

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГУМАНИТАРНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ПРОФСОЮЗОВ»

Кафедра Экономики и управления

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**  
**ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДПРИЯТИЯ**  
**(ОРГАНИЗАЦИИ)**

Основная профессиональная образовательная программа  
высшего образования программы бакалавриата  
по направлению подготовки

**38.03.01 «Экономика»**

Профиль подготовки «Экономика предприятий и организаций»

Квалификация:  
**Бакалавр**

Согласовано:  
Руководитель ОПОП по направлению  
38.03.01 – «Экономика»  
Профиль «Экономика предприятий и  
организаций»  
доцент \_\_\_\_\_ Е.Я.Морозова

Рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

«01» июня 2020 г., протокол № 10

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ Е.Г. Хольнова

Рекомендована решением  
Методического совета  
«15» июня 2020 г., протокол № 10

Секретарь МС \_\_\_\_\_ А.М.Волкова

Автор-разработчик:  
доцент \_\_\_\_\_ А.С.Евдокимова

Санкт-Петербург

## **СТРУКТУРА**

1. Цель и задачи освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре ОПОП
3. Требования к результатам освоения дисциплины
4. Тематический план изучения дисциплины
5. Содержание разделов и тем дисциплины
6. План практических (семинарских) занятий
7. Образовательные технологии
8. План самостоятельной работы студентов
9. Контроль знаний по дисциплине
10. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины
11. Материально-техническое обеспечение дисциплины

### **Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов**

1. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов
2. Методические рекомендации по подготовке к практическим (семинарским) занятиям
3. Методические рекомендации по написанию контрольных работ
4. Методические рекомендации по написанию курсовой работы

### **Оценочные и методические материалы**

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы
2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, шкал оценивания
3. Типовые контрольные задания и методические материалы, процедуры оценивания знаний, умений и навыков

### **Глоссарий**

### **Методические рекомендации для преподавателя по дисциплине**

### **1. Цели и задачи освоения дисциплины:**

**Целью** изучения дисциплины является освоение бакалавром методологических основ, преимущественных подходов оценки и управления стоимостью бизнеса, различных видов имущества предприятия и нематериальных активов

#### **Задачи освоения дисциплины:**

- получить знания понятийного и математического аппарата в области оценки бизнеса;
- закрепить знания в области приемов, подходов и методов управления и оценки (стоимости) предприятия;
- сформировать устойчивые навыки самостоятельной исследовательской практики в области оценки (стоимости) бизнеса и нематериальных активов.

### **2. Место дисциплины в структуре ОПОП**

Междисциплинарные связи с обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами

№ п/п	Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	№ тем данной дисциплины, необходимых для изучения обеспечиваемых дисциплин				
		1	2	3	4	5
1.	Макроэкономика	+	+	+	+	+
2.	Микроэкономика	+	+	+	+	+
3.	Финансы	+	+	+	+	+
4.	Экономика предприятия (организации)	+	+	+	+	+
5.	Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия (организации).	+	+	+	+	+

### **3. Требования к результатам освоения дисциплины**

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование у студента следующих **профессиональных компетенций:**

- способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2)
- способность анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений (ПК-5)
- способность использовать для решения коммуникативных задач современные технические средства и информационные технологии (ПК-10)
- способность критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий (ПК-11)

**В результате освоения дисциплины студент должен:**

<b>Знать</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- типовые методики и действующую нормативно-правовую базу оценки предприятия (бизнеса) (ПК-2);</li><li>- финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, (ПК-5);</li><li>- современные технические средства и информационные технологии, необходимые для оценки и управления стоимостью предприятия (ПК-10)</li><li>- методы оценки бизнеса (предприятия) (ПК-11);</li></ul>
<b>Уметь</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2)</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений (ПК-5)</li> <li>- использовать для решения коммуникативных задач современные технические средства и информационные технологии (ПК-10)</li> <li>- обосновать предложения по совершенствованию управленческого решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий (ПК-11)</li> </ul>
<b>Владеть</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2)</li> <li>- навыками анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. навыками использовать полученные сведения для принятия управленческих решений (ПК-5)</li> <li>- навыками использования для решения коммуникативных задач современных технических средств и информационных технологий (ПК-10)</li> <li>- навыками критической оценки вариантов управленческих решений и обоснования предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий (ПК-11)</li> </ul>

