковая карта. - Загл. с обложки. - Диск помещен в контейнер 19x14. Гриф: Рекомендовано УМО

8. Ронова Г.Н., Кузьмина Т.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2008. – 253 с.

9. Щербакова, Наталья Александровна. Оценка недвижимости: теория и практика [Текст] : учебное пособие / Н. А. Щербакова. - М. : ОМЕГА-Л, 2011. - 269 с. : ил.табл. - (Высшее финансовое образование). - ISBN 978-5-370-015 82-3.

## Практическое занятие по теме №4: Сравнительный подход в оценочной деятельности

*Ключевые термины и понятия:* сравнительный подход, метод сделок, метод рынка капитала, метод отраслевых коэффициентов.

### Задачи для решения

Задача 1. Оценщик собрал следующие данные по сопоставимым объектам (дом):

Показатели	Сопоставимые объекты			
	1	2	3	4
Площадь, кв.м	150	150	200	200
Гараж	есть	есть	есть	нет
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, тыс. руб.	4200	4000	5500	5000

Определить: корректировку на разницу в площади; корректировку на наличие сада; корректировку на наличие гаража.

Задача 2. По полученным результатам задачи 1 определить рыночную стоимость дома площадью 250 кв. м, с гаражом, но без сада.

Задача 3. Оцениваемое складское помещение находится в собственности (и сооружение, и земельный участок). Похожий склад, недавно проданный за 1,2 млн руб., имеет площадь 5000 м<sup>2</sup> и полностью сдан в долгосрочную аренду на А лет (до продажи). Он расположен на арендованном у муниципалитета земельном участке. Анализ данного сегмента рынка недвижимости позволил определить рыночную арендную плату – 150 руб. за 1 м<sup>2</sup> и ставку дисконтирования – Б%. Определить величину корректировки и скорректированную цену продажи складского помещения.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
Б	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	22	21	20	19	18

Задача 4. Продается дом за 8 млн. руб. с первым платежом в размере 2 млн. руб. (собственные средства), при этом продавец финансирует кредит в размере 6 млн. руб. по ставке 12% (заемные средства). Кредит погашается в течение 25 лет с шаговым платежом через 8 лет. Чтобы определить размер соответствующей скидки, оценщик проверяет рыночную

конъюнктуру на предмет продаж, которые финансировались по сходной кредитной схеме, и находит, что вексель на 4 млн. руб. со ставкой 12%. Определить цену продажи с поправкой на финансирования.

Задача 5. Оценщик должен найти сопоставимую продажу дома, который был продан за 6 млн. руб. с первым платежом в размере 2 млн. руб.. При этом кредит, предоставленный продавцом, составил 4 млн. руб. на срок 20 лет по ставке 12%. Согласно рыночной конъюнктуре, такие дома обычно находятся в собственности в течение 20 лет, а рыночная ставка равняется 14%. Определить цену продажи с поправкой на финансирования.

Задача 6. Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный 2015 г., если известно, что:

прибыль за 2015 год- 50 млн. руб.;

прибыль, прогнозируемая на 2016 год – 55 млн. руб.;

ставка дисконта для компании, рассчитанная по модели оценки капитальных активов 20%.

Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании - неопределенно длительный.

Задача 7. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

– рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 170 руб.;

– общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 200 000 акций, из них 60 000 выкуплено компанией и 30 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;

– доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют, соответственно 6 и 12 млн. руб.;

– средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые компании одинаковые;

– сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется;

– объявленная прибыль компании-аналога до выплаты процентов и налогов равна 2 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчет-

ном периоде были 110 тыс. руб., уплаченные налоги на прибыль – 400 тыс. руб.;

– прибыль оцениваемой компании до выплаты процентов и налогов равна 1,5 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 110 тыс. руб., уплаченные налоги на прибыль – 300 тыс. руб.

