

КАРАГАНДИНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ КАЗПОТРЕБСОЮЗА

“УТВЕРЖДАЮ”

Ректор Карагандинского университета
Казпотребсоюза д.э.н., профессор

_____ Аймагамбетов Е.Б.

« _____ » _____ 2024 г.

Утверждено на Ученом Совете
Протокол № 10 от 25 июня 2024г.

ПРОГРАММА

вступительного экзамена по профилю группы образовательных программ
D070-Экономика

8D04111 «ОЦЕНКА»

Докторантура PhD

Рассмотрено на заседании АК

Кафедры Экологии и Оценки

Протокол №2 от 18.04.2024 г.

Зав.кафедрой

Байкенова Г.Г.

Караганда 2024

ДИСЦИПЛИНА «СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ»

Тема 1. Современный понятийный аппарат, используемый в оценочной деятельности

Основные понятия в теории оценки. Стоимости, определяемые при оценке. Факторы, влияющие на оценку стоимости имущества. Современная терминология оценочной деятельности. Цена, стоимость, затраты, виды и логика теории стоимости. Виды стоимости в оценочной деятельности. Принципы при оценке

Тема 2. Правовое регулирование оценочной деятельности и ее совершенствование

Правовая основа оценки бизнеса. Национальные стандарты оценки. Закон «Об оценочной деятельности РК». Дополнительная законодательная база при оценке имущества. Международные стандарты оценки

Тема 3. Формирование информационной базы для определения оценки имущества собственников

Требования к информации при оценке. Система информации в оценке стоимости собственников. Порядок организации информации. Назначения и виды бухгалтерской отчетности для решения задачи оценки стоимости бизнеса. Взаимодействие факторов при формировании информации

Тема 4. Анализ финансовой документации и определение современного финансового состояния оцениваемого предприятия

Подготовка финансовой документации. Финансовый анализ предприятия, как необходимый элемент оценки. Методы финансового анализа при оценке бизнеса. Анализ финансового состояния предприятия. Общая оценка динамики и структуры статей бухгалтерского баланса

Тема 5. Деньги во времени и их функции в оценочной практике

Сложный процент, дисконтирование и аннуитеты. Финансовые таблицы шести функций денег. Накопленная стоимость единицы. Дискретное и непрерывное накопление. Формула расчёта будущей стоимости аннуитета

Тема 6. Учет рисков в бизнесе

Риски, влияющие на стоимость объектов. Характеристика рисков в различных сферах предпринимательской деятельности. Классификация

рисков. Кривая Лафера

Тема 7. Статистические методы анализа и прогноза основных показателей деятельности предприятия

Применение методов статистики в оценочной практике. Методы прогнозирования. Индексные методы оценки внешней информации. Методика анализа временных рядов

Тема 8. Оценка предприятия с учетом методов доходного подхода

Содержание и сфера применения доходного подхода. Виды денежных потоков и способы их прогнозирования. Ретроспективный анализ финансовой отчетности. Структура капитала и стоимость предприятия. Прогноз доходов предприятия. Экономическое содержание ставки дисконтирования, методы расчетов

Тема 9. Методы сравнительного подхода оценки бизнеса

Содержание и особенности применения сравнительного подхода к оценке бизнеса. Порядок расчета и использования в процессе оценки. Зарубежные аналоги в сравнительном подходе к оценке бизнеса. Метод отраслевых коэффициентов. Метод рынка капитала. Метод сделок

Тема 10. Оценка активов предприятия с использованием методов затратного подхода

Роль затратного подхода в оценке бизнеса. Оценка стоимости бизнеса. Оценка машин, оборудования и транспортных средств, нематериальных активов, финансовых вложений. Преимущества и недостатки подходов. Метод накопления активов. Метод расчета восстановительной и ликвидационной стоимости.

Тема 11. Оценка стоимости оборотных активов предприятия

Оценка оборотных производственных фондов. Оценка производственных запасов. Методы оценки запасов. Оценка сырья, полуфабрикатов, запасных частей. Оценка незавершенного производства, расходов будущих периодов.