Знания, умения и навыки характеризуют этапы формирования компетенций и обеспечивают достижение планируемых результатов освоения образовательной программы.

#### 4. Тематический план изучения дисциплины

*См. приложение*

#### 5. Содержание разделов и тем дисциплины

##### **Тема 1. Правовые, организационно-управленческие и методологические аспекты оценочной деятельности**

Правовые основы проведения анализа и оценки стоимости бизнеса (основные нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации, формы государственного регулирования оценочной деятельности, основные формы саморегулирования оценочной деятельности). Стандарты оценки стоимости бизнеса.

Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Виды стоимости предприятия. Основные принципы оценки стоимости предприятия. Источники информации в оценочной деятельности. Стадии процесса оценки. Содержание отчета об оценке.

##### **Тема 2. Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса.**

Простой и сложный процент. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса. Метод дисконтирования денежного потока. Метод капитализации доходов.

##### **Тема 3. Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный метод оценки бизнеса.**

Базовые положения сравнительного подхода. Критерии отбора компаний для сравнения. Основные методы сравнительного подхода. Основные типы реальных опционов. Алгоритм расчета различных показателей при использовании опционного метода оценки бизнеса

##### **Тема 4. Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества.**

Основные источники информации, используемые в рамках затратного подхода. Основные процедуры затратного подхода. Виды износа учитываемы в затратном подходе. Этапы использования метода чистых активов.

Оценка стоимости земельного участка, зданий и сооружений, машин и оборудования, нематериальных активов, финансовых вложений. Оценка пакета акций (доли) предприятия.

##### **Тема 5. Управление стоимостью бизнеса в конкретных целях**

Управление стоимостью предприятия как действующего. Управленческие особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия. Виды ликвидационной стоимости, основные этапы расчета ликвидационной стоимости. Методы оценки и управления стоимостью компании,

основанные на концепции экономической прибыли (EVA,SVA).

Управление стоимостью предприятия в целях инвестирования. Управление стоимостью предприятия в целях реструктуризации

### 6. План семинарских (практических) занятий

№ пп	Наименование темы дисциплины	Наименование и содержание практических (семинарских) занятий, литература для подготовки к занятиям	Формируемые компетенции	Формы контроля усвоения материалов
1	Правовые, организационно-управленческие и методологические аспекты оценочной деятельности	<p>Тема: <b>Методологические аспекты оценочной деятельности</b></p> <p><i>Вопросы для обсуждения:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Правовые основы проведения анализа и оценки стоимости бизнеса.</li> <li>2.Стандарты оценки стоимости бизнеса.</li> <li>3.Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности.</li> <li>4.Субъекты и объекты оценочной деятельности.</li> <li>5.Виды стоимости предприятия.</li> <li>6.Основные принципы оценки стоимости предприятия.</li> <li>7. Источники информации в оценочной деятельности.</li> <li>8. Стадии процесса оценки</li> <li>9. Содержание отчета об оценке.</li> </ol> <p><i>Литература:</i> 1–4</p>	ПК-5	Устный опрос, подготовка докладов (сообщений), дискуссия, тестирование
2	Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса	<p>Тема: <b>Доходный подход к оценке бизнеса</b></p> <p><i>Вопросы для обсуждения:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Простой и сложный процент.</li> <li>2.Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса.</li> <li>3.Метод дисконтирования денежного потока.</li> <li>4.Метод капитализации доходов.</li> </ol> <p><i>Литература:</i> 1-4</p>	ПК-2 ПК-10	Опрос, дискуссия, решение ситуационных задач, тестирование
3	Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный подход к оценке бизнеса	<p>Тема: <b>Сравнительный подход к оценке бизнеса.</b></p> <p><i>Вопросы для обсуждения:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Базовые положения сравнительного подхода.</li> <li>2.Критерии отбора компаний для сравнения.</li> <li>3.Основные методы сравнительного подхода.</li> <li>4.Основные типы реальных опционов.</li> <li>5.Алгоритм расчета различных показателей при использовании опционного метода оценки бизнеса</li> </ol> <p><i>Литература:</i> 1-4</p>	ПК-2 ПК-10	Опрос, дискуссия, решение ситуационных задач тестирование