Задача 8. Оценщик должен определить рыночную стоимость объекта недвижимости, генерирующего ежегодно 30 млн. руб. потенциального дохода. В информационной базе данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Объект-аналог	Цена продажи, млн. руб.	Потенциальный валовой доход, млн. руб.
1	120	20
2	100	22
3	150	25

Задача 9. Определить стоимость торгового центра «Магик», если потенциальный валовой доход этого объекта недвижимости составляет 120 млн. руб. Оценщик нашел следующие сопоставимые продажи:

Объект-аналог	Цена продажи, млн. руб.	Потенциальный валовой доход, млн. руб.	Валовой рентный мультипликатор
1	700	100	7,0
2	850	130	6,54
3	580	75	7,73

Задача 10. Оценивается рыночная стоимость объекта недвижимости, чистый операционный доход которого в прогнозном году составит 25 млн. руб. Информационная база данных о сделках купли-продажи

Объект-аналог	Чистый операционный доход, млн. руб.	Рыночная цена, млн. руб.
1	50	220
2	60	270
3	75	350

#### **Задания для самостоятельной работы по теме №4: Сравнительный подход в оценочной деятельности**

1. Текущее изучение материала, изложенного в курсе лекций, регулярная проработка учебной литературы.
2. Подготовка к практическому занятию №4 и экспресс-опросам.

### 3. Реферирование статей периодических изданий по изучаемой теме.

#### *Вопросы для самоконтроля*

1. Преимущества сравнительного подхода.
2. Сущность метода рынка капитала.
3. Сущность метода сделок.
4. Сущность метода отраслевых коэффициентов.
5. Условия использования интервальных мультипликаторов.
6. Условия использования моментных мультипликаторов.
7. Сущность метода накопления активов.
8. Сущность метода рынка капитала с добавлением премии за контрольный пакет.
9. Определение величины поправок с использованием метода анализа парных продаж.
10. Определение величины поправок с использованием регрессионного анализа.
11. Определение величины поправок с использованием расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка.

#### *Рекомендуемые нормативно-правовые акты и литература*

1. Афанасьева Л.В., Ткачева Т.Ю., Севрюкова Л.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учеб.пособие /Л.В. Афанасьева, Т.Ю. Ткачева, Л.В. Севрюкова; Юго-Зап. гос. ун-т., ЗАО «Университетская книга», Курск, -2016. 198 с.
2. Бусов В. И. Оценка стоимости предприятий :[Текст] : учебник для бакалавров / Владимир Иванович Бусов, Олег Александрович Землянский, Анатолий Павлович Поляков; под общ. ред. В. И. Бусова. - М.: Юрайт, 2013. - 430 с.
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: электронный учебник / Е.И. Иванова; под ред.. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС. 2010.
4. Международные Стандарты Оценки 2011. [Электронный ресурс]. Режим доступа [http://smao.ru/files/dok\\_novosti/2013/perevod\\_mco.pdf](http://smao.ru/files/dok_novosti/2013/perevod_mco.pdf)
5. Оценка недвижимости [Текст] учебник /под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2010. 560с. Гриф: Рекомендовано Министерством образования РФ
6. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : КноРус, 2011. - 752 с. - ISBN978-5-406-014 35-6 :

7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков : [Электронный ресурс] : электронный учебник / В. И. Петров. - М.: КноРус, 2010. - 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). - Систем. требования: ПК 500 или выше ; Windows2000/XP ; оперативная память 64 Мб и более ; видеокарта с 8 Мб ; CD-привод 4x ; мышь ; звуковая карта. - Загл. с обложки. - Диск помещен в контейнер 19x14. Гриф: Рекомендовано УМО

8. Ронова Г.Н., Кузьмина Т.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2008. – 253 с.

9. Щербакова, Наталья Александровна. Оценка недвижимости: теория и практика [Текст] : учебное пособие / Н. А. Щербакова. - М. : ОМЕГА-Л, 2011. - 269 с. : ил.табл. - (Высшее финансовое образование). - ISBN 978-5-370-015 82-3

### **Практическое занятие по теме № 5: Затратный подход в оценочной деятельности**

*Ключевые термины и понятия:* затратный подход, метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости.

#### *Задачи для решения*

Задача 1. Предприятие «Фортуна» оценено методом накопления активов. Его обоснованная рыночная стоимость - 500 млн. руб. На следующий день после получения этой оценки предприятие взяло кредит в 8 млн. руб. На 6 млн. руб. из средств кредита предприятие приобрело оборудования. Ставка процента по кредиту - 18% годовых. Уплата процентов - в конце каждого года. Погашение кредита - через 2 года. Как измениться оценка рыночной стоимости предприятия?