Тема 12. Оценка нематериальных активов кадрового потенциала, как составляющей стоимости предприятия

Оценка нематериальных активов. Оценка кадрового потенциала. Оценка патентов, товарных знаков, ценных бумаг. Влияние кадрового потенциала на

рыночную цену предприятия. Влияние кадрового потенциала на инвестиционную привлекательность предприятия

Тема 13. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций

Методы расчета стоимости контрольного пакета. Подходы к оценке неконтрольных пакетов. Ликвидность акций. Подход – «сверху-вниз». Подход – «горизонтальный». Подход – «снизу-вверх».

Тема 14. Опционный метод оценки бизнеса

Место метода опционов в системе подходов и методов оценки бизнеса. Основные типы реальных опционов. Предпринимательские возможности как реальные опционы. Определение цены финансового опциона. Преимущества и недостатки опционного метода

Тема 15. Требования, предъявляемые к отчету об оценке бизнеса

Структура отчета. Принцип составления отчета. Основные разделы отчета. Анализ финансового состояния, методы оценки и выводы

Список использованных источников

- 1 Богатин Ю.В. Швандар В.А. Оценка эффективности бизнеса и инноваций: учебное пособие для вузов. М. ИНФРА – М. 2023.
- 2 Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: учебное пособие для вузов. М. ЮНИТИ ДАНА. 2019
3. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций. – М.Информационно-издательский дом «Филинь» 2017.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. Учебник. М. Финансы и статистика, 2021
5. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. Учебник. М. Финансы и статистика, 2015
6. Рутгайзер В. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования М. «Дело» 2017.
7. Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса. М.: РОО, 2016.
8. Симинова Н.Е., Симионов Р.Ю. Оценка стоимости предприятия. Издательский дом «МарТ», Москва – Ростов на Дону, 2019.
9. Есипов В.Е., Маховикова Г.А. Терехова В.В. Оценка бизнеса. Питер, 2016.
10. Гинзбург А.И. Краткий курс по статистике. Питер, 2016.
11. Айвазян С.А. Прикладная статистика и основы эконометрии М., 2018.

12. Статистический анализ в экономике. Под. ред. Ионина В.Г., М., Инфра. 2016.
13. Шмойлова Р.А. Практикум по теории статистики. М., Финансы и статистика. 2016.
14. Баканов М.И., Шеремет А.Д. Теория экономического анализа. М.: Финансы и статистика, 2016.
15. Горчаков А.А., Орлова И.В. Компьютерные экономико-математические модели. М.: ЮНИТИ, 2015.
16. Евдокимов В.В. и др. Экономическая информатика. Учеб. для вузов. СПб.: Питер, 2017.
17. Замков О.О., Толстопятенко А.В., Черемных Ю.Н. Математические методы в экономике. М.: ДИС, 2017.
18. Закон РК «Об оценочной деятельности в РК» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК. <https://adilet.zan.kz/docs/Z1800000133>
19. Указ президента РК, имеющий силу закона «О ценных бумагах и фондовой бирже». Алматы, 2015.
20. Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. – М.: Финансы и статистика, 2014.
21. Ковалев В.В. Анализ финансового состояния предприятия М. Финансы и статистика 2014г.
22. Международные стандарты оценки 2007 М. РОО. 2008г.
23. Международные стандарты оценки 2011 М. РОО. 2013г.
24. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. М.: ИНФРА-М, 1997.
25. Осипов В.Е. Ипотечно - инвестиционный анализ. СПб.: Изд-во СПбГУ 2016
26. Налоговый Кодекс РК
27. Стандарт оценки «Основные термины и определения» (Утвержден приказом Министра юстиции РК 28.01. 2010 года №26)
28. Стандарт оценки (Утвержден приказом Министра юстиции РК № 124, 240, 244)

ДИСЦИПЛИНА «ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА»

ТЕМА 1. Статистические методы анализа и прогноза основных показателей деятельности предприятия

Применение методов статистики в оценочной практике. Методы прогнозирования. Индексные методы оценки внешней информации. Методика анализа временных рядов

ТЕМА 2. Финансовая оценка предприятия с учетом методов доходного подхода

Содержание и сфера применения доходного подхода с учетом финансовой отчетности. Виды финансовых денежных потоков и способы их прогнозирования. Ретроспективный анализ финансовой отчетности. Структура капитала и стоимость предприятия. Прогноз финансовых доходов предприятия. Экономическое содержание ставки дисконтирования, методы расчетов

ТЕМА 3. Методы сравнительного подхода оценки бизнеса

Содержание и особенности применения сравнительного подхода к оценке бизнеса. Порядок расчета и использования в процессе оценки. Зарубежные аналоги в сравнительном подходе к оценке бизнеса. Метод отраслевых коэффициентов. Метод рынка капитала. Метод сделок.