4	Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	<p>Тема: <b>Затратный подход к оценке бизнеса</b></p> <p><i>Вопросы для обсуждения:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Основные источники информации, используемые в рамках затратного подхода.</li> <li>2. Основные процедуры затратного подхода.</li> <li>3. Виды износа учитываемые в затратном подходе.</li> <li>4. Этапы использования метода чистых активов.</li> <li>5. Оценка стоимости земельного участка, зданий и сооружений, машин и оборудования, нематериальных активов, финансовых вложений.</li> <li>6. Оценка пакета акций (доли) предприятия.</li> </ol> <p><i>Литература:</i> 1-4</p>	ПК-2 ПК-5 ПК-10	Опрос, дискуссия, решение ситуационных задач, тестирование
5	Управление стоимостью бизнеса в конкретных целях	<p>Тема: <b>Управление стоимостью бизнеса в конкретных целях</b></p> <p><i>Вопросы для обсуждения:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка стоимости предприятия как действующего.</li> <li>2. Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия.</li> <li>3. Виды ликвидационной стоимости, основные этапы расчета ликвидационной стоимости.</li> <li>4. Методы оценки и управления стоимостью компании, основанные на концепции экономической прибыли (EVA, SVA).</li> <li>5. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования.</li> <li>6. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации</li> </ol> <p><i>Литература:</i> 1-4</p>	ПК-2 ПК-10 ПК-11	Опрос, дискуссия, решение ситуационных задач, тестирование

### 7. Образовательные технологии

При проведении учебных занятий по дисциплине для успешного освоения применяются различные образовательные технологии, которые обеспечивают развитие навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств.

Методы / Формы	Лекции (Л)	Семинарские занятия (С)
Диалого - дискуссионное обсуждение проблем	+	+
Работа в команде		+
Решение ситуационных задач		+
Поисковый метод (поиск материалов для написания рефератов и эссе, подготовки докладов и сообщений, сбор материалов для выполнения практических заданий)		+

## 8. План самостоятельной работы студентов

№ п/п	Содержание самостоятельной работы студентов	Формируемые компетенции	Форма отчетности студента
1	Изучение литературы и информационных ресурсов Интернета по теме	ПК-10	Опрос, подготовка докладов и сообщений, написание рефератов, эссе
2	Подготовка к опросу и дискуссиям на семинарском занятии	ПК-11	Опрос, участие в дискуссии
3	Подготовка доклада (сообщения)	ПК-10 ПК-11	Текст доклада (сообщения)/ электронная презентация
4	Подготовка к решению ситуационных задач и выполнению практических заданий	ПК-2, ПК-5 ПК-11	Решенные задачи, деловая игра
5	Написание реферата (эссе)	ПК-11	Текст реферата
6	Подготовка к тестированию	ПК-10	Результаты тестирования

## 9. Контроль знаний по дисциплине

По дисциплине предусмотрен текущий контроль и промежуточная аттестация.

*Текущий контроль* успеваемости студента – одна из составляющих оценки качества усвоения образовательных программ. Текущий контроль проводится в течение семестра (в соответствии с обозначенными формами контроля усвоения знаний и формами отчетности студентов по самостоятельной работе).