Задача 2. В бизнес-плане предприятия «Ритм», осваивающего новый продукт, который уже был размещен ранее на рынке, предусматривается, что через год баланс предприятия будет выглядеть следующим образом. Прогнозный баланс предприятия, тыс. руб.

Активы		Пассивы	
Нематериальные активы	150	Собственный капитал	7000
Недвижимость	4500	Долгосрочные обязательства	1000
Оборудование и оснастка	4000	Краткосрочные обязательства	6650
Текущие активы	6000		
Баланс	14650	Баланс	14650

В плановой инвентаризационной ведомости показано следующее имущество:

Недвижимость:

- кирпичное здание общей площадью 5000 м<sup>2</sup> с износом 60%;
- земельный участок 0,4 гектара.

Оборудование и оснастка:

- универсальное оборудование и оснастка с износом 40%;
- специальное технологическое оборудование с износом 25%;
- специальная технологическая оснастка с износом 50%.

Нематериальные активы (по фактической стоимости приобретения или создания собственными силами):

- ноу-хау, износ – 20%;
- обученный и подобранный (за счет предприятия) персонал, условный износ – 25%.

Рыночная стоимость отраженных в плановом балансе активов (за исключением текущих активов, но с учетом износа) прогнозируется на уровне, руб.:

– недвижимость – 5600 (увеличение в результате общего подорожания недвижимости);

– оборудование и оснастка – 5200 (увеличение в связи с проявившейся выгодностью продукта и уникальностью соответствующих специальных активов);

– нематериальные активы – 110 (уменьшение из-за возрастающей вероятности утечки ноу-хау и перехода персонала к конкурентам). По обязательствам предприятия на рассматриваемый будущий год к концу его планируется иметь просроченных (в пределах допускаемых соответствующими контрактами пени) обязательств на 450 тыс. руб. Пени по этим обязательствам, как ожидается, к концу будущего года накопятся в размере 150 тыс. руб.

Оценить рыночную стоимость предприятия, прогнозируемую к концу года, следующего за годом составления бизнес-плана предприятия.

Задача 3. Объект в течение  $A$  лет обеспечит в конце года поток арендных платежей по 300 тыс. руб. После получения последней арендной платы он будет продан за 1500 тыс. руб. Расходы по продаже составят 500 тыс. руб. Рассчитайте совокупную текущую стоимость предстоящих поступлений денежных средств, если вероятность получения запла-

нированной суммы аренды и продажи требует применения ставок дисконта в Б%.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
Б	18	18	18	17	17	17	16	16	16	15	15	15	14	14	14

Задача 4. Здание с участком продано за 700 000 руб. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость 100 000 руб. Анализ затрат показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 600 000 руб. Определить общий накопленный износ здания.

Задача 5. Какую из приводимых ниже оценок складского запаса готовой продукции предприятия «Весна» необходимо включить в суммарную ликвидационную (в расчете на короткий срок ликвидации) стоимость предприятия?

Вариант 1. рыночную стоимость, равную 300 000 руб., полученную без учета коэффициента скрытого брака на складе, который составляет 3%, если указанный коэффициент уже учтен при расчете себестоимости продукции;

Вариант 2. ту же рыночную стоимость, уменьшенную на 3%;

Вариант 3. ликвидационную стоимость, равную 120 000 руб., полученную без учета коэффициента скрытого брака на складе, который составляет 3%, если указанный коэффициент уже учтен при расчете себестоимости продукции;

Вариант 4. ту же ликвидационную стоимость, уменьшенную на 3%.

### **Задания для самостоятельной работы по теме №5: Затратный подход в оценочной деятельности**

1. Текущее изучение материала, изложенного в курсе лекций, регулярная проработка учебной литературы.
2. Подготовка к практическим занятиям по теме №5 и экспресс-опросам.

#### *Вопросы для самоконтроля*

1. Затраты на воспроизводство объекта оценки.
2. Затраты на замещение объекта оценки.
3. Базовая формула затратного подхода.
4. Сущность и основные этапы метода стоимости чистых активов.

5. Сущность метода ликвидационной стоимости.
6. Экономическая стоимость активов.
7. Условия применения ликвидационной стоимости.
8. Основные этапы упорядоченной ликвидационной стоимости предприятия.
9. Наиболее характерные особенности концепции оценки предприятия как действующего.