ТЕМА 4. Финансовая оценка активов предприятия с использованием методов затратного подхода

Роль затратного подхода в оценке бизнеса при финансовой отчетности. Финансовая оценка стоимости бизнеса. Финансовая оценка машин, оборудования и транспортных средств, нематериальных активов, финансовых вложений. Преимущества и недостатки подходов. Метод накопления активов в финансовой отчетности. Финансовый метод расчёта восстановительной и ликвидационной стоимости

ТЕМА 5. Оценка стоимости оборотных активов предприятия

Оценка оборотных производственных фондов. Оценка производственных запасов. Методы оценки запасов. Оценка сырья, полуфабрикатов, запасных частей. Оценка незавершенного производства, расходов будущих периодов

ТЕМА 6. Оценка нематериальных активов кадрового потенциала, как составляющей стоимости предприятия

Оценка нематериальных активов. Оценка кадрового потенциала. Оценка патентов, товарных знаков, ценных бумаг. Влияние кадрового потенциала на рыночную цену предприятия. Влияние кадрового потенциала на инвестиционную привлекательность предприятия

ТЕМА 7. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций

Методы расчета стоимости контрольного пакета. Подходы к оценке неконтрольных пакетов. Ликвидность акций. Подход – «сверху - вниз». Подход – «горизонтальный». Подход – «снизу-вверх».

ТЕМА 8. Опционный метод оценки бизнеса

Место метода опционов в системе подходов и методов оценки бизнеса. Основные типы реальных опционов. Предпринимательские возможности как реальные опционы. Определение цены финансового опциона. Преимущества и недостатки опционного метода.

ТЕМА 9. Требования, предъявляемые к отчету об оценке бизнеса

Структура отчета. Принцип составления отчета. Основные разделы отчета. Анализ финансового состояния, методы оценки и выводы

Список использованных источников

- 1 Богатин Ю.В. Швандар В.А. Оценка эффективности бизнеса и инноваций: учебное пособие для вузов. М. ИНФРА – М. 2019.
- 2 Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: учебное пособие для вузов. М. ЮНИТИ ДАНА. 2021
3. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций. – М.Информационно-издательский дом «Филинь» 2017.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. Учебник. М. Финансы и статистика, 2022
- 5 Оценка недвижимости [Текст] : учебник / Под ред. М.А. Федотовой . - М. : КНОРУС, 2020. - 368 с
- 6 Оценка недвижимости [электронный ресурс] : учебник / Под ред. М.А. Федотовой . - М. : КНОРУС, 2020. - 368 с(Цифровая библиотека «Летограф»)
- 7 Максимов , С. Н. Экономика недвижимости [Текст] : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов . - М. : Юрайт, 2018. - 402 с.
8. Симинова Н.Е., Симионов Р.Ю. Оценка стоимости предприятия. Издательский дом «МарТ», Москва – Ростов на Дону, 2022.
9. Есипов В.Е., Маховикова Г.А. Терехова В.В. Оценка бизнеса. Питер, 2016.
10. Гинзбург А.И. Краткий курс по статистике. Питер, 2016.
11. Айвазян С.А. Прикладная статистика и основы эконометрии М., 2021.
12. Баканов М.И., Шеремет А.Д. Теория экономического анализа. М.: Финансы и статистика, 2016.
13. Шмойлова Р.А. Практикум по теории статистики. М., Финансы и статистика. 2016.
15. Горчаков А.А., Орлова И.В. Компьютерные экономико-математические модели. М.: ЮНИТИ, 2022.
16. Евдокимов В.В. и др. Экономическая информатика. Учеб. для вузов. СПб.: Питер, 2017.

17. Замков О.О., Толстопятенко А.В., Черемных Ю.Н. Математические методы в экономике. М.: ДИС, 2017.

18. Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 2018 года. № 133-11.

19. Указ президента РК, имеющий силу закона «О ценных бумагах и фондовой бирже». Алматы, 2021.

20. Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. – М.: Финансы и статистика, 2021.

21. Ковалев В.В. Анализ финансового состояния предприятия М. Финансы и статистика 2017г.

22. Международные стандарты оценки 2017 М. РОО.

