

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
УЧРЕЖДЕНИЕ «ESIL UNIVERSITY»**



ESIL
UNIVERSITY



Утверждаю

Ректор «Esil University»

А. Таубаев

« 01 » 2023 г.

ПРОГРАММА

**комплексных экзаменов итоговой аттестации обучающихся по
образовательной программе 6B04106 «Оценка»
по дисциплинам: «Оценка эффективности инвестиционных и
инновационных проектов», «Оценка недвижимости и практика оценки
объектов собственности»**

Астана
2023

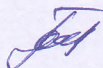
Программа комплексного экзамена (итоговой аттестации) разработана на основании Государственного общеобязательного стандарта высшего и послевузовского образования № 2 от 20.07.2022 и модульной образовательной программы 6B04106 «Оценка».

Программу комплексного экзамена (итоговой аттестации) подготовили:
Абенова Г.И. – к.т.н., ст. преподаватель
Шереметова Н.В. – магистр, ст. преподаватель

Программа комплексного экзамена (итоговой аттестации) обсуждена на заседании кафедры «Учет и аудит»

Протокол № 5 от «13» 12 2022 г.

Зав.кафедрой «Учет и аудит»



Т.К.Бекжанова

Программа одобрена на заседании Совета факультета Бизнеса и управления

Протокол № 5 от «20» 12 2022 г.

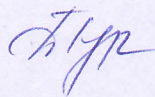
Председатель

Г.Б.Алина

Программа одобрена на заседании Научно-методического Совета «Esil University»

Протокол № 1 от «18» 01 2023 г.

Председатель



Д.М.Турекулова

Программа утверждена на заседании Ученого Совета «Esil University»

Протокол № 7 от «31» 01 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Оценка эффективности инвестиционных и инновационных проектов.....	5
2 Оценка недвижимости и практика оценки объектов собственности	8

Введение

Государственная итоговая аттестация проводится в целях установления соответствия результатов освоения обучающимися основной профессиональной образовательной программы высшего образования соответствующим требованиям Государственного общеобязательного стандарта высшего и послевузовского образования № 2 от 20.07.2022 и оценки уровня подготовленности выпускника к самостоятельной профессиональной деятельности.

Цель государственного экзамена – проверка уровня теоретической подготовки студента, определение уровня сформированности компетенций, необходимых для самостоятельной профессиональной деятельности, его способности к самостоятельному профессиональному мышлению, умения творчески и правильно подходить к задачам профессиональной деятельности.

Государственный экзамен проводится на выпускном курсе после завершения студентами теоретического обучения и прохождения практик. Государственный экзамен включает ключевые и практически значимые вопросы по целому ряду дисциплин (модулям) образовательной программы, результаты освоения которых имеют определяющее значение для профессиональной деятельности выпускников по видам профессиональной деятельности, предусмотренных программой бакалавриата, и обеспечивают формирование соответствующих компетенций, проверяемых в процессе государственного экзамена.

Целью учебной дисциплины «Оценка эффективности инвестиционных и инновационных проектов» является изучение сущности, видов, роли инвестиций и инноваций в системе экономических отношений; источники, формы и типы финансирования инвестиционных и инновационных проектов; системы показателей инвестиционной и инновационной деятельности предприятия; методы оценки эффективности проектов, а также методологию экономического исследования инвестиционных решений и сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в сфере инвестиций и инноваций; методы оценки эффективности инвестиционных и инновационных проектов.

Целью учебной дисциплины «Оценка недвижимости и практика оценки объектов собственности» является изучение комплекса экономических знаний и практических навыков студентами о законодательном и нормативном регулировании оценочной деятельности; уметь анализировать доходы и расходы от владения объектом недвижимости; капитализировать и дисконтировать доходы в текущую стоимость объекта недвижимости; владеть навыками выполнения оценки объектов недвижимости, а также формирование общекультурных, общепрофессиональных и профессиональных компетенций.

В программе рассмотрены содержание тем, вопросы и список литературы по дисциплине.