*Рекомендуемые нормативно-правовые акты и литература*

1. Афанасьева Л.В., Ткачева Т.Ю., Севрюкова Л.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учеб.пособие /Л.В. Афанасьева, Т.Ю. Ткачева, Л.В. Севрюкова; Юго-Зап. гос. ун-т., ЗАО «Университетская книга», Курск, - 2016. 198 с.

2. Бусов В. И. Оценка стоимости предприятий :[Текст] : учебник для бакалавров / Владимир Иванович Бусов, Олег Александрович Землянский, Анатолий Павлович Поляков; под общ. ред. В. И. Бусова. - М.: Юрайт, 2013. - 430 с.

3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: электронный учебник / Е.И. Иванова; под ред.. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС. 2010.

4. Международные Стандарты Оценки 2011. [Электронный ресурс]. Режим доступа [http://smao.ru/files/dok\\_novosti/2013/perevod\\_mco.pdf](http://smao.ru/files/dok_novosti/2013/perevod_mco.pdf)

5. Оценка недвижимости [Текст] учебник /под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2010. 560с. Гриф: Рекомендовано Министерством образования РФ

6. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : КноРус, 2011. - 752 с. - ISBN978-5-406-014 35-6 :

7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков :[Электронный ресурс] : электронный учебник / В. И. Петров. - М.: КноРус, 2010. - 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). - Систем. требования: ПК 500 или выше ; Windows2000/XP ; оперативная память 64 Мб и более ; видеокарта с 8 Мб ; CD-привод 4x ; мышь ; звуковая карта. - Загл. с обложки. - Диск помещен в контейнер 19x14. Гриф: Рекомендовано УМО

8. Ронова Г.Н., Кузьмина Т.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2008. – 253 с.

9. Щербакова, Наталья Александровна. Оценка недвижимости: теория и практика [Текст] : учебное пособие / Н. А. Щербакова. - М. : ОМЕГА-Л, 2011. - 269 с. : ил.табл. - (Высшее финансовое образование). - ISBN 978-5-370-015 82-3 :

### **Практическое занятие по теме №6: Особенности оценки стоимости различных видов имущества**

*Ключевые термины и понятия:* износ, стоимости машин и оборудования, стоимость земельных участков, стоимость долей участия, акций и паев (бизнеса)

#### *Задачи для решения*

Задача 1. Хронологический возраст оцениваемой машины составляет 8 лет. Нормальный срок ее службы - 10 лет. В результате инспектирования и обсуждения с собственником определено, что остающийся срок службы машины составляет 5 лет. Каков эффективный возраст машины?

Задача 2. Собственник знает, что через А года потребуется замена компрессора. Цена нового компрессора равна 250 тыс. руб. Сколько должен положить собственник на счет сегодня, чтобы при В% годовых у него через 4 года накопилась сумма, необходимая для покупки компрессора?

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
Б	13	12	11	10	13	12	11	10	13	12	11	10	14	13	12

Задача 3. Предположим, что оборудование можно немедленно приобрести у предприятия производителя. Полная стоимость замещения на сегодня составляет 970 тыс. руб. Возраст оцениваемого оборудования - 3 года. Осмотр позволил определить величину физического износа в 25%. Нормальный срок службы - 20 лет. Какова текущая обоснованная рыночная стоимость оборудования?

Задача 4. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости затратным подходом, используя следующую информацию:

Восстановительная стоимость здания, млн. руб. – 300

Рыночная стоимость земельного участка, млн. руб. – 50

Эффективный возраст, определенный экспертно, лет – 20

Срок экономической жизни здания, лет - 60

Задача 5. Пусть в офисном помещении отсутствует система кондиционирования воздуха. Если ее установить, то арендная плата увеличи-

лась бы на 2 000 руб. в год. Текущий валовый рентный мультипликатор равен 7,0 и был определен на основе изучения и анализа данного сегмента рынка аналогичных объектов недвижимости. Текущая стоимость установки системы кондиционирования воздуха в эксплуатируемом здании равна 300 тыс. руб., а если бы эту систему установили в период строительства, то затраты были бы равны 200 тыс. руб. Дать оценку устранимого функционального устаревания.

Задача 6. Определить внешнее (экономическое) устаревание склада, если известно, что чистый доход без учета внешних факторов после устранения устранимого физического износа и функционального устаревания составляет 40 000 тыс. руб. Текущий чистый доход после устранения этих видов износа – 35 000 тыс. руб.; стоимость земли – 10 000 тыс. руб., коэффициент капитализации для земли – 10%, для зданий – 15%.