23. Международные стандарты оценки 2021 М. РОО.

24. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. М.: ИНФРА-М, 2017.

25. Налоговый Кодекс РК

27. Стандарт оценки «Основные термины и определения» (Утвержден приказом Министра юстиции РК 28.01. 2020 года №26)

28. Стандарт оценки (Утвержден приказом Министра юстиции РК № 124, 240, 244)

ДИСЦИПЛИНА «АНАЛИЗ И ОЦЕНКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

ТЕМА 1. Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости

Понятие недвижимости. Правовое регулирование имущества. Объекты имущественных прав. Право собственности и иные вещные права на недвижимость. Содержание вещных прав. Вещные права на землю собственника здания или сооружения. Сервитут. Особенности договора купли-продажи недвижимости. Договор аренды.

ТЕМА 2. Анализ рынков недвижимости: понятие рынка, характеристика рынка недвижимости

Особенности становления рынка недвижимости в Республике Казахстан. Характеристика рынка недвижимости. Недвижимость как товар. Стоимость недвижимости, ее виды (рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая). Понятие цены недвижимости. Особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка, функции рынка. Структура рынка недвижимости.

ТЕМА 3. Финансовое налогообложение и сделки на рынке недвижимости

Правовые основы финансового налогообложения объектов

недвижимости. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом на финансовом рынке РК. Налоги как расходы собственника недвижимости. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью. Влияние налогов на недвижимость на налогооблагаемую базу при расчете налога на прибыль предприятий

ТЕМА 4. Оценка стоимости недвижимости

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Основные виды стоимости. Виды оценки недвижимости. Оценка земли

ТЕМА 5. Принципы и стандарты оценки недвижимости

Принципы оценки недвижимости. Стандарты оценочной деятельности. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Основные этапы процесса оценки недвижимости

ТЕМА 6. Общие принципы страхования недвижимости

Экономическая сущность страхования. Страхование имущества промышленных предприятий, учреждений и организаций. Методы расчета тарифов и факторы риска. Страхование профессиональной ответственности оценщиков. Специфика страховой защиты, как экономической категории. Объекты недвижимости, которые передаются в залог

ТЕМА 7. Методология исследования рынка недвижимости

Исследование рынка недвижимости. Методологические основы прогнозирования рынка недвижимости. Система индексов рынка недвижимости. Модели прогнозирования на рынке недвижимости

ТЕМА 8. Подходы к оценке недвижимости - общая сравнительная характеристика

Подходы к оценке недвижимости: сравнительный, затратный, доходный: общая характеристика, область применения, достоинства и недостатки. Методы оценки недвижимости. Сравнительный анализ эффективности подходов к оценке объектов недвижимости на рынке РК. Итоговое установление стоимости недвижимости

ТЕМА 9. Анализ наиболее эффективного использования земли

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Метод

сравнительного анализа продаж. Доходный подход к оценке земельных участков. Согласование результатов оценки. Методы оценки земли. Факторы влияющие на стоимость земли

ТЕМА 10. Ипотечно – инвестиционный анализ

Ипотечно – инвестиционный анализ. Методы ипотечно – инвестиционного анализа. Условия финансирования. Кредиты с переменными платежами

ТЕМА 11. Функционирование рынка недвижимости и его отдельных сегментов

Рынок недвижимости: его функции и участники. Состояние рынка недвижимости. Прогнозирование рынка недвижимости в РК. Факторы, формирующие спрос и предложение на рынке недвижимости. Сегментирование рынка недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости. Система индексов рынка недвижимости. Модели прогнозирования на рынке недвижимости. Формирование портфеля недвижимости. Доходность и риски портфеля недвижимости

ТЕМА 12. Оценка финансово-инвестиционной привлекательности объекта недвижимости

Факторы, учитываемые при оценке финансово-инвестиционной привлекательности проекта. Инвестиционная привлекательность рынка недвижимости. Основные подходы и принципы финансовой оценки недвижимости. Классификация жилой недвижимости. Подходы и методы оценки инвестиционной привлекательности недвижимости. Оценка инвестиционной привлекательности недвижимости на основе дисконтированных показателей

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РК. – Алматы: Жеты Жаргы.
2. Г. М. Стерник, С. Г. Стерник «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Экономика. 2019г. 606 стр.
3. Мачке, М. Ю. Оценка предприятий. Функции - Методы - Принципы [электронный ресурс] : учебник / М.Ю.Мачке, Г. Брѐзель = Unternehmensbewertung. Funktionen - Methoden - Grundsatzе : Lehrbuch / M.J. Matschke, G. Brosel. - М. : КНОРУС, 2018. - 448 с(Цифровая библиотека «Летограф»).
4. Закон Республики Казахстан об оценочной деятельности 2018г.