1. «Оценка эффективности инвестиционных и инновационных проектов»

Наименование темы	Содержание темы (по рабочей программе)
1. Понятие и экономический смысл инвестиций и инноваций	Понятие и экономическая сущность инвестиций. Цель и задачи инвестиций и инноваций. Роль инвестиций в развитии экономики. Инвестиционная деятельность: субъекты, объекты, механизм осуществления, государственное регулирование. Инвестиционное законодательство: основные положения.
2. Понятие и классификация инвестиционных проектов. Инновационный процесс	Понятие и структура капитальных вложений. Классификация инвестиций. Структура капитальных вложений: технологическая, воспроизводственная, отраслевая. Инвестиционная политика государства и предприятий. Инвестиционный проект: понятие, разновидности. Инвестиционный цикл. Содержание фаз инвестиционного цикла.
3. Инвестиционная привлекательность предприятия	Понятие проекта и проектного цикла. Виды инвестиционных проектов. Факторы, определяющие инвестиционную привлекательность предприятия. Стратегии управления инвестиционным портфелем.
4. Основные положения инвестиционного проектирования	Предварительная стадия разработки и анализа проекта. Формирование инвестиционного портфеля: основные этапы. Принципы и последовательность формирования инвестиционного портфеля. Модели выбора оптимального портфеля инвестиций. Управление инвестиционным портфелем.
5. Инвестиционные потребности проекта и источники их финансирования	Источники финансирования капитальных вложений: состав и структура. Собственные источники финансирования капитальных вложений. Внешние источники финансирования инвестиционной деятельности. Заемные источники финансирования капитальных вложений. Собственные средства предприятий как источник финансирования капитальных вложений, их состав и структура.
6. Финансово-математические основы инвестиционного проектирования	Концепции стоимости денег во времени. Элементы теории процентов. Влияние инфляции при определении настоящей и будущей стоимости денег. Нарращивание и дисконтирование денежных потоков.
7. Оценка стоимости капитала инвестиционного проекта	Методы оценки инвестиционных проектов: общая характеристика, принципы оценки проектов. Сущность технического анализа стоимости капитала. Использование фактора времени при оценке стоимости капитала инвестиционных проектов.
8. Основные критерии эффективности инвестиционного проектирования проекта и методы их оценки	Порядок определения эффективности инвестиционного проекта. Основные методы оценки эффективности инвестиционного проектирования. Модели выбора оптимального метода оценки эффективности инвестиционного проектирования. Критерии и параметры эффективности инвестиционных проектов. Влияние инфляции на оценку эффективности инвестиций.
9. Порядок составления бизнес-плана инвестиционного проекта	Понятие и сущность бизнес-плана. Структура бизнес-плана. Последовательность составления бизнес-плана. Основные разделы бизнес-плана. Отличительные особенности коммерческого и некоммерческого бизнес-планов.

10. Оценка рисков инвестирования	Основные понятия неопределенности и риска. Основные виды рисков инвестирования. Анализ рисков. Основные методы анализа рисков. Стадии процесса анализа риска.
---	---

ВОПРОСЫ

по дисциплине «Оценка эффективности инвестиционных и инновационных проектов»

1. Понятие и экономическая сущность инвестиций.
2. Роль инвестиций в развитии экономики.
3. Инвестиционная деятельность: субъекты, объекты, механизм осуществления, государственное регулирование.
4. Инвестиционное законодательство: основные положения.
5. Государственные гарантии инвестиционной деятельности.
6. Классификация инвестиций.
7. Понятие и структура капитальных вложений.
8. Структура капитальных вложений: технологическая, воспроизводственная, отраслевая.
9. Инвестиционная политика государства и предприятий.
10. Инвестиционный проект: понятие, разновидности.
11. Инвестиционный цикл. Содержание фаз инвестиционного цикла.
12. Методы оценки инвестиционных проектов: общая характеристика, принципы оценки проектов.
13. Сложные методы оценки инвестиционных проектов: характеристика.
14. Использование фактора времени при оценке инвестиционных проектов.
15. Понятие и виды инвестиционных рисков.
16. Основные объекты финансовых инвестиций: их отличительные особенности.
17. Сущность фундаментального анализа ценных бумаг.
18. Сущность технического анализа ценных бумаг.
19. Оценка инвестиционных качеств акций.
20. Оценка инвестиционных качеств облигаций.
21. Оценка эффективности финансовых инвестиций.
22. Инвестиционный портфель: понятие, классификация, цели формирования.
23. Формирование инвестиционного портфеля: основные этапы.
24. Принципы и последовательность формирования инвестиционного портфеля.
25. Модели выбора оптимального портфеля инвестиций.
26. Управление инвестиционным портфелем.
27. Стратегии управления инвестиционным портфелем.
28. Диверсификация инвестиционного портфеля; понятие, значение.
29. Источники финансирования капитальных вложений: состав и структура.
30. Собственные источники финансирования капитальных вложений.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Основная литература

- 1 Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Смоляк С.А. Оценка эффективности инвестиционных проектов: теория и практика: учебное пособие.- 5-е изд., перераб. И доп.М.: Поли Принт Сервис, 2018.-225 с.
- 2 Каширин А.И., Семенов А.С. Инновационный бизнес. Венчурное и бизнес-ангельское инвестирование. Учебное пособие. - М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2019. – 260с.
- 3 Липсиц И.В. Бизнес- план- основа успеха. – М.: Дело. 2019. – 185 с.