Задача 7. Используя метод выделения, оцените стоимость земельного участка. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 15 млн. руб. На земельном участке имеется жилой дом площадью 2000 м<sup>2</sup> и гараж площадью 150 м<sup>2</sup>. Стоимость воспроизводства 1 м<sup>2</sup> дома составляет 30 тыс. руб., а 1 м<sup>2</sup> гаража – 5 тыс. руб. Общий устранимый физический износ равен 150 тыс. руб., неустранимый физический износ – 80 тыс. руб., устранимый функциональный износ составляет 30 тыс. руб.

Задача 8. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники остатка для улучшений, используя следующие данные: анализ местного рынка показывает, что аналогичный по размерам земельный участок в ближайших окрестностях оцениваемого объекта недвижимости можно купить за 600 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 1100 тыс. руб.; величина рыночного коэффициента капитализации для земли – 0,4; величина рыночного коэффициента капитализации для зданий – 0,3.

Задача 9. Стоимость недавно построенных улучшений – 6500 тыс. руб.; продолжительность их экономической жизни Тэк – 50 лет; ставка дохода на инвестиции – А%; Чистый операционный доход для первого года – 5 000 тыс. руб. Определить стоимость объекта, применив метод прямолинейной рекапитализации.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	13	12	11	10	13	12	11	10	13	12	11	10	14	13	12

Задача 10. Условия см. задачу 9. Определить стоимость объекта, применив метод Инвуда.

## **Задания для самостоятельной работы по теме №6: Особенности оценки стоимости различных видов имущества**

1. Текущее изучение материала, изложенного в курсе лекций, регулярная проработка учебной литературы.
2. Подготовка к практическим занятиям по теме №6 и экспресс-опросам.

### *Вопросы для самоконтроля*

1. Сущность износа в оценочной деятельности.
2. Виды физического износа.
3. Виды функционального износа.
4. Определение экономического износа.
5. Виды износа по времени протекания.
6. Прямые методы определения физического износа.
7. Косвенные методы определения физического износа.
8. Расчет износа по методу прямого определения.
9. Расчет износа по методу укрупненной оценки технического состояния.
10. Расчет износа с использованием метода срока жизни.
11. Расчет износа с использованием метода «прямого денежного измерения».
12. Расчет износа с использованием метода потери производительности.
13. Виды морального износа.
14. Отличительные особенности машин и оборудования, влияющие и определяющие их оценку.
15. Сущность реверсии.
16. Метод расчета по цене однородного объекта, используемый в затратном подходе к оценке машин и оборудования.
17. Метод поэлементного расчета, используемый в затратном подходе к оценке машин и оборудования.
18. Индексный метод оценки, используемый в затратном подходе к оценке машин и оборудования.
19. Сущность ипотечно-инвестиционного анализа.
20. Сравнительный подход при оценке объектов, незавершенных строительством.

21. Методы оценки земельных участков, представленные в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России.

22. Особенности оценки привилегированных акций.

23. Особенности оценки обыкновенных акций.

24. Особенности оценки в процедурах банкротства.

*Рекомендуемые нормативно-правовые акты и литература*

1. Афанасьева Л.В., Ткачева Т.Ю., Севрюкова Л.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учеб.пособие /Л.В. Афанасьева, Т.Ю. Ткачева, Л.В. Севрюкова; Юго-Зап. гос. ун-т., ЗАО «Университетская книга», Курск, -2016. 198 с.

2. Бусов В. И. Оценка стоимости предприятий :[Текст] : учебник для бакалавров / Владимир Иванович Бусов, Олег Александрович Землянский, Анатолий Павлович Поляков; под общ. ред. В. И. Бусова. - М.: Юрайт, 2013. - 430 с.

3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: электронный учебник / Е.И. Иванова; под ред.. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС. 2010.