*Промежуточная аттестация* проводится по окончании изучения дисциплины в виде **экзамена**. Вопросы к промежуточной аттестации сформулированы в **Оценочных и методических материалах**.

## 10. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины:

### а) Основная литература

1. Васильева Л.С. Оценка бизнеса [Электронный ресурс]: учебное пособие / Л. С. Васильева. — М.: КноРус, 2015. — Режим доступа: <http://book.ru/book/916646>
2. Григорьев В.В. Оценка стоимости бизнеса: основные подходы и методы [Электронный ресурс]: учебное пособие / В.В. Григорьев. — М. : Русайнс, 2017. — Режим доступа: <http://book.ru/book/929623>
3. Масленкова О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Электронный ресурс]: учебное пособие / О.Ф. Масленкова. — М.: КноРус, 2017. — Режим доступа: <http://www.book.ru/book/920271>
4. Основы оценки стоимости имущества [Электронный ресурс]: учебник / под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной. — М.: КноРус, 2019. — Режим доступа: <http://book.ru/book/932616>

### б) Дополнительная литература:

5. Брусов П.Н. Финансовый менеджмент. Долгосрочная финансовая политика. Инвестиции [Электронный ресурс]: учебное пособие / П.Н. Брусов, Т.В. Филатова. — М.: КноРус, 2018. — Режим доступа: <http://book.ru/book/926115>
6. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учебник / С. В. Валдайцев. - М. : Велби ; Проспект, 2006.
7. Есипов В.Е. Оценка бизнеса: учебное пособие / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова, В. В. Терехова. - СПб. : Питер, 2008.(и др. г. изд.)
8. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс]: учебник / под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой. — М.: КноРус, 2016. — Режим доступа: <http://book.ru/book/919222>

9. Хотинская Г.И. Деловая активность бизнеса как фактор экономического роста (оценочные модели и финансовые инструменты) [Электронный ресурс]: монография / Г.И. Хотинская. - М.: Русайнс, 2015. - Режим доступа: <http://www.book.ru/book/919497>

**в) Периодические издания:**

1. Электронный журнал «Свой бизнес» - <http://www.mybiz.ru/>
2. Журнал «Финансовая аналитика: проблемы и решения»
3. Научно-практический журнал «Финансы и бизнес»- <http://finbiz.spb.ru/>

**в) Лицензионное программное обеспечение**

1. DirectumRX ВУЗ;
2. ESET NOD32 Antivirus Business Edition renewal;
3. ESET Mail Security для Microsoft Exchange Server;
4. Семейство программ Microsoft Office Standart Russian ( Включает набор продуктов: Word, Excel, PowerPoint, Publisher, Outlook);
5. Mirapolis Virtual Room;
6. Антиплагиат;
7. КонсультантПлюс
8. Prime Expert
9. 1С:Предприятие 8
10. Novo Forecast Pro
11. Project Expert 7
12. Prime Expert
13. FineModel Expert
14. Обеспечено доступом к сети «Интернет» и электронной информационно-образовательной среде СПбГУП.

**г) Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы**

1. Официальный сайт СПбГУП: <http://www.gup.ru/>
2. Электронно-библиотечная система СПбГУП, <http://library.gup.ru>
3. Системы поддержки самостоятельной работы СПбГУП: <http://edu.gup.ru/>
4. Справочная правовая система «КонсультантПлюс» (версия ПРОФ), установленная в Университете
5. Российское образование <http://www.edu.ru/>
6. Единое окно доступа к образовательным ресурсам <http://window.edu.ru/>
7. Электронно-библиотечная система <http://e.lanbook.com/>

**10. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

Аудиторный фонд с демонстрационным оборудованием и техническими средствами обучения (компьютер преподавателя, камера, проектор, наушники с гарнитурой, микрофон, экран), учебно-наглядные пособия и методические ресурсы кафедры, фонды Научной библиотеки.