5. Карагандинский университет Казпотребсоюза.
6. Организация и оценка бизнеса [Текст] : учебное пособие / Карагандинский университет Казпотребсоюза ; Б.Е.Блялов, Б.Б.Досмагамбетова. - Караганда : КарУ Казпотребсоюза, 2022. - 172 с.
7. Международные стандарты оценки / Международный комитет по стандартам оценки имущества
8. Ардемасов Е.Б. Горбунов А.А., Песоцкая ЕВ. Маркетинг в управлении недвижимостью. Под ред. Горбунова А.А. - СПб: ИСЭП РАН, 2019. - 244 с.
9. Асаул А.Н., Старинский В.Н. Рынок недвижимости - новая социально-экономическая реальность - СПб: МАИЭС, 2021. - 495 с.
10. Балабанов И.Г. Операции с недвижимостью в России. - М.: «Финансы и статистика», 2020. - 332 с.
11. Балабанов И.Г. Экономика недвижимости. - СПб: Питер, 2022. - 205 с.
12. Будникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятия: Уч.пособие. - М.: ИНФРА-М, 2023. - 682 с.
13. Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2023. - 491 с.
14. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. - М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2022. - 416 с.
15. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование в схемах. - М.: Юнити, 2021. - 316 с.
16. Гранова И.В. Оценка недвижимости. - СПб: Питер, 2022. - 361 с.
17. Игнатов Л.Л. Экономика недвижимости. Учебно-методическое пособие. - М.: Изд-во МГТУ им. Н.Э.Баумана, 2023. - 445 с.
18. Коростелев С. П. Основы теории и практики оценки недвижимости Учебное пособие. - М.: «Русская деловая литература», 2011. - 326 с.
19. Кудрявцев В.А., Кудрявцева В.В. Основы организации ипотечного кредитования. Учебное пособие. - М.: «Высшая школа», 2020. - 209 с.
20. Миронова Н.Н., Шутьков С.А. Экономика недвижимости. - Ростов н/Д: Феникс; М.: Национальный институт бизнеса, 2023. - 622 с.
21. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность»: Учебное и практическое пособие. - М.: «Дело», 2020. - 183 с.
22. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: «Финансы и статистика», 2022. - 322 с.
23. Старинский В.Н., Асаул А.Н., Кускова Т.А. Экономика недвижимости Учебное пособие/ Под ред. Краюхина Г.А. - СПб.: СПбГИЭА, 2020. - 611 с.
24. Симионов Ю.Ф., Домрачев Л.Б. Экономика недвижимости. Учебное пособие для вузов. - Москва: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: ИЦ «МарТ», 2022. - 255 с.
25. Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебно-арбитражная практика, «Бизнес-школа», «Интел-Синтез», 2021. - 265 с.
26. Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). - Ростов-на-Дону: Феникс, 2023. - 205 с.

с

ТЕМАТИКА ЭССЕ

- 1) Исследование факторов и закономерностей рынка недвижимости при текущем состоянии рынка
- 2) Факторы и закономерности становления и развития рынка недвижимости в развивающейся рыночной экономике
- 3) Методы прогнозирования, применяемые на рынке недвижимости
- 4) Зонирование территорий города
- 5) Методологические основы анализа рынка недвижимости
- 6) Статистические методы анализа и прогноза основных показателей деятельности предприятия.
- 7) Содержание и сфера применения доходного подхода
- 8) Содержание и особенности применения сравнительного подхода к оценке бизнеса
- 9) Ретроспективный анализ финансовой отчетности
- 10) Влияние кадрового потенциала на рыночную цену предприятия
- 11) Собственность с экономической точки зрения
- 12) Функции рынка недвижимости
- 13) Современная система управления риском на предприятии
- 14) Инновационное развитие как фактор повышения конкурентоспособности регионов на рынке недвижимости
- 15) Факторы, сдерживающие экономическое развитие и повышение конкурентоспособности рынка недвижимости в Казахстане