4. Международные Стандарты Оценки 2011. [Электронный ресурс]. Режим доступа [http://smao.ru/files/dok\\_novosti/2013/perevod\\_mco.pdf](http://smao.ru/files/dok_novosti/2013/perevod_mco.pdf)

5. Оценка недвижимости [Текст] учебник /под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2010. 560с. Гриф: Рекомендовано Министерством образования РФ

6. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : КноРус, 2011. - 752 с. - ISBN978-5-406-014 35-6 :

7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков :[Электронный ресурс] : электронный учебник / В. И. Петров. - М.: КноРус, 2010. - 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). - Систем. требования: ПК 500 или выше ; Windows2000/XP ; оперативная память 64 Мб и более ; видеокарта с 8 Мб ; CD-привод 4x ; мышь ; звуковая карта. - Загл. с обложки. - Диск помещен в контейнер 19x14. Гриф: Рекомендовано УМО

8. Ронова Г.Н., Кузьмина Т.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2008. – 253 с.

9. Щербакова, Наталья Александровна. Оценка недвижимости: теория и практика [Текст] : учебное пособие / Н. А. Щербакова. - М. :

ОМЕГА-Л, 2011. - 269 с. : ил.табл. - (Высшее финансовое образование). - ISBN 978-5-370-015 82-3

### **Практическое занятие по теме №7: Определение итоговой величины стоимости объекта оценки**

*Ключевые термины и понятия:* согласование результатов оценки, факторы согласования результатов, неопределенность результата оценки, экспертиза отчета.

#### *Задачи для решения*

Задача 1. Оценить стоимость ликвидируемого предприятия «Сказка», если известно следующее:

– планируемый срок ликвидации - 1 год (через год ожидается резкое ухудшение конъюнктуры для предприятия, например снижение рыночной цены продукции в результате усиливающейся конкуренции);

– активы предприятия являются реальными (не финансовыми) и делятся на: высоколиквидные, которые по их рыночной стоимости можно реализовать за срок до одного месяца; среднеликвидные, которые по их оценочной стоимости можно продать за срок до трех месяцев; малоликвидные, стоимость которых оценена как восстановительная стоимость; неликвидные, которые реализовать невозможно (если это специальные технологические активы:

– оборудование и оснастка, то их можно реализовать по цене лома за вычетом расходов на утилизацию);

– стоимость высоколиквидных активов - 4000 тыс. руб.; стоимость среднеликвидных активов - 2000 тыс. руб.; стоимость малоликвидных активов - 1500 тыс. руб.; стоимость неликвидных активов - 1800 тыс. руб.;

– вес неликвидных специальных технологических оборудования и оснастки составляет 100 тонн; цена металлического лома составляет 60 тыс. руб. за тонну; расходы на утилизацию одной тонны специальных технологических оборудования и оснастки предприятия 55 000 руб.

– дебиторская задолженность предприятия (не включенная в характеризовавшиеся выше активы) составляет 2100 тыс. руб., из них 400 тыс. руб. - просроченная задолженность; дебиторская задолженность со сроком истечения в пределах года - 840 тыс. руб., в том числе: со сроком истечения через три месяца - 800 тыс. руб., со сроком истечения через девять месяцев - 140 тыс. руб.; средний рыночный дисконт по долгам деби-

торов с сопоставимыми сроками погашения (с учетом издержек трансакций) - 30 %;

– производственная мощность предприятия при обеспеченном спросе на его продукцию, если она реализуется по сложившейся рыночной цене, позволяет выпускать 480 000 единиц продукции в месяц в случае использования всех наличных производственных активов предприятия (избыточные активы на предприятии отсутствуют); более низкие уровни производственной мощности достижимы при пропорциональном сокращении всех производственных активов на одну треть и две трети (в этих случаях производственная мощность составит соответственно 320000 и 160000 единиц продукции; промежуточные уровни производственной мощности невозможны вследствие наличия на предприятии только трех основных технологических агрегатов;

– удельные переменные издержки на единицу продукции - 180 руб.; условно-постоянные издержки: 670 000 руб. при производственной мощности в 240 и 160 тыс. единиц продукции, 380 000 руб. при производственной мощности при производственной мощности в 80 тыс. единиц продукции, 120 000 руб. при остановке неликвидированного предприятия;

– рыночная цена выпускаемой продукции - 198 руб. за единицу продукции;

– кредиторская задолженность предприятия - 2000 тыс. руб. со сроком истечения в конце первого квартала года; процентная ставка по ней - 18 % годовых; продолжение выпуска продукции обуславливает необходимость взятия нового кредита сроком на шесть месяцев по кредитной ставке в 17% годовых; величина указанного кредита зависит от планируемого на оставшуюся часть года объема выпуска, так что удельная потребность в заемных средствах в расчете на единицу продукции равна 10 руб.;