Изучение дисциплины инвалидами и обучающимися с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья обучающихся.



# УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

## 1. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов

Самостоятельная работа в высшем учебном заведении, является важной организационной формой индивидуального изучения студентами программного материала. В современных условиях дидактическое значение самостоятельной подготовки неизмеримо возрастает, а ее цели состоят в том, чтобы:

- повысить ответственность самих обучаемых за свою профессиональную подготовку, сформировать в себе личностные и профессионально-деловые качества;
- научить студентов самостоятельно приобретать знания, формировать навыки и умения, необходимы для управленческой деятельности;
- развивать в себе самостоятельность в организации, планировании и выполнении заданий, определяемых учебным планом и указаниями преподавателя.

Достигнуть этих целей в ходе самостоятельной работы при изучении дисциплины возможно только при хорошей личной организации своего учебного труда, умении использовать все резервы имеющегося времени и подчинить их профессиональной подготовке.

Самостоятельная работа как метод обучения включает:

- изучение обязательной литературы в соответствии с программой дисциплины, в том числе законодательства РФ в области оценки бизнеса;
- ознакомление с литературой, рекомендованной в качестве дополнительной;
- изучение и осмысление специальной терминологии и понятий в области оценки бизнеса (глоссарий);
- сбор материала для написания докладов, рефератов, выполнения самостоятельных заданий;

Основными компонентами содержания данного вида работы являются:

- творческое изучение учебников, нормативно-правовой и научной литературы;
- умелое конспектирование;
- участие в различных формах учебного процесса, научных конференциях, в работе кружков и т. д.;
- получение консультаций у преподавателя по отдельным проблемам курса;

## 2. Методические рекомендации по подготовке к семинарским занятиям

*Семинарские занятия* призваны развивать самостоятельность мышления, умение делать выводы, связывать теоретические положения с практикой, формировать профессиональное мышление будущих экономистов - менеджеров.

На занятиях вырабатываются необходимые навыки и умения публично выступать, логика доказывания, культура профессиональной речи. Кроме того, семинары - это средство контроля преподавателей за самостоятельной работой студентов, они непосредственно влияют на уровень подготовки к промежуточным формам отчетности – семестровым зачетам и экзаменам.

### Содержание практических (семинарских) занятий

№ Наименование темы дисциплины	Тематика самостоятельной работы содержание практических (семинарских) занятий, литература для подготовки	Формы контроля усвоения знаний Контроль выполнения работы
1	2	3
Тема 1. Правовое и методологическое обеспечение оценочной деятельности	<b>Задание:</b> подготовка к ответам на вопросы семинара, подготовка докладов (сообщений), знать специальные термины. <b>Тематика докладов и сообщений по теме:</b> 1.Нормативно-правовая база процесса оценки. 2.Необходимость и цели оценки бизнеса в рыночной экономике. 3.Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса.	Знание специальных терминов по теме. Активность при опросе и дискуссии, выступление с докладом (сообщением), тестирование

	<p>4.Взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки.</p> <p>5.Факторы, влияющие на величину стоимости (физические, социальные, экономические и политические).</p> <p>6.Российские стандарты оценки.</p> <p>7.Принципы оценки бизнеса, основанные на представлениях собственника (принципы полезности, замещения, ожидания).</p> <p>8.Принципы оценки бизнеса, связанные с рыночной средой (принципы зависимости, соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции, изменения, спроса и предложения, принцип разделения имущественных прав).</p> <p>9.Принципы оценки бизнеса, связанные с эксплуатацией объекта оценки (принцип факторов производства, принципы вклада, пропорциональности, наилучшего и наиболее эффективного использования, принцип остаточной продуктивности земельного участка).</p> <p>10. Источники информации в оценочной деятельности.</p> <p>11. Стадии процесса оценки</p> <p>12. Содержание отчета об оценке.</p