**УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**
**«УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ «ТИСБИ»**

Кафедра бухгалтерского учета и налогообложения

Утверждаю
зав. кафедрой
Мухамедзянов К.З.
Протокол заседания
кафедры № 7
от « 30 » марта 2026 г.

# Рабочая программа дисциплины

| | |
|---|---|
| Наименование дисциплины: | Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятия |
| Специальность | 38.05.01 Экономическая безопасность |
| Специализация подготовки | Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности |
| Год набора | 2023, 2024, 2025, 2026 |

Составители:
канд.экон.наук., доц. Дорошина О.П.,
канд.экон.наук., доц. Тишкина Т.В.

Казань

## Содержание


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Цели и задачи учебной дисциплины | 3 |
| 2. | Место дисциплины в структуре ОПОП | 4 |
| 3. | Требования к результатам освоения дисциплины | 5 |
| 4. | Структура и содержание дисциплины | 6 |
| 4.1 | Модульно-тематический план и пояснительная записка с указанием этапов формирования компетенций | 6 |
| 4.2 | Содержание дисциплины по темам (разделам) | 9 |
| 4.3 | Планы практических и семинарских занятий | 11 |
| 5. | Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов | 21 |
| 6. | Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины | 24 |
| 7. | Материально-техническое обеспечение дисциплины | 25 |
| 8. | Оценка компетенций по изучаемой дисциплине | 26 |
| | Приложение 1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины | 28 |
| | Приложение 2. Фонд оценочных средств для проведения текущей и промежуточной аттестации по дисциплине | 29 |

## 1.Цели и задачи учебной дисциплины

Целью учебной дисциплины «Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятия» является последовательное изучение процесса оценки недвижимости и другого имущества предприятия, специфику и исторический опыт России, а также анализа ситуации в регионе; усвоение понятий, терминов и категорий, определяющих данную дисциплину и действующих методологических и методических подходов к исчислению налога на имущество организаций.

Среди основных задач данной дисциплины можно выделить:

1. Формирование понятийного аппарата методов оценки недвижимости и другого имущества предприятия; юридического аспекта прав на недвижимость; рынка недвижимости, его характеристик и особенностей развития на региональном уровне.
2. Приобретение практических навыков оценки объектов недвижимого имущества соответствующими методами оценки.
3. Изучение методов оценки стоимости недвижимого и другого имущества предприятия.
4. Применение нормативно-законодательных актов в вопросе практики и порядка расчета и уплаты налога на имущество организаций и других имущественных налогов с юридических лиц.

Дисциплина «Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятия» включает в себя широкий перечень тем и вопросов, поэтому студентам рекомендуется использовать при изучении курса не только лекционный материал, но и законодательные акты по оценочной деятельности, налогам и сборам, методические и учебные пособия, а также статьи в периодической печати.

В программе даны тематический план, темы семинарских занятий учебного курса и темы для СРС, основные понятия каждой темы, список рекомендуемых нормативных актов и литературы, экзаменационные вопросы по дисциплине, сформулированы требования к уровню подготовки и критерии оценки знаний студента по данной дисциплине.

Программа содержит список основного нормативного материала и литературы. Кроме того, к каждому соответствующему семинарскому занятию дается специальная литература, а в необходимых случаях и дополнительные нормативные акты.

После освоения дисциплины студент должен:

-знать основы сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта

-уметь собирать, анализировать и использовать данные налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности

хозяйствующего субъекта
-владеть навыками сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта

## 2. Место дисциплины в структуре ОПОП

Данная дисциплина относится к обязательной части дисциплин Блока 1. Б находится во взаимосвязи с дисциплинами согласно схеме:

***Обеспечивающие учебные дисциплины***

Экономика организации (предприятия)
Бухгалтерская (финансовая) отчетность
Статистика

***Изучаемая учебная дисциплина***

**Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятия**

**Обеспечиваемые учебные дисциплины**

Производственная практика (Преддипломная практика)

До освоения дисциплины у обучающегося должны быть сформированы следующие компетенции:

**Дисциплины «Экономика организации (предприятия)»:**

ОПК-2: способен осуществлять сбор, анализ и использование данных хозяйственного, налогового и бюджетного учетов, учетной документации, бухгалтерской (финансовой), налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта, а также выявления, предупреждения, локализации и нейтрализации внутренних и внешних угроз и рисков
ОПК-3 способен рассчитывать экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов
ОПК-4 способен разрабатывать и принимать экономически и финансово обоснованные организационно-управленческие решения, планировать и организовывать профессиональную деятельность, осуществлять контроль и

учет ее результатов

**Дисциплина «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»:**

ОПК-2: способен осуществлять сбор, анализ и использование данных хозяйственного, налогового и бюджетного учетов, учетной документации, бухгалтерской (финансовой), налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта, а также выявления, предупреждения, локализации и нейтрализации внутренних и внешних угроз и рисков

**Дисциплина «Статистика»:**

ОПК-1: способен использовать знания и методы экономической науки, применять статистико-математический инструментарий, строить экономико-математические модели, необходимые для решения профессиональных задач, анализировать и интерпретировать полученные результаты

## 3. Требования к результатам освоения дисциплины

Дисциплина «Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятия» участвует в формировании следующих компетенций в соответствии с ФГОС ВПО по специальности «Экономическая безопасность».

ОПК-2: способен осуществлять сбор, анализ и использование данных хозяйственного, налогового и бюджетного учетов, учетной документации, бухгалтерской (финансовой), налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта, а также выявления, предупреждения, локализации и нейтрализации внутренних и внешних угроз и рисков

Декомпозиция компетенций

| Индикаторы | Результаты обучения по дисциплине |
|---|---|
| Компетенция ОПК-2 | |
| ОПК-2.2. Осуществляет сбор, анализ и использование данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности | ОПК-2.2. З-8 Знает основы сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта<br>ОПК-2.2 У-13 Умеет собирать, анализировать и использовать данные налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта<br>ОПК-2.2. В-13 Владеет навыками сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в |

| | |
|---|---|
| хозяйствующего субъекта | целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта |

## 4.Структура и содержание дисциплины
## 4.1. Модульно-тематический план и пояснительная записка

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятия» по очному и заочному обучению составляет 4 зачетных единицы (144 академических часа).

| Модульная разбивка учебной дисциплины | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Специальность Экономическая безопасность<br>Дисциплина: «Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятия» | | | | | |
| Наименование модулей | Количество ауд. часов | | Самостоят. работа очное/ заочное | Всего Часов очное / заочное | индикаторы компетенции |
| | Лекции очное/ заочное | Семинарские очное/ заочное | | | |
| **Модуль 1. Оценка и рынок недвижимости в России** | | | | | |
| 1. Профессиональная оценка в России: роль, проблемы, перспективы | 1/0,5 | 2/0,5 | 3/9 | 6/10 | ОПК-2.2 (З-8 У-13) |
| 2. Формы регулирования оценочной деятельности | 1/0,5 | 4/0,5 | 3/9 | 8/10 | |
| 3. Формирование рынка недвижимости в России | 2/0,5 | 4/0,5 | 4/9 | 10/10 | |
| 4. Основы оценки имущества предприятия | 1/0,5 | 4/0,5 | 4/9 | 9/10 | |
| **Модуль 2. Методологические основы оценки имущества предприятий** | | | | | |
| 5. Механизм оценки имущества предприятий | 2/0,5 | 4/0,5 | 4/9 | 10/10 | ОПК-2.2 (З-8 У-13 В-13) |
| 6. Оценка видов имущества предприятий | 2/0,5 | 4/0,5 | 4/9 | 10/10 | |
| 7.Виды недвижимого имущества предприятий | 2/0,5 | 4/0,5 | 4/9 | 10/10 | |
| **Модуль 3 Особенности оценки имущества предприятий** | | | | | |
| 8.Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств | 4/1 | 7/1 | 4/9 | 15/11 | ОПК-2.2 (З-8 У-13 В-13) |
| 9.Оценка нематериальных активов и интеллектуальной | 2/0,5 | 4/0,5 | 5/9 | 11/10 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| собственности предприятия | | | | | |
| 10.Оценка имущественного комплекса действующего комплекса предприятия (бизнеса) | 4/2 | 6/1 | 5/9 | 15/12 | |
| 11.Оценка земли в составе имущественного комплекса предприятия | 2/0,5 | 3/1 | 5/10 | 10/11,5 | |
| **Модуль 4 Налогообложение недвижимого имущества предприятия** | | | | | |
| 12.Налогообложение имущества предприятий | 2/0,5 | 4/1 | 6/10 | 12/11,5 | ОПК-2.2 (З-8 У-13 В-13) |
| Подготовка к экзамену | | | 18/18 | 18/18 | |
| ИТОГО | 25/8 | 50/8 | 69/128 | 144 | |

## Пояснительная записка к модульному тематическому плану

Дисциплина «Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий» разбит на 4 модуля, порядок освоения которых включает траекторию и этапы формирования заявленных компетенций (или их составляющих).

**Модуль 1.** «Оценка и рынок недвижимости в России» включает в себя учебные темы, по завершении которых студент:

- знает основы сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки стоимости имущества хозяйствующего субъекта;
- умеет собирать, анализировать и использовать данные налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки стоимости имущества;

По результатам модуля 1 проводится тестовая работа.