– ставка налога на прибыль - 20 %; прочие налоговые платежи учтены при расчете переменных и постоянных издержек;

– безрисковая ставка -  $A\%$ , среднерыночная доходность на фондовом рынке -  $B\%$ , коэффициент «бета» для отрасли предприятия - 1,7.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	13	12	11	10	13	12	11	10	13	12	11	10	14	13	12
Б	20	19	18	17	20	19	18	17	20	19	18	17	20	19	18

Задача 2. Какая максимальная сумма может быть уплачена за здание на текущий момент, если предполагается, что через 4 года оно может быть продано не дороже чем за 2,8 млн. руб. В течение этих 4 лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая норма доходности для подобных проектов составляет 26% годовых (дисконтирование на конец периода). Среднерыночная ставка кредитования для аналогичных инвестиций составляет  $A\%$ .

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	20	19	18	17	20	19	18	17	20	19	18	17	20	19	18

### **Задания для самостоятельной работы по теме № 7: Определение итоговой величины стоимости объекта оценки**

1. Текущее изучение материала, изложенного в курсе лекций, регулярная проработка учебной литературы.
2. Подготовка к практическим занятиям по теме №7 и экспресс-опросам.

#### *Вопросы для самоконтроля*

1. Факторы согласования результатов.
2. Неопределенность результата оценки.
3. Интервал неопределенности (интервал уверенности).
4. Модельная неопределенность оценки.
5. Использование метода анализа иерархий в целях согласования результатов расчетов.
6. Использование метода прямого экспертного назначения весов в целях согласования результатов расчетов.
7. Использование дополнительного экспертного определения компетентности экспертов в целях согласования результатов расчетов.
8. Отражение неопределенности результата оценки в отчете об оценке.
9. Особенности формирования раздела отчета об оценке «Согласование результатов».
10. Определение возможных границ интервала (диапазона), в котором может находиться значение оцениваемой стоимости.
11. Виды экспертизы отчета об оценке.
12. Сущность нормативно-методической экспертизы.
13. Сущность экспертизы на подтверждение стоимости.

14. Сущность инициативной экспертизы.
15. Требования к экспертному заключению.

*Рекомендуемые нормативно-правовые акты и литература*

1. Афанасьева Л.В., Ткачева Т.Ю., Севрюкова Л.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учеб.пособие /Л.В. Афанасьева, Т.Ю. Ткачева, Л.В. Севрюкова; Юго-Зап. гос. ун-т., ЗАО «Университетская книга», Курск, -2016. 198 с.
2. Бусов В. И. Оценка стоимости предприятий :[Текст] : учебник для бакалавров / Владимир Иванович Бусов, Олег Александрович Землянский, Анатолий Павлович Поляков; под общ. ред. В. И. Бусова. - М.: Юрайт, 2013. - 430 с.
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: электронный учебник / Е.И. Иванова; под ред.. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС. 2010.
4. Международные Стандарты Оценки 2011. [Электронный ресурс].  
Режим доступа  
[http://smao.ru/files/dok\\_novosti/2013/perevod\\_mco.pdf](http://smao.ru/files/dok_novosti/2013/perevod_mco.pdf)
5. Оценка недвижимости [Текст] учебник /под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2010. 560с. Гриф: Рекомендовано Министерством образования РФ
6. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : КноРус, 2011. - 752 с. - ISBN978-5-406-014 35-6 :
7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков :[Электронный ресурс] : электронный учебник / В. И. Петров. - М.: КноРус, 2010. - 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). - Систем. требования: ПК 500 или выше ; Windows2000/XP ; оперативная память 64 Мб и более ; видеокарта с 8 Мб ; CD-привод 4x ; мышь ; звуковая карта. - Загл. с обложки. - Диск помещен в контейнер 19x14. Гриф: Рекомендовано УМО
8. Ронова Г.Н., Кузьмина Т.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2008. – 253 с.
9. Щербакова, Наталья Александровна. Оценка недвижимости: теория и практика [Текст] : учебное пособие / Н. А. Щербакова. - М. : ОМЕГА-Л, 2011. - 269 с. : ил.табл. - (Высшее финансовое образование). - ISBN 978-5-370-015 82-3.