- 4 Волков И.М., Грачева М.В. Проектный анализ: Учеб для вузов. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2020. – 423 с.
- 5 Байдильдина А.М. Анализ и прогнозирование инвестиционных проектов: учебное пособие.- Алматы: Қазақ университеті, 2018.- 264 с.

Дополнительная литература

1. Минько Э, Завьялов О, Минько А. Оценка эффективности коммерческих проектов: Учебное пособие Стандарт третьего поколения, - Спб: Питер, 2020 – 368 с.
2. Касьяненко Т. Г. Анализ и оценка рисков в бизнесе : учебник и практикум для академического бакалавриата / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2018.- 320 с.
3. Альжанова Н.Ш. Анализ проектов: учебное пособие.- Алматы: Қазақ университеті, 2018.-159 с.
4. Дошанов А.Е. Оценка стоимости бизнеса (предприятия): Учебное пособие. – Алматы, 2019. – 432 с. Рек: РУМС МОН РК.
5. Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. М.: Финансы и статистика, 2018. - 312 с.

2. «Оценка недвижимости и практика оценки объектов собственности»

Наименование темы	Содержание темы (по рабочей программе)
1. Введение. Рынок недвижимости в Казахстане	Рынок недвижимости как составляющая любой национальной экономики. Место и специфика оценка недвижимости в оценочной деятельности. Характерные особенности и задачи оценки недвижимости.
2. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости	Общая классификация объектов недвижимости как товара. Группировки и описание зданий и сооружений. Потребительские свойства земельных участков. Виды лесов и многолетних насаждений.
3. Правовые аспекты оценки недвижимости	Понятие имущественного комплекса. Определение недвижимого имущества. Право собственности на объекты недвижимости и его ограничения. Законодательные требования к оценке объектов недвижимости. Законодательство об оценочной деятельности.
4. Методические положения по оценке стоимости объектов недвижимости	Виды стоимости. Стоимость в пользовании. Специфика рынков недвижимости. Локальный характер рынков недвижимости. Специфика информации на рынке недвижимости Принципы оценки недвижимости. Процесс оценки. Постановка задачи: идентификация объекта, цель оценки, вид оценочной стоимости
5. Основные элементы рынка недвижимости	Система рынка недвижимости как сфера инвестиции. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости. Виды рынков недвижимости.
6. Сделки на рынке недвижимости Операции с недвижимостью в жилищной сфере	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом. Формы сделок с объектами недвижимости. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами. Принципы и структура договорных отношений. Исполнение договора и ответственность сторон. Приватизация и де приватизация жилых помещений.
7. Продажа гос. имущества на аукционе и операции с недвижимостью на ком. и инвестиционных конкурсах оценки	Понятие аукциона и алгоритм проведения аукциона, оформление результатов аукциона. Основные положения о конкурсах. Условия продажи недвижимости по конкурсу, Порядок проведения конкурсов.
8. Анализ налогообложения недвижимости при ее оценки	Характеристика действующей системы налогообложения Взаимосвязь источников налоговых платежей и оцени капитала. Налогообложение имущества юридических и физических лиц. Принципы построек и механизм действия.
9. Доходный метод оценки недвижимости	Структура доходного метода и его основополагающие принципы. Ставки капитализации и дисконтирования. Условия арендных отношений. Реконструированный отчет о доходах для оценки земли. Техника остатка для оценки здания. Второй метод капитализации.
10. Основы оценки недвижимости методом прямого сравнения продаж	Общие и основные положения. Этапы реализации метода сравнения продаж. Анализ рыночных ситуаций определения единиц сравнения и показателей, разработка модели, применение модели к объектам сравнения, анализ скорректированных цен. Методы выполнения корректировок.