**Модуль 2** «Методологические основы оценки имущества предприятий» представлен темами, предназначенными для освоения необходимости, сущности и роли оценки имущества предприятия. По завершению данного модуля студент:

- знает сущность подходов и методов оценки имущества предприятий;
- умеет обосновывать содержание оптимального комплекта инструментальных средств экономического обеспечения достаточного для эффективной оценки состояния объектов недвижимого и другого имущества предприятия;
-владеет навыками сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки стоимости имущества хозяйствующего субъекта.

Модуль завершается письменной работой, включающей в себя выполнение тестовых заданий.

**Модуль 3 «Особенности оценки имущества предприятий»** представлен темами, предназначенными для освоения необходимости, сущности оценки отдельных видов имущества предприятия. По завершению данного модуля студент:

- знает сущность механизма оценки имущества предприятий, организацию оценки недвижимого имущества, машин, оборудования, транспортных средств, нематериальных активов и всего имущественного комплекса;
- умеет обосновывать содержание оптимального комплекта инструментальных средств экономического обеспечения достаточного для эффективной оценки состояния объектов недвижимого и другого имущества предприятия;
-владеет навыками сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки стоимости имущества хозяйствующего субъекта.

Модуль завершается выполнением тестовых заданий и решение практических задач.

**Модуль 4** «Налогообложение недвижимого имущества предприятия» состоит из темы, посвященной особенностям расчета и уплаты налога на имущество юридических лиц . По завершению данного модуля студент:
- знает сущность механизма налогообложения имущества предприятия;
- умеет анализировать и обрабатывать информацию по налогообложению имущества предприятий;
-владеет современными методами сбора, обработки данных по налогообложению имущества предприятий в современных условиях;

Модуль завершается устным опросом и тестовой работой с применением балльно-рейтинговой системы оценки.

Итоговой формой контроля является экзамен.

## 4.2 Содержание дисциплины по темам (разделам)

### Тема 1. Профессиональная оценка в России: роль, проблемы, перспективы

Понятие недвижимости, понятие оценочной деятельности, вопросы необходимости профессиональной оценки недвижимого имущества; стоимость недвижимости и ее основные виды в зависимости от целей оценки; четыре группы оценочных принципов; основные этапы процесса оценки недвижимости; проблемы оценочной деятельности, роль и перспективы оценки имущества в Российской Федерации; законодательная база нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в России; субъекты и объекты оценки; основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления; влияние финансовых переменных (прибыли, денежных потоков, дивидендов, валового дохода, активов) на оценочную деятельность; регулирование оценочной деятельности. Особенности отечественной практики оценки объектов недвижимости. Специфика оценки недвижимости в зависимости от целей оценки и типа объекта.

### Тема 2: Формы регулирования оценочной деятельности

Необходимость оценки имущества предприятий, практика наиболее распространенных случаев, обусловливающих необходимость оценки стоимости имущества предприятия; требования международных стандартов, ориентированных на условия традиционной рыночной экономики. Правовая основа деятельности оценщика; Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет формы государственного регулирования оценочной деятельности.

### Тема 3. Формирование рынка недвижимости в России

Рынок недвижимости в экономической системе; факторы национального и регионального уровня, влияющие на рынок недвижимости; структура рынка недвижимости: рынки типов недвижимости, рынки видов сделок; специфика российского рынка недвижимости, специфика его становления и направления развития; жилая и коммерческая недвижимость; арендная плата; чистые инвестиции на рынке недвижимости; специфические черты современного этапа в развитии рынка недвижимости РТ и г. Казани и его перспективы.

### Тема 4. Основы оценки имущества предприятия

Понятие механизма, принципы и этапы оценки имущества предприятий; экспертное заключение (отчет) об оценке имущества предприятий; цели, задачи и особенности оценки имущества предприятий. Подходы и методы в оценке имущества предприятий.

## Тема 5. Механизм оценки имущества предприятий

Экономическое содержание подходов в оценке имущества предприятия. Преимущества, недостатки, необходимые условия для применения. Этапы оценки имущества. Подходы, методы и принципы оценки недвижимости

## Тема 6. Оценка видов имущества предприятий

Задачи и особенности оценки недвижимого имущества; оценка отдельных объектов недвижимости. Оценка восстановительной стоимости имущества предприятия; оценка ликвидационной стоимости имущества предприятия; оценка инвестиционной стоимости имущества предприятия; оценка рыночной стоимости имущества предприятия; оценка стоимости имущества предприятия в целях судопроизводства; оценка вклада в уставный капитал предприятия.

## Тема 7. Виды недвижимого имущества предприятий

Оценка промышленных объектов недвижимого имущества предприятия; оценка сельскохозяйственных объектов недвижимого имущества предприятия; оценка объектов коммерческой, социально-бытовой недвижимости предприятия; оценка недвижимого имущества предприятий строительства, связи, отраслей непроизводственной сферы. Методы оценки износа. Способы оценки устранимого и неустранимого износа.

## Тема 8. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств

Классификация объектов движимого имущества предприятий, цели, задачи и особенности оценки движимого имущества.Основы оценки движимого имущества; оценка стоимости машин, механизмов и оборудования; оценка стоимости транспортных средств; особенности оценки автотранспортных средств; оценка стоимости судов и плавучих технических средств.

## Тема 9. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности предприятия

Основы и специфика оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности предприятия; оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности предприятия при взносе в уставный капитал.

## Тема 10. Оценка имущественного комплекса действующего комплекса предприятия (бизнеса)

Понятие и основные цели оценки имущественного комплекса действующего комплекса предприятия бизнеса. Основные цели оценки: определение стоимости имущественного комплекса действующего комплекса предприятия в случае его купли продажи залога, страхования, при

инвестировании и переоценке; в случае слияния и разделений предприятий, их реорганизациии; для определения условий выкупа акций и конвертации акций одного типа в другой; при исполнении прав наследования и судебных приговоров.

### Тема 11. **Оценка земли в составе имущественного комплекса предприятия**

Основы оценки земли. Методические подходы к оценке стоимости земли. Особенности кадастровой оценки земельных участков, технология оценки стоимости земельного участка.

### Тема 12. Налогообложение имущества предприятий

Основы налогообложения имущества организаций в российской налоговой системе.

Налог на имущество организаций: плательщики налога на имущество организаций; объект налогообложения, особенности формирования объекта налогообложения по отдельным хозяйственным операциям; налоговая база налога на имущество; ставки налога; льготы по налогу на имущество (виды льгот, общий порядок предоставления льгот); порядок исчисления, учета и уплаты налога на имущество; основные направления совершенствования налога на имущество. Налогообложение имущества иностранных организаций-нерезидентов, имеющих представительства на территории РФ и/или недвижимость на территории РФ.

Земельный налог, уплачиваемый организациями: элементы, сроки и порядок уплаты; проблемы собираемости земельного налога в РТ и г. Казани.

## 4.3. Планы семинарских и практических занятий

Семинарские занятия проводятся по окончании изучения одного теоретического вопроса или всей темы. Возможны несколько форм проведения семинарских занятий:

- опрос по пройденному вопросу, теме;
- дискуссия, с участием всех студентов группы, по отдельным актуальным вопросам темы;
- самостоятельное решение задач с целью проверки знаний студентов.

Учебными целями проведения семинарских занятий является закрепление знаний, полученных студентами из курса лекций и самостоятельного изучения материала.

## Модуль 1. «Оценка и рынок недвижимости в России»

## Тема 1. Профессиональная оценка в России: роль, проблемы, перспективы

**Основные вопросы к теме**

1) Понятие оценочной деятельности и ее необходимость.
2) Проблемы практики оценочной деятельности в России.
3) Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
4) Принципы оценки недвижимости.
5) Основные этапы процесса оценки.
6) Рынок страховых услуг в области оценки имущества.
7) Формы объединений оценщиков в России, исторический опыт.

**Вопросы для обсуждения**

1. Раскройте понятие оценочной деятельности .
2. В чем проявляются и на что влияют проблемы практики оценочной деятельности в России?
3 Раскройте понятие недвижимости.
4 Перечислите и охарактеризуйте основные виды недвижимости.
5 Назовите принципы оценки недвижимости.
6. Какие существуют основные?

**Практическое задание:**

Постройте схему взаимодействия этапов процесса

## Тема 2. Формы регулирования оценочной деятельности

**Основные вопросы к теме**

1. Классификация имущества предприятий.
2. Характеристика отдельных видов имущества предприятий
3. Право собственности на имущество предприятия

**Вопросы для обсуждения:**

1. Какие сделки определяют необходимость оценки имущества предприятий?
2. Дайте сравнительную характеристику требованиям международных стандартов оценки и российских.
3. Как проявляется государственное регулирование оценочной деятельности?

**Практическое задание:**

На основе ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определить формы государственного регулирования оценочной деятельности

## Тема 3. Формирование рынка недвижимости в России

**Основные вопросы к теме**

1. Понятие рынка недвижимости как экономической категории.
2. Особенности взаимодействия спроса и предложения на рынке недвижимости.
3. Анализ конъюнктуры рынка недвижимости.
4. Специфика операций и сделок на рынке недвижимости.

**Вопросы для обсуждения:**

1.Какое место занимает рынок недвижимости в экономической системе?

2.Какие факторы национального и регионального уровня, влияют на рынок недвижимости?

3. Чем характеризуется структура рынка недвижимости?

4 В чем специфика российского рынка недвижимости?

**Практическое задание:**

На основе данных Росстата по РТ выявите специфические черты современного этапа в развитии рынка недвижимости РТ и г. Казани и его перспективы.

## Тема 4. Основы оценки имущества предприятия

**Основные вопросы к теме**

1.Экспертное заключение (отчет) об оценке имущества предприятий;

2. Подходы и методы в оценке имущества предприятий.

**Вопросы для обсуждения:**

1.Какое влияние имеет отчет об оценке имущества ?

2.Какие используются подходы в оценке имущества?

3. Чем характеризуется доходный подход?

4 В чем специфика затратного подхода в оценке имущества?

5. Какие особенности применения сравнительного подхода?

**Практическое задание:**

**Задача** 1. В течение 8 лет недвижимость будет приносить доход в размере 20 000 долл. Ставка доходности – 14% годовых. В конце 8-го года объект недвижимости будет продан за 110 000 долл. Определить его текущую стоимость.

**Задача** 2. Определить, какая сумма будет накоплена на счете к ко нцу второго года, если сегодня положить на счет, приносящий 14% годовых, 1000 долларов.

Вариант А. Начисление процента осуществляется в конце каждого

года: PV = 1000 долл.; i = 14%; n = 2.
FV = 1000 х 1,2996 = 1299,6 долл.
Вариант Б. Начисление процента осуществляется в конце каждого месяца: PV = 1000 долл.; i = 14%; n = 2; k = 12. FV = 1000 х 1,3209871 = 1320,99 долл.
Вариант В. Начисление процента осуществляется в конце каждого квартала: PV = 1000 долл.; i = 14%; n = 2; k = 4. FV = 1000 х 1,316809 = 1316,8 долл.
**Задача** 3. Определить текущую стоимость 1000 долл., которые будут получены в конце года при 10%-й ставке дисконта.
Вариант А. Начисление процента осуществляется в конце года: FV = 1000 долл.; i = 10%; n = 1.
PV = 1000 х 0,909091 = 909,09 долл.
Вариант Б. Начисление процента осуществляется в конце каждого месяца: FV = 1000 долл.; n = 1; k = 12; i = 10%.
PV = 1000 х 0,905212 = 905,21 долл.

## Модуль 2 Методологические основы оценки имущества предприятий

### Тема 5. **Механизм оценки имущества предприятия**

**Основные вопросы к теме**

1. Преимущества, недостатки, необходимые условия для применения доходного подхода
2. Преимущества, недостатки, необходимые условия для применения затратного подхода
3. Преимущества, недостатки, необходимые условия для применения сравнительного подхода
4. Оценка восстановительной, ликвидационной, инвестиционной, рыночной стоимости предприятия

**Вопросы для обсуждения:**

1. Какие методы включены в доходный подход ?
2. В чем ограничения применения метода дисконтированных денежных потоков?
3. Что необходимо иметь в качестве информационного наполнения при применении сравнительного подхода?
4. Почему метод чистых активов не применяется в оценке недвижимости?

**Практическое задание:**

**Задача** 1.Определить стоимость организации методом компании-аналога с использованием мультипликатора *цена/чистая прибыль*

Исходные данные:

- чистая прибыль ООО «АБВ» в 2012 г. – 950 000 р.;

- выручка от продажи организации-аналога – 8 000 000 р.;
- чистая прибыль организации-аналога в 2012 г. – 800 000 р.

Требуется определить рыночную стоимость ООО «РИМАД».

**Задача 2.**

Необходимо определить стоимость 22-квартирного жилого дома.
Имеется рыночная информация о трех недавних продажах сопоставимых жилых домов, имеющих сходные размеры и планировочные решения квартир

2 Основные исходные данные по сопоставимым объектам

| Сопоставимый объект | Продажная цена | Число квартир |
|---|---|---|
| Дом № 1 | 600 000 | 26 |
| Дом № 2 | 750 000 | 32 |
| Дом № 3 | 450 000 | 18 |

Сопоставимый объект № 1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 6000 долл. Мусоропровод объекта № 1 такой же, как и у оцениваемого объекта, его стоимость составляет 15 000 долл. Объект № 1 продан три месяца назад.
Объект № 2 также имеет мусоропровод; объект продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования, которые добавили к цене 15 000 долл. по сравнению с обычными условиями финансирования.
Сопоставимый объект № 3 находится в двух кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект – в 8 кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 3000 долл. от цены объекта. Объект № 3 продан два дня назад. У него нет мусоропровода. Темпы роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5 % в месяц.

## Тема 6. Оценка видов имущества предприятий

**Основные вопросы к теме**

1.Оценка восстановительной стоимости имущества предприятия.
2. Оценка ликвидационной стоимости имущества предприятия;
3. Оценка инвестиционной стоимости имущества предприятия;
4. Оценка рыночной стоимости имущества предприятия;
5. Оценка стоимости имущества предприятия в целях судопроизводства;
6. Оценка вклада в уставный капитал предприятия.

**Вопросы для обсуждения:**

1.Каковы условия для установления восстановительной стоимости имущества предприятия?
2.В каких случаях появляется необходимость расчета ликвидационной стоимости имущества предприятия?
3.Кто заинтересован в определении инвестиционной стоимости имущества предприятия?
4. Дайте определение рыночной стоимости имущества предприятия.
5.Каковы особенности оценки стоимости имущества предприятия в целях судопроизводства?
6. Какие условия для оценки вклада в уставный капитал предприятия?

**Тема 7. Виды недвижимого имущества предприятий**

**Основные вопросы к теме**

1.Оценка промышленных объектов недвижимого имущества предприятия;
2. Оценка сельскохозяйственных объектов недвижимого имущества предприятия;
3. Оценка объектов коммерческой, социально-бытовой недвижимости предприятия;
4. Оценка недвижимого имущества предприятий строительства, связи, отраслей непроизводственной сферы.
5 Методы оценки износа.

**Вопросы для обсуждения:**

1.Какие особенности в оценке промышленных объектов недвижимого имущества предприятия?
2. Какие факторы должны учитываться при оценке сельскохозяйственных объектов недвижимого имущества предприятия?
3. Какие ограничения в оценке объектов коммерческой, социально-бытовой недвижимости предприятия?
4. Перечислите отраслевые факторы, влияющие на оценку недвижимого имущества предприятий строительства, связи, отраслей непроизводственной сферы.
5 Назовите методы оценки износа.

**Практическое задание:**

**Задача** 1. Срок экономической жизни здания 120 лет.
Оценить эффективный возраст улучшений (здания) по результатам продажи, если стоимость продажи 75 000 тыс.руб., стоимость участка 17 000 тыс.руб., а стоимость восстановления 74 000 тыс.руб..

**Задача** 2.
Оценить срок экономической жизни здания промышленного назначения, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 90 000 тыс.руб., стоимость участка 21 000 тыс.руб., а стоимость восстановления 90 000 тыс.руб.. Причем эффективный

возраст улучшений (здания) 35 лет.

## Модуль 3 Особенности оценки имущества предприятий

### Тема 8. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств

**Основные вопросы к теме**

1.Классификация объектов движимого имущества предприятий, цели, задачи и особенности оценки движимого имущества.
2. Оценка стоимости машин, механизмов и оборудования;
3. Оценка стоимости транспортных средств;
4. Особенности оценки автотранспортных средств;

**Вопросы для обсуждения:**

1.Какие особенности оценки движимого имущества предприятий?
2. Какие методы используются в оценке стоимости машин, механизмов и оборудования?
3. Что учитывается при оценке стоимости транспортных средств?
4. Перечислите особенности оценки автотранспортных средств.

**Практические задания**

**Задача 1**

Станок может быть восстановлен после замены подшипников (затраты составят 8 100 рублей), резцедержателя (стоимостью 4 500 рублей), зачистки и покраски (затраты – 5 400 рублей), а стоимость нового идентичного станка составляет 72 900 рублей. Определить коэффициент физического износа.

**Задача 2**

Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 10 лет, стоимость продажи 200 тыс.руб., стоимость станка 150 тыс.руб..

### Тема 9. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности предприятия

**Основные вопросы к теме**

1. Специфика оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности предприятия;
2. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности предприятия при взносе в уставный капитал.

**Вопросы для обсуждения:**

1. В чем проявляется специфика оценки нематериальных активов?
2. Какие условия должны быть выполнены при оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности предприятия при взносе в уставный капитал?

**Практические задания:**

**Задача 1**

Необходимо оценить стоимость ноу-хау при следующих исходных данных:

• организация владеет ноу-хау производства изделий;

• затраты на производство без ноу-хау – 6,5 р. за единицу;

• затраты труда составляют 45 % от себестоимости;

• ежегодно продается 300 000 изделий;

• ноу-хау позволяет экономить на каждом изделии 1,25 р. за счет используемых материалов и 40 % – за

счет трудовых затрат;

• преимущество сохранится на протяжении 6 лет;

• ставка дисконта – 15 %.

Решение

Экономия материала: 300 000 х 1,25 = 375 000 р. Экономия производственных затрат:

• себестоимость без ноу-хау 300 000 х6,5 = 1 950 000 р.;

• трудовые затраты 1 950 000 х 0,45 = 877 500 р.;

• экономия трудовых затрат 877 500 х 0,4 = 351 000 р. Выигрыш в себестоимости: 375 000 + 351 000 = 726 000 р. Стоимость ноу-хау: 726 000 х 3,784 = 2 747 184 р.

(3,784 – 6 лет по ставке 15 %).

## Тема 10. Оценка имущественного комплекса действующего предприятия (бизнеса)

### Основные вопросы к теме

1.Понятие и основные цели оценки имущественного комплекса действующего комплекса предприятия бизнеса.

2. Определение стоимости имущественного комплекса действующего комплекса предприятия в случае его страхования, при инвестировании и переоценке;

3. Определение стоимости имущественного комплекса действующего комплекса предприятия в случае слияния и разделений предприятий, их реорганизациии.

### Вопросы для обсуждения:

1.Перечислите основные цели оценки имущественного комплекса действующего комплекса предприятия бизнеса.

2. Какие особенности определения стоимости имущественного комплекса действующего комплекса предприятия в случае его страхования?

3. В чем основное отличие определение стоимости имущественного комплекса при инвестировании и переоценке?;

3. Какие требования действуют при определении стоимости имущественного комплекса действующего комплекса предприятия в случае слияния и

разделений предприятий и их реорганизации?

**Практические задания**

Задача 1 Определить стоимость имущественного комплекса предприятия МСП

Исходные данные:

• магазин является обществом с ограниченной ответственностью, управляется одним физическим лицом, хотя в уставном капитале общества 53% принадлежит другой организации – «АКЦ», что предполагает ее участие в доходах магазина;

• доля «АКЦ» в доходах магазина: 2018 г. – 150 000 р., 2019 г. – 300 000 р., 2020 г. – 450 000 р., 2021 и 2022 гг. – 450 000 р.;

• оклад директора магазина соответствует рыночным показателям для аналогичной должности и был учтен до расчета дохода оцениваемой организации;

• суммарная чистая прибыль магазина до налогообложения с учетом заработной платы директора: в 2018 г. – 282 000 р., в 2019 г. – 567 000 р., с 2020 по 2022 г. – 849 000 р.

Стабильная величина 849 000 р./ год была выбрана в качестве типичного уровня

849 000 : 12 = 70 750 р./мес.;

• рыночная стоимость материальных активов магазина: счет дебиторов – 450 000 р.,

товарно-материальные запасы – 900 000 р., оборудование – 900 000 р.;

• задолженность поставщикам – 450 000 р.

Решение

Операция 1. Вычисление рыночного собственного материального капитала магазина:

Счет дебиторов + Товарно-материальные запасы + Оборудование – Задолженность поставщикам = 450 000 р. + 900 000 р. + 900 000 р. –

– 450 000 р. = 1 800 000 р.

Операция 2. Вычисление надбавки за гудвилл: типичная средне месячная прибыль – 70 740 р., рыночный мультипликатор – 12. Стоимость гудвилла: 70 740 • 12 = 848 880 р.

Операция 3. Определение стоимости магазина:

1 800 000 + 848 880 = 2 648 880 р.

Операция 4. Определение доли акций организации «АКЦ» (53%): 2 648 880 • 0,53 = 1 403 906 р.

## Тема 11 .Оценка земли в составе имущественного комплекса предприятия

**<u>Основные вопросы к теме</u>**

1. Основы оценки земли.

2. Методические подходы к оценке стоимости земли.
3. Особенности кадастровой оценки земельных участков.
4. Технология оценки стоимости земельного участка.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Дайте характеристику методическим подходам к оценке стоимости земли.
2. В чем проявляются особенности кадастровой оценки земельных участков?
3. Раскройте содержание технологии оценки стоимости земельного участка.

**Практические задания**

**Задача 1**.

Определить стоимость продажи земельного участка с улучшениями, если стоимость восстановления 85 000 тыс.руб., стоимость участка 23 000 тыс.руб., эффективный возраст улучшений 10 лет, срок экономической жизни 50 лет

**Задача 2**

Площадь здания 100 м2, стоимость 1 м2 здания = 200 долл. Стоимость 1 м2 гаража = 100 долл.; его площадь 60 м2. Стоимость всех других сооружений на даче = 2000 долл. Устранимый физический износ дачи равен 3000 долл. Неустранимый физический износ дачи составляет 2000 долл. Устранимое функциональное устаревание – 1000 дол . Рыночная стоимость земельного участка – 5000 долл. Какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней?

## Тема 12. Налогообложение имущества предприятий

**<u>Основные вопросы к теме</u>**

1. Объект налогообложения и особенности его формирования по отдельным хозяйственным операциям. Порядок расчета и уплаты налога на имущество организаций (расчет налогооблагаемой базы).
2. Особенности налогообложения имущества иностранных организаций.
3. Налогообложение имущества организаций в России и за рубежом.
4. Транспортный налог с организаций: значение, элементы, перспективы развития.
5. Земельный налог: роль в налоговой системе России, особенности взимания.

**Вопросы для обсуждения:**

1.Кто является плательщиками налога на имущество организаций?
2. Что выступает объектом налогообложения?
3. В чем особенности формирования объекта налогообложения по отдельным хозяйственным операциям?

4. Как формируется  налоговая база налога на имущество?
5. Назовите ставки налога и льготы по налогу на имущество (виды льгот, общий порядок предоставления льгот)
6.Какой порядок исчисления, учета  и уплаты налога на имущество?

**Практическое задание.**

Задача. Рассчитать налог на имущество по  данным отчетности

| Название показателя | Код показателя | 2кв. 2014 | 1кв. 2014 | 4кв. 2013 | 3кв. 2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| АКТИВ | | | | | |
| I. Внеоборотные активы | | | | | |
| Нематериальные активы | 1110 | 72 883 | 80 107 | 87 330 | 94 554 |
| Результаты исследований и разработок | 1120 | 41 146 | 54 340 | 71 691 | 60 240 |
| Основные средства | 1150 | 187 056 629 | 186 064 689 | 184 254 490 | 143 892 101 |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 738 682 | 742 245 | 745 808 | 749 739 |
| Финансовые вложения | 1170 | 118 985 614 | 121 107 335 | 119 736 218 | 133 503 759 |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 2 561 294 | 2 833 343 | 1 166 967 | 1 049 730 |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | 6 415 048 | 5 436 329 | 4 726 527 | 36 383 299 |
| Итог по разделу I | 1100 | 315 871 296 | 316 318 388 | 310 789 031 | 315 733 422 |
| II. Оборотные активы | | | | | |
| Запасы | 1210 | 41 581 870 | 37 639 412 | 39 598 628 | 43 416 382 |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 956 426 | 833 428 | 817 359 | 1 313 171 |
| Дебиторская задолженность | 1230 | 16 531 156 | 12 451 908 | 16 458 447 | 16 374 476 |
| Финансовые вложения | 1240 | 57 159 608 | 50 834 077 | 48 068 843 | 20 210 016 |
| Денежные средства | 1250 | 18 106 941 | 7 899 738 | 4 560 277 | 4 323 548 |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 41 598 | 50 812 | 28 324 | 17 613 |
| Итог по разделу II | 1200 | 134 377 599 | 109 709 375 | 109 531 878 | 85 655 206 |
| БАЛАНС | 1600 | 450 248 895 | 426 027 763 | 420 320 909 | 401 388 628 |

## 5.Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Самостоятельная работа студентов регламентируется Положением об организации самостоятельной работы студентов.

Основными видами учебных занятий для студентов по данному курсу учебной дисциплины являются: лекции, практические занятия и самостоятельная работа студентов. Самостоятельная работа студентов является составной частью их учебной работы и имеет целью закрепление и углубление полученных знаний, умений и навыков, поиск и приобретение новых знаний.

Самостоятельная работа студентов включает в себя освоение теоретического материала на основе лекций, основной и дополнительной литературы; подготовку к семинарским занятиям в индивидуальном и групповом режиме. Советы по самостоятельной работе с точки зрения использования литературы, времени, глубины проработки темы и др., а также контроль за деятельностью студента осуществляется во время семинарских занятий.

Целью преподавателя является стимулирование самостоятельного, углублённого изучения материала курса, хорошо структурированное, последовательное изложение теории на лекциях, отработка навыков решения

задач и системного анализа ситуаций на семинарских занятиях, контроль знаний студентов.

При подготовке к семинарским занятиям и выполнении контрольных заданий студентам следует использовать литературу из приведенного в данной программе списка, а также руководствоваться указаниями и рекомендациями преподавателя.

Перед каждым семинарским занятием студент изучает план семинарского занятия с перечнем тем и вопросов, списком литературы и домашним заданием по вынесенному на семинар материалу.

Студенту рекомендуется следующая схема подготовки к семинарскому занятию и выполнению домашних заданий:

- проработать конспект лекций;
- проанализировать основную и дополнительную литературу, рекомендованную по изучаемому разделу (модулю);
- изучить решения типовых задач;
- решить заданные домашние задания;
- при затруднениях сформулировать вопросы к преподавателю.

В конце каждого практического занятия студенты получают «домашнее задание» для закрепления пройденного материала. Домашние задания необходимо выполнять к каждому семинарскому занятию. Сложные вопросы можно вынести на обсуждение на семинар или на индивидуальные консультации. Контрольные работы состоят из вопросов и задач, аналогичным задачам домашних заданий. Они оцениваются по 100 балльной системе в соответствии с Положением о модульно-рейтинговой системе организации учебного процесса и оценки успеваемости студентов, и выполняются в учебные часы по расписанию в виде письменного решения индивидуальных контрольных заданий. Выше по разделам приводились примерные варианты контрольных заданий.

Для более глубокого освоения дисциплины студентам рекомендуется больше решать задач из базового учебного пособия и задачника с тестами из списка основной литературы. На семинарских занятиях приветствуется способность на основе полученных знаний находить наиболее эффективное решение поставленных проблем.

Контроль над ходом и результатами самостоятельной работы студентов может осуществляться в сплошной, индивидуальной, выборочной формах.

В процессе самостоятельного изучения студент обязан проработать перечисленные ниже темы, для углубления теоретических знаний и практических навыков, на основании методических рекомендаций по самостоятельной работе.

## Темы для самостоятельного изучения

1. Международные стандарты оценки недвижимости.
2. Национальный кодекс этики оценщиков РФ (основные положения).

3. Корректировка статей баланса. Перерасчет статей баланса предприятия в текущие цены.

4. Законодательство об операциях с имуществом.

5. Определение цены для целей налогообложения.

6. Определение затрат, связанных с ликвидацией предприятия.

7. Особенности характеристик земельных участков.

8. Нормативная цена земли.

9. Государственный земельный кадастр.

10. Кадастровая оценка городских земель, сельскохозяйственных земель, лесных угодий.

11. Экономическое содержание метода чистых активов.

12. Оценка патентов и лицензий.

13. Оценка недвижимости.

14. Оценка машин и оборудования технологического назначения.

15. Оценка финансовых активов.

16. Основные этапы расчета ликвидационной стоимости.

17. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций предприятия.

18. Согласование результатов, полученных разными методами

19. Отчет об оценке основных фондов.

20. Отчет об оценке нематериальных активов.

21. Отчет об оценке стоимости предприятия.

22 Особенности оценки собственности в целях инвестирования.

23. Особенности оценки стоимости предприятия в целях реструктуризации.

## 6.Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

### Основная литература:

**1)** Налоги и налогообложение : учебник и практикум для вузов / ответственные редакторы Г. Б. Поляк, Е. Е. Смирнова. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 433 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-16920-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/559834.

**2)** Коланьков, С. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебник / С. В. Коланьков. — Электрон. текстовые данные. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — 978-5-4486-0475-1. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78734.html

**3)** *Бусов, В. И.* Управление недвижимостью: теория и практика : учебник для вузов / В. И. Бусов, А. А. Поляков. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 434 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18206-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/559791.

### Дополнительная литература:

1. Пансков, В. Г. Налоги и налогообложение. Практикум : учебное пособие для вузов / В. Г. Пансков, Т. А. Левочкина. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 319 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-5292-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/489376

2. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А Артамонов. — 3-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 591 с. — 978-5-238-02633-6. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/81607.html

### Программное обеспечение и интернет-ресурсы:

1. www.iprbookshop.ru Электронно-библиотечная система «IPRbooks»»
2. garant.ru - Справочно-правовая система по законодательству Российской Федерации, разрабатываемая ООО НПП «Гарант-Сервис-Университет»
3. http://www.cbr.ru - Центральный банк Российской Федерации (Банк России)
4. http://www.minfin.ru – Министерство финансов России.
5. http://www.naloq.ru – Министерство по налогам и сборам России.
6. http://www.worldbank.ru – Всемирный банк.
7. http://www.imf.ru – Международный валютный фонд.
8. fssprus.ru - Федеральная служба судебных приставов
9. customs.ru – Федеральная таможенная служба
10. palata-nk.ru – Палата налоговых консультантов
11. government.ru - Правительство Российской Федерации

## 7. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебная аудитория, кабинет для самостоятельной работы студентов, видеопроекционное оборудование, компьютер, оснащенный типовым пакетом системного и офисного ПО, в соответствии с Реестром материально-технического обеспечения аудиторного фонда Университета управления "ТИСБИ".

## 8. Оценка компетенций по изучаемой дисциплине

Для оценки результатов обучения рекомендуется использовать модульно-рейтинговую систему оценивания знаний, умений и навыков студентов по окончанию изучения каждого Модуля в соответствии с Положением о модульно-рейтинговой системе организации образовательного процесса. Итоговая оценка (в баллах) складывается из баллов, набранных по каждому Модулю (семестровая оценка) и баллов, набранных, непосредственно на экзамене.

Расчет набранных баллов по дисциплине осуществляется в следующей последовательности:

$C = \frac{M_1 + M_2 + ...M_n}{n} \times 0{,}6$, где М – количество баллов по модулю; n – количество модулей

$З = К \times 0{,}4$, где К - количество баллов на экзамене;

$И = С + З + П$, где П – поощрительные баллы (от 1 до 5).

Уровень сформированности компетенций и их основные признаки оцениваются по следующим таблицам:

**Оценка сформированности компетенции ОПК-2 способен осуществлять сбор, анализ и использование данных хозяйственного, налогового и бюджетного учетов, учетной документации, бухгалтерской (финансовой), налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта, а также выявления, предупреждения, локализации и нейтрализации внутренних и внешних угроз и рисков в части дисциплины " Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий "**

| Уровни сформированности компетенции | Основные признаки уровня | Инструменты оценки сформированности уровня |
|---|---|---|
| **Пороговый уровень** (как минимально допустимый) обязательный для всех студентов-выпускников вуза по завершении освоения ОПОП ВО) (от 60 до 70 баллов) | Обнаружил фрагментарные знания методики сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности для расчета стоимости объекта оценки и формирования объекта налогообложения имущества организаций<br>Обладает фрагментарными умениями со значительными пробелами анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки для применения основных подходов и методов оценки<br>Фрагментарно владеет навыками сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях применения методов затратного, рыночного и доходного подходов для оценки объекта | Тест, задачи, выступление на семинаре<br>Решение ситуационных заданий (кейсов) с анализом<br>экзамен |
| **Базовый уровень (относительно порогового уровня)** **(**От 71 до 85 баллов**)** | Обладает не полными знаниями методики сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности для расчета стоимости объекта оценки и формирования объекта налогообложения | Тест,<br>выступление на семинаре<br>Решение ситуационных заданий (кейсов) с |

| | | |
|---|---|---|
| | имущества организаций<br>Обладает пробелами в умениях с незначительными пробелами по сбору информационной базы для применения основных подходов и методов оценки<br>В ограниченном объеме владеет навыками сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях применения методов затратного, рыночного и доходного подходов для оценки объекта | анализом<br>экзамен |
| **Повышенный уровень** (относительно порогового значения) (от 86 до 100 баллов) | В полном объеме обладает знаниями методики расчета оценочной стоимости объекта оценки и формирование объекта налогообложения имущества организаций<br>В полном объеме обладает умениями анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях оценки для применения основных подходов и методов оценки<br>В полном объеме владеет методами навыками сбора, анализа и использования данных налогового и бюджетного учетов, налоговой и статистической отчетности в целях применения методов затратного, рыночного и доходного подходов для оценки объекта | Тест,<br>выступление на семинаре<br>Решение ситуационных заданий (кейсов) с анализом<br>экзамен |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### Методические рекомендации обучающимся

Комплексное изучение студентами основного содержания дисциплины предполагает овладение материалами лекций, учебников и учебных пособий, творческую работу в ходе проведения практических и интерактивных занятий, а также целенаправленную, систематическую деятельность по самостоятельному закреплению, углублению и расширению знаний данной дисциплины.

В процессе лекции студент должен усвоить и законспектировать название темы, учебных вопросов и основные блоки теоретического материала, то есть, сделанные преподавателем теоретические посылки (гипотезы), их аргументацию и выводы. В случае, если какое-либо положение не совсем понятно студенту или представляется недостаточно убедительным, целесообразно задавать преподавателю уточняющие вопросы. Наличие у студента конспекта лекции обязательно. Материалы лекции являются основой для подготовки к практическим и интерактивным занятиям.

Основной целью практических, интерактивных занятий является комплексный контроль усвоения пройденного материала, хода выполнения студентами самостоятельной работы и рассмотрение наиболее сложных и спорных вопросов в рамках темы занятия. Ряд вопросов дисциплины, требующих авторского подхода к их рассмотрению, заслушиваются на практических занятиях в форме подготовленных студентами выступлений (7-10 минут) с последующей их оценкой всеми студентами группы.

Самостоятельная работа преследует цель закрепить, углубить и расширить знания, полученные студентами в ходе аудиторных занятий, а также сформировать навыки работы с научной, учебной и учебно-методической литературой, развивать творческое, продуктивное мышление обучаемых, их креативные качества, формирование общекультурных и профессиональных компетенций.

Изучение основной и дополнительной литературы является наиболее распространённой формой самостоятельной работы студентов и в процессе изучения дисциплины «ОННДИП». По результатам усвоения материала студент участвует в подготовке эссе или доклада, работая с другими источниками информации (периодическими журналами).

Приложение 2

**УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**
**«УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ «ТИСБИ»**

Фонд оценочных средств
для проведения текущей и промежуточной аттестации
по дисциплине
«Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятия»

| | |
|---|---|
| специальность: | Экономическая безопасность |
| Специализация подготовки | Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности |

Казань

Содержание

1. Паспорт фонда оценочных средств
2. Наполнение фонда оценочных средств по формам контроля
   2.1 Фонд оценочных средств и шкала оценивания для текущего контроля.
      2.1.1 Тесты
      2.1.2 Выступление на семинаре
      2.1.3. Подготовка и выступление с докладом
      2.1.4 Решение ситуационных заданий (кейсов) с анализом

   2.2 Фонд оценочных средств и шкала оценивания для промежуточного контроля.
      2.2.1 Фонд оценочных средств для проверки знаний и умений (вопросы к экзамену)
      2.2.2 Фонд оценочных средств для проверки сформированности навыков (задачи к экзамену)

## 1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

| **Формы контроля** / **Формируемые компетенции** | **ОПК-2**<br><br>**ОПК-2.2** |
|---|---|
| тестирование письменное | З-8 |
| выступление на семинаре | З-8 У-13 |
| подготовка и выступление с докладом | З-8 У-13 |
| Решение ситуационных заданий (кейсов) с анализом | В-13 |
| экзамен | З-8 У-13В - 13 |

## 2.Наполнение фонда оценочных средств по формам контроля.

### 2.2. Фонд оценочных средств и шкала оценивания для текущего контроля

#### 2.1.1 Тестирование

**ПРИМЕР ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ:**

**Тест по модулю 1**

1. Признаками недвижимого имущества являются:
*А) физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве
Б) все, что отделимо от недвижимого имущества над поверхностью земли
*В) все, что является обслуживающим предметом
2. Денежное выражение стоимости объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату продажи исходя из варианта его наилучшего использования:
А) Размер спроса
Б) объем предложения
*В) цена
3. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией:
*А) рыночная стоимость
Б) ликвидационная стоимость
В) Залоговая стоимость
4. стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор может получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика

А) страховая стоимость
Б) ликвидационная стоимость
*В) Залоговая стоимость

5. Расчет этой стоимости основан на субъективной оценке дисконтированных издержек и доходов инвестора, ожидаемых от использования данного объекта недвижимости:
А) рыночная стоимость
*Б) инвестиционная стоимость
В) Залоговая стоимость
6. Эта стоимость состоит из первоначальной стоимости недвижимости на момент ввода в эксплуатацию, скорректированной (проиндексированной) на все проведенные переоценки основных фондов за вычетом бухгалтерской амортизации, а также за вычетом стоимости произведенных улучшений за период эксплуатации:
А) рыночная стоимость
*Б) балансовая стоимость
В) стоимость для целей налогообложения
7. принцип означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его стоимость:
А) принцип замещения
Б) принцип ожидания
*В) принцип полезности
8. Принцип означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой:
*А) принцип замещения
Б) принцип ожидания
В) принцип полезности
9. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для покупателя, т.е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, име- ются ли на рынке аналогичные объекты
*А) принцип замещения
Б) принцип ожидания
В) принцип полезности
10.стоимость земельного участка в населенном пункте, отведенного под жилую застройку, будет отражать капитализированную величину арендной платы (реальной или потенциально возможной), которую ожидает получить собственник от эксплуатации жилого дома на основе принципа:
А) замещения
*Б) ожидания
В) полезности

## Тест по модулю 2

1. Рынок недвижимости – это рынок

*А)несовершенной конкуренции
Б) совершенной конкуренции
В) монополии
Г) олигополии
2. При оценке здания и сооружения классифицируются по следующим критериям: варианты использования сооружения (класс А, Б, С, Д и S), качество постройки, общая площадь. Назовите два других критерия:
а) б)
3. Рынок недвижимости подразделяется на рынок:
*а) жилья;
*б) коммерческой недвижимости;
в) дачных участков;
*г) земельных участков;
д) наземного транспорта.
4. Эластичный рынок недвижимости это когда:
а) спрос превышает предложение;
*б) спрос соответствует предложению;
в) предложение превышает спрос.
5. Рынок продавца это когда:
*а) спрос превышает предложение;
б) предложение превышает спрос;
в) спрос идентичен предложению.
6. Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:
*а) спрос;
*б) количество предложений;
в) качество предлагаемой недвижимости;
* г) цена;
д) разновидность предлагаемой недвижимости;
е) возраст недвижимости.
7. Выставление на конкурс объектов недвижимости это:
а) способ показать качественные
характеристики объекта;
б) знакомство с объектами недвижимости;
*в) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий.
8. Инвестиционная программа объекта выставляемого на конкурс включает в себя:
*а) проект реконструкции объекта;
*б) источники и объемы инвестиций;
в) сохранение определенного числа рабочих мест;
г) реализация мероприятий по охране окружающей среды;
*д) оценку экономического положения объекта.
9. Тендерный комитет организует:
*а) разработку, распространение и разъяснение тендерной документации;
б) разработку мероприятий по реконструкции объектов недвижимости;

в) разработку мероприятий по погашению задолженности перед бюджетами различных уровней;
г) определение уставного капитала АО;
*д) процедуру торгов и ее оформление.
10. Посредниками рынка недвижимости являются:
*а) риэлтерские компании;
*б) страховые компании;
*в) банки;
*г) брокеры;
д) службы технической инвентаризации недвижимости.

**Тест по модулю 3**

1. Для определения объема необходимой информации следует:
*а) изучить договор об оценке и техническое задание на оценку;
*б) провести интервью с заказчиком и собственником;
в) рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;
г) составить отчет об оценке;
д) проанализировать макроэкономические показатели;
е) проанализировать состояние рынка недвижимости;
*ж) провести осмотр и техническую экспертизу.
2. Сбор внешней информации предполагает:
а) сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;
*б) анализ политических и социальных факторов;
*в) анализ макроэкономических показателей;
*г) анализ общей конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости;
д) анализ внутренней документации объекта оценки; е) анализ затрат на строительство объекта оценки.
3. При анализе затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки не могут использоваться:
а) «Справочник оценщика: Промышленные здания»;
б) сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости и укрупненных показателей стоимости строительства;
*в) справочники Means, Marshal&Swift и другие зарубежные справоч ники;
г) сметы строительства;
*д) программы правительства и прогнозы.
4. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки?
а) интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;
б) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
*в) исследования международных финансовых организаций;
г) технический паспорт;
д) осмотр и техническая экспертиза;
*е) учебные пособия и методические руководства по оценке.
5. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

а) обязательно лишь в исключительных случаях;
*б) обязательно;
в) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
г) не обязательно;
д) обязательно, если заказчик/собственник не предоставляет подробного описания объекта оценки.
6. При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:
*а) верно; б) неверно.
7. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:
а) дате составления отчета об оценке;
б) дате подписания договора на оценку;
в) дате составления технического задания на оценку;
*г) дате последнего осмотра объекта оценки;
д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему).
8. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:
а) описание состояния несменяемых конструкций зданий;
б) описание состояния внутренних конструктивных элементов;
*в) описание рынка недвижимости.
9. Описание здания (сооружения) не содержит:
а) год постройки;
*б)дата размещения объявления о продаже;
В)общая площадь;
г)полезная площадь;
д)количество этажей
10. Описание земельного участка и прилегающих территорий включает:
а) *описание границ земельного участка,
б) *характера застройки,
в) *данные по прилегающим участкам,
г) анализ состояния рынка недвижимости,
д) тенденции развития

## Тест по модулю 4

1. Налог на имущество организаций относится к:
*А)региональным налогам
Б)Федеральным налогам
В)Местным налогам
2. Земельный налог относится к:
А)региональным налогам
Б)Федеральным налогам
*В)Местным налогам

3. Транспортный налог относится к:
*А)региональным налогам
Б)Федеральным налогам
В)Местным налогам
4. Налогооблагаемой базой налога на имущество предприятия признается:
*А)Среднегодовая стоимость имущества организации
Б)движимое и недвижимое имущество предприятия
В)Земельный участок и выполненные на нем улучшения
5. Налоговый период земельного налога, транспортного налога и налога на имущество организаций:
*А)Совпадают
Б)Не совпадают
6. Плательщиками данного налога не являются физические лица:
*А)Налог на имущество организаций
Б)Земельный налог
В)Транспортный налог
7. Ставка транспортного налога для автотранспортных средств зависит от:
*А)Мощности двигателя
Б)Снаряженной массы ТС
*В)Валовой вместимости
Г)Типа использования
8. Ставка земельного налога дифференцирована в зависимости от:
*А)Назначения земель
Б)Площади земельных участков
В)Собственников земельных участков
9. Налоговые ставки по транспортному налогу могут быть увеличены законами субъектов РФ не более чем:
А)В 5 раз;
*Б)В 10 раз
В)В 20 раз
10. Налогоплательщики, являющиеся организациями исчисляют сумму транспортного налога и налога на имущество организации:
А)Согласно уведомлению налогового органа
*Б)Самостоятельно
В)На основании данных регистрирующих органов

Результат выполнения тестирования студентом оценивается в баллах. Оценка письменного ответа студента по результатам тестирования производится по 30 балльной системе.

Критерии оценивания тестирования

| | |
|---|---|
| 90-100% правильного выполнения теста | 30 баллов |
| 75-90% правильного выполнения теста | 25 баллов |
| 60-75% правильного выполнения | 20 баллов |

| | |
|---|---|
| теста | |
| 40-60% правильного выполнения теста | 15 баллов |
| менее 40% правильного выполнения теста | 5 баллов |

### 2.1.2. Выступление на семинаре

Выступление на семинаре является формой контроля для оценки уровня освоения компетенций, применяемой на семинарских занятиях. Выступление на семинаре может проводиться с использованием форм устного опроса, обсуждения докладов, эссе, выполненных индивидуальных заданий и проблемных вопросов. Выступление на семинаре, таким образом, включает обязательную для всех студентов оценку текущего контроля знаний в виде устного опроса, а также выступление студентов по проблемным вопросам темы

**Примерные вопросы к семинарским занятиям**

Вопросы к семинарам включают оценку закрепления материала, пройденного на лекциях, а также вопросы, направленные на выявление уровня понимания студентом сути оценки недвижимого имущества предприятия.

Вопросы на проверку знаний

1) Раскройте понятие оценочной деятельности .
2) В чем проявляются и на что влияют проблемы практики оценочной деятельности в России?
3) Раскройте понятие недвижимости.
4) Перечислите и охарактеризуйте основные виды недвижимости.
5) Назовите принципы оценки недвижимости.
6) Какие существуют основные?

**Критерии оценивания**

| Результат | Баллы |
|---|---|
| Демонстрирует полное понимание поставленного вопроса, логично и последовательно отвечает на вопрос. Дает развернутый ответ с практическими примерами. | 90-100 |
| Дает полный и логически правильный ответ на вопрос, но сформулировать примеры по рассматриваемому вопросу не может. | 80-89 |
| Демонстрирует частичное понимание сути вопроса, ответы не всегда последовательны. | 70-79 |
| Способен сформулировать определения терминов, привести классификацию, перечислить формы, методы и т.п., но не может дать их характеристику. | 60-69 |
| Демонстрирует непонимание вопроса, отвечает с наличием грубых ошибок в ответе либо не отвечает на вопросы. | Менее 60 |

### 2.1.3. Подготовка и выступление с докладом

Доклад является одним из этапов в формировании компетенций обучающегося. Доклад как форма оценочного средства предполагает краткое изложение в письменном виде содержания и результатов индивидуальной работы студента. Его задачами являются формирование умений самостоятельной работы студентов с источниками литературы, развитие навыков логического мышления, углубление теоретических знаний по проблеме исследования.

**Примерные темы докладов**

1. Отечественный и зарубежный опыт оценки недвижимого имущества.
2. Характеристики эффективной системы налоговой оценки, ее стратегия и организация.
3. Экономический анализ при оценке рыночной стоимости недвижимости.
4. Инвестиции в недвижимость и финансирование объектов недвижимого имущества.
5. Экономические аспекты оценки недвижимости.
6. Организация работы системы налоговой оценки.
7. Классификация недвижимого имущества и выбор базы оценки.
8. Виды стоимости недвижимости и налогообложение.
9. Основные принципы оценки объектов недвижимости.
10. Учет имущества предприятия.
11. Имущество предприятия. Состав имущественного комплекса предприятия.
12. Рынок недвижимости и его характеристики. Специфика российского рынка недвижимости.
13. Заполнение расчетов по налогу на имущество организаций по новым формам.
14. Понятие недвижимости и особенности правового режима недвижимости в законодательстве РФ.
15. Кадастровая оценка правового, хозяйственного и природного положения земель, зданий и сооружений.
16. Налог на имущество организаций: основные направления его совершенствования, отдельные вопросы исчисления и уплаты.
17. Права на недвижимость и недвижимая собственность.
18. Стоимость недвижимого имущества в современной рыночной системе.
19. Международные стандарты оценки недвижимого и другого имущества предприятия.

| **КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ** | Балл |
|---|---|
| Демонстрирует полное понимание поставленного вопроса, логично и последовательно отвечает на вопрос. Дает развернутый ответ с практическими примерами | 100-90 |
| Дает полный и логически правильный ответ на вопрос, но сформулировать примеры по рассматриваемому вопросу не может | 80-89 |
| Демонстрирует частичное понимание сути вопроса, способен | 70-79 |

| | |
|---|---|
| охарактеризовать суть финансового явления. | |
| Способен сформулировать определения терминов, привести классификацию, перечислить формы, методы и т.п., но не может дать их характеристику | 60-69 |
| Демонстрирует непонимание вопроса, отвечает с наличием грубых ошибок в ответе либо не отвечает на вопросы | Менее 60 |

### 2.1.4. Решение ситуационных заданий (кейсов)

Решения ситуационных заданий (кейсов) необходимы для получения практических умений и навыков, нужных для наработки необходимых компетенций. Ситуация дается на самом семинаре или заранее. Она может предоставляться как группе студентов (3-5 человек), так и индивидуально каждому студенту. После изучения ситуации студентами происходит ее обсуждение (анализ, предложение рекомендаций) с преподавателем.

Пример ситуационного задания (кейса)

Необходимо сделать расчеты стоимости оценочного комплекса с использованием всех известных студентам методов в рамках рыночного, затратного и доходного подходов. На заключительном этапе выполнения работы требуется согласовать результаты вы полненных расчетов и обосновать выбор окончательного значения стоимости оценочного комплекса.

Оценочный комплекс включает в себя магазин, выставочный павильон и склад. Исходные данные приведены в табл. 1 . В таблицах использованы следующие условные обозначения: А – комплекс- аналог, ОК – оценочный комплекс, М – магазин, П – павильон, С– склад, ТСэ.ж. – типичный срок экономической жизни, ЭВ – эффективный возраст, ЧОД – чистый операционный доход. Наличие автостоянки повышает стоимость комплекса на 5000 долл., хорошее местоположение повышает стоимость на 4000 долл., отличное местоположение, по сравнению с хорошим – на 3000 долл.

Таблица 1- Исходные данные для кейса

| Характеристики варианта | Номер варианта | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| Цена продажи, тыс. руб А1 | 1350 | 1300 | 1200 |
| А2 | 1200 | 1250 | 1210 |
| Дата продажи А1 | 6 мес назад | 4 мес назад | Змес назад |
| А2 | 2 мес | 1 мес | 6 мес |
| Рост цен в месс % | 0,5 | 1 | 0,5 |
| Местоположение ОК | хор | уд | отл |
| А1 | отл | хор | уд |
| А2 | уд | отл | хор |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Общая площадь ОК | 4500 | 4200 | 4400 |
| А1 | 4400 | 4250 | 4500 |
| А2 | 4500 | 4300 | 4300 |
| Прибыль, тыс. руб. ОК | 250 | 300 | 230 |
| А1 | 240 | 290 | 240 |
| А2 | 250 | 260 | 250 |
| Базовая стоимость 1 кв. м М | 310 | 290 | 300 |
| П | 250 | 240 | 240 |
| С | 160 | 150 | 150 |
| ЭВ ОК, год | 12 | 10 | 10 |
| ТС ОК, год | 70 | 75 | 70 |
| Внешний износ, % | 5 | 4 | 3 |
| ЧОД ОК за 1 год, тыс. руб. | 167 | 160 | 170 |
| Период владения ОК | 5 | 4 | 6 |
| Ставка дисконтирования, % | 19 | 20 | 22 |

**Критерии оценивания**

| Критерии оценивания | Баллы |
|---|---|
| Ситуация понята и интересна студенту. Имеется навык решения кейсов и к данной ситуация правильно применен маркетинговый инструментарий. Обозначена проблема, представлены практические пути ее решения, логично и обоснованно изложена собственная позиция; сформулированы выводы и предложения. | 90-100 |
| Ситуация понята студентом; теоретический материал связан с практикой, но студент недостаточно владеет маркетинговым инструментарием, в связи с чем ситуационная задача решена не совсем эффективно | 80-89 |
| Ситуация – изучена и понята студентом. В ответе имеются существенные отступления от требований к выполнению ситуационной задачи. Студент знает теорию, но слабо ее применяет на практике в данной ситуации. | 70-79 |
| Ситуация – изучена студентом. Ответ не дает решения ситуационной задачи (только общее представление); обнаруживается существенное незнание теоретического материала, что не позволяет студенту связать теорию с практикой. | 60-69 |

## 2.2. Фонд оценочных средств и шкала оценивания для промежуточного контроля

### 2.2.1. Фонд оценочных средств для проверки знаний/умений

**Вопросы для подготовки к экзамену:**

**по дисциплине "Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий"**

1. Исследование общего состояния и тенденций развития рынка недвижимости в России (ОПК-2).
2. Анализ конъюнктуры рынка недвижимости (ОПК-2).
3. Формирование рынка недвижимости в России (ОПК-2).
4. Исследование рынка – цели, направления, приемы (ОПК-2).
5. Взаимосвязь рынка недвижимости с реальной экономикой (ОПК-2).
6. Структура рынка недвижимости (ОПК-2).
7. Специфика российского рынка недвижимости (ОПК-2).
8. Рынки типов недвижимости и их характеристика (ОПК-2).
9. Понятие рынка недвижимости и его особенности (ОПК-2).
10. Взаимодействие спроса и предложения на рынке недвижимости (ОПК-2).
11. Имущественный комплекс предприятия (ОПК-2).
12. Классификация имущества предприятия (ОПК-2).
13. Право собственности на имущество предприятия (ОПК-2).
14. Рыночная стоимость имущества предприятия (ОПК-2).
15. Факторы, влияющие на рыночную стоимость предприятия (ОПК-2).
16. Специфика операций и сделок на рынке недвижимости (ОПК-2).
17. Отличия понятий цена и рыночная стоимость (ОПК-2).
18. Понятие оценки имущества предприятия (ОПК-2).
19. Нормативно-правовые основы оценки имущества предприятия (ОПК-2).
20. Формы регулирования оценочной деятельности (ОПК-2).
21. Методологические основы оценки имущества предприятия (ОПК-2)
22. Затратный подход в оценке имущества предприятия. Методы данного подхода (ОПК-2).
23. Рыночный подход в оценке имущества предприятия. Методы данного подхода (ОПК-2).
24. Доходный подход в оценке имущества предприятия. Методы данного подхода (ОПК-2).
25. Организационные, технические и информационные основы оценки имущества предприятия (ОПК-2).
26. Задачи и особенности процедуры оценки недвижимого имущества (ОПК-2).
27. Оценка промышленных объектов недвижимости (ОПК-2).
28. Оценка сельскохозяйственных объектов недвижимости (ОПК-2).
29. Оценка объектов коммерческой, социально-бытовой и жилой недвижимости.
30. Оценка недвижимого имущества предприятий строительства, транспорта, связи и отраслей непроизводственной сферы(ОПК-2).

31. Оценка недвижимости в целях залога, аренды и траста (ОПК-2).
32. Понятие механизма, принципы и этапы оценки имущества предприятии (ОПК-2).
33. Экспертное заключение (отчет) об оценке имущества (ОПК-2).
34. Цели, задачи и особенности оценки имущества предприятий (ОПК-2).
35. Оценка восстановительной, ликвидационной, инвестиционной стоимости имущества (ОПК-2).
36. Оценка рыночной стоимости имущества (ОПК-2).
37. Оценка имущества предприятия в целях судопроизводства (ОПК-2).
38. Оценка вклада в уставный (складочный) капитал (ОПК-2).
39. Основы оценки движимого имущества (ОПК-2).
40. Оценка стоимости машин, механизмов и оборудования (ОПК-2).
41. Оценка стоимости транспортных средств (ОПК-2).
42. Особенности оценки стоимости автотранспортных средств (ОПК-2).
43. Оценка стоимости судов и плавучих технических средств (ОПК-2).
44. Основы оценки бизнеса предприятия (ОПК-2).
45. Основные подходы к оценке стоимости бизнеса.
46. Оценка стоимости ценных бумаг предприятия(ОПК-2).
47. Основы оценки земли(ОПК-2).
48. Особенности кадастровой оценки земельных участков. (ОПК-2)
49. Технология оценки стоимости земельного участка(ОПК-2).
50. Сущность и основные элементы НИО(ОПК-2).
51. Объект налогообложения НИО и особенности его формирования по отдельным хозяйственным операциям. Порядок расчета и уплаты налога на имущество организаций (расчет налогооблагаемой базы) (ОПК-2).
52. Особенности налогообложения имущества иностранных организаций.
53. Налогообложение имущества организаций в России и за рубежом(ОПК-2).
54. Транспортный налог с организаций: значение, элементы, перспективы развития(ОПК-2).
55. Земельный налог: роль в налоговой системе России, особенности взимания.

### 2.2.2 Фонд оценочных средств для проверки умений/навыки

**Примерные задачи для проверки сформированности умений и навыков студентов**

**Задача 1.**

В течение восьми лет недвижимость будет сдаваться в аренду за 20 000 долл., платежи будут поступать в конце года. Ставка дисконтирования 14 %. В конце восьмого года объект недвижимости будет продан за 110 000 долл. Какова текущая стоимость объекта недвижимости?

**Задача 2.**

Срок экономической жизни здания 120 лет.

Оценить эффективный возраст улучшений (здания) по результатам продажи, если стоимость продажи 75 000 тыс.руб., стоимость участка 17 000

тыс.руб., а стоимость восстановления 74 000 тыс.руб..

**Задача 3.**

Оценить срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 90 000 тыс.руб., стоимость участка 21 000 тыс.руб., а стоимость восстановления 90 000 тыс.руб.. Причем эффективный возраст улучшений (здания) 35 лет.

**Задача 4.**

Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 100 лет, стоимость продажи 200 000 тыс.руб., стоимость участка 15 000 тыс.руб..

**Задача 5.**

Определить стоимость продажи земельного участка с улучшениями, если стоимость восстановления 85 000 тыс.руб., стоимость участка 23 000 тыс.руб., эффективный возраст улучшений 10 лет, срок экономической жизни 50 лет.

**Задача** 6.

рок экономической жизни здания 80 лет. Оценить эффективный возраст улучшений (здания) по результатам продажи, если стоимость продажи 85 000 тыс.руб., стоимость участка 19 000 тыс.руб., а стоимость восстановления 80 000 тыс.руб..

**Задача 7**.

Определить стоимость организации методом компании-аналога с использованием мультипликатора *цена*/*чистая прибыль*

Исходные данные:

- чистая прибыль ООО «АБВ» в 2020 г. – 950 000 руб.;
- выручка от продажи организации-аналога – 8 000 000 руб.;
- чистая прибыль организации-аналога в 2020 г. – 800 000 руб.

Требуется определить рыночную стоимость ООО «РИМАД».

## Критерии оценки уровня усвоения знаний, умений и навыков по результатам экзамена

| Характеристика ответа | Европейская оценка | Рубежные баллы | Оценка | Уровень сформированности компетенций |
|---|---|---|---|---|
| Дан полный, развернутый ответ на поставленный теоретический вопрос экзаменационного билета, показана совокупность осознанных знаний об объекте, проявляющаяся в свободном ориентировании понятиями, умении выделить существенные и несущественные его признаки, причинно-следственные связи. Знание об объекте демонстрируется на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Ответ формулируется в терминах науки, изложен литературным языком, логичен, доказателен, демонстрирует авторскую позицию студента. При ответе на экзаменационный билет студент демонстрирует применение знаний к реальным профессиональным ситуациям, объясняет решение задачи на уровне анализа, синтеза и дает свою оценку решения проблемы. Причем студент не затрудняется с ответом при видоизменении задания и правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач. | **A** | **100-96** | **5+** | **Повышенный уровень сформированности компетенций** |
| Дан полный, развернутый ответ на поставленный теоретический вопрос, показана совокупность осознанных знаний об объекте, доказательно раскрыты основные положения темы; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Знание об объекте демонстрируется на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Умеет тесно увязывать теорию с практикой. Задача решена правильно и с обоснованием принятого решения. Ответ изложен литературным языком в терминах науки. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные | **A** | **95-91** | **5** | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| студентом самостоятельно в процессе ответа. | | | | |
| Дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, доказательно раскрыты основные положения темы; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Задача решена верно, правильно обосновывает принятую методику решения задачи. Ответ изложен литературным языком в терминах науки. В ответе допущены недочеты, исправленные студентом с помощью преподавателя. | **A** | **90-86** | **5-** | |
| Дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, изложен литературным языком в терминах науки. Студент владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач. Могут быть допущены недочеты или незначительные ошибки, исправленные студентом с помощью преподавателя. | **B** | **85-81** | **4+** | **Базовый уровень сформированности компетенций** |
| Дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, изложен в терминах науки. Студент владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач. Ответы на дополнительные вопросы логичны, изложены в терминах науки, однако допущены незначительные ошибки или недочеты, исправленные студентом с помощью "наводящих" вопросов преподавателя. | **C** | **80-76** | **4** | |
| Студент демонстрирует достаточные теоретические и практические знания. Дан полный, но недостаточно последовательный ответ на поставленный вопрос, но при этом показано умение выделить существенные и несущественные признаки и причинно-следственные связи. Ответ логичен и изложен в терминах науки. Могут быть допущены 1-2 | **C** | **75-71** | **4-** | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ошибки в определении основных понятий или решении практической задачи, которые студент затрудняется исправить самостоятельно. | | | | |
| Дан недостаточно полный и развернутый ответ. Логика и последовательность изложения имеют нарушения. Допущены ошибки в раскрытии понятий, употреблении терминов. Студент не способен самостоятельно выделить существенные и несущественные признаки и причинно-следственные связи. Студент может конкретизировать обобщенные знания, доказав на примерах их основные положения только с помощью преподавателя. Речевое оформление требует поправок, коррекции. Студент испытывает затруднения при выполнении практической задачи и не может связать теорию с практикой. | **D** | **70-66** | **3+** | **Пороговый уровень сформированности компетенций** |
| Дан неполный ответ, логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения. Допущены грубые ошибки при определении сущности раскрываемых понятий, теорий, явлений, вследствие непонимания студентом их существенных и несущественных признаков и связей. В ответе отсутствуют выводы. Умение раскрыть конкретные проявления обобщенных знаний не показано. Испытывает затруднения при выполнении практических задач. Речевое оформление требует поправок, коррекции. | **E** | **65-61** | **3** | |
| Дан неполный ответ. Присутствует нелогичность изложения. Студент затрудняется с доказательностью. Масса существенных ошибок в определениях терминов, понятий, характеристике фактов, явлений. В ответе отсутствуют выводы. Речь неграмотна. При ответе на дополнительные вопросы студент начинает понимать связь между знаниями только после подсказки преподавателя | **E** | **60** | **3-** | |
| Студент испытывает значительные трудности в ответе на экзаменационные вопросы. Присутствует масса существенных ошибок в определениях терминов, понятий, характеристике фактов, явлений экономической теории. Речь неграмотна. На дополнительные вопросы студент не отвечает. Задача не решена | **F** | **Менее 60** | **2** | **Компетенции не сформированы** |