	Условия продаж (чистота сделки). Динамика сделок на рынке(дата продаж).
11. Затратный метод оценки недвижимости	Сущность затратного метода и области применения. Процедура оценки недвижимости затратным методом. Затраты и себестоимость. Материальные затраты, затраты на оплату труда, амортизация основных средств, прочие затраты. Методы определения стоимости нового строительства. Метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ. Метод сравнительных единиц. Метод объектов аналогов.
12. Теоретические основы оценки земли и права землепользования. Условия и порядок купли-продажи земельных участков	Методы оценки земельных участков. Правовая база на земельную собственность, а также для проведения ипотечных операций с землей. Способы получения и прекращения частной собственности на землю. Купля – продажа земель различных категорий. Порядок продажи земельных участков для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.
13. Влияние экологических факторов при оценке недвижимости	Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости и их экспертиза. Механические негативные воздействия. Химические свойства атмосферы почвы и влаги. Тепловые загрязнения. Изменение естественной освещенности территории. Индексы качества природно-антропогенной среды, как основы определения рыночной стоимости экологического фактора. Удельная стоимость экологического фактора. Индекс качества среды. Индекс загрязнения среды
14. Основы инвестиционно-ипотечного анализа	Влияние финансового левереджа. Зависимость отдачи на собственный капитал от коэффициента ипотечной задолженности. Виды кредитов и залоговое законодательство. Закон Об ипотеке РК. Методы инвестиционно - ипотечного анализа. Традиционный метод, техника эллвуда, уравнение эллвуда, выраженное через коэффициент покрытия долгов.

ВОПРОСЫ

по дисциплине «Оценка недвижимости и практика оценки объектов собственности»

1. Понятие «недвижимость». Основные этапы в истории оценки недвижимости.
2. Нормативная база рынка недвижимости.
3. Кадастровая система.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Виды стоимости объектов недвижимости.
6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
7. Цели оценки. Виды стоимости объектов недвижимости.
8. Основные принципы оценки. Принцип пользователя.
9. Основные принципы оценки. Принципы, связанные с объектами недвижимости.
10. Основные принципы оценки. Принципы, связанные с рыночной средой.
11. Основные принципы оценки. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
12. Организация процесса оценки недвижимости.
13. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом: область применения, последовательность определения.
14. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка.
15. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений) (затратный подход).

16. Понятие и расчет накопленного износа объекта недвижимости.
17. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
18. Поправки. Способы определения величины поправки. Виды поправок. Последовательность их внесения.
19. Сравнительный метод. Единицы сравнения.
20. Общие характеристики доходной недвижимости.
21. Методы капитализации дохода.
22. Прогнозирование будущих денежных потоков.
23. Методы определения коэффициента капитализации.
24. Дисконтирование денежных потоков. Методы определения нормы дисконтирования.
25. Доходный метод. Расчетные модели.
26. Доходный метод. Модель дохода.
27. Доходный метод. Модель собственности.
28. Доходный метод. Ипотечно-инвестиционная модель.
29. Структура рынка недвижимости.
30. Рынок недвижимости. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Основная литература

1. А.Н. Асаул Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2018 г. -472с.
2. Слюсаренко В.А. Определение стоимости недвижимого имущества: учебник. - М.: Издательский центр «Академия», 2019. – 288с.
3. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник/ 2-е издание – М.: ФОРУМ: ИНФРА – М, 2018. – 352с.
4. Есенгалиева С.М., Ахметжанова Н.А., Рахимгалиев Б.К., Экономика недвижимости: учебное пособие для студентов.- Алматы, Альманахъ, 2019.-197 с.
5. Котляров М.А Основы девелопмента недвижимости : Учеб. Пособие для вузов/ 2-ое изд исп-и доп – М.Издательство Юрайт, 2019.– 212 с.

Дополнительная литература

1. Оценка объектов недвижимости : ученибник / А.А. Варламов,С.И.Комаров / под.общ.ред. А.А.Варламов – 2-е изд переб и доп – М:Форум ИНФРА –М , 2018. – 352 с.
2. Утегалиева Н.Х. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – Алматы, Альманахъ, 2019.- 99 с.
3. Основы оценки стоимости имущества: учебник / коллектив авторов под ред. М.А.Федотовой, Т.В.Тазихиной – М КНОРУС, 2019. – 272с.
4. Орынбеков М., Байдулдинова А.Н. Оценка земли: Учебное пособие. – Алматы, 2018. – 744 с.
5. Бенке И.Ю. Теоретические основы оценки недвижимости: Учебное пособие. – Алматы, 2020. – 236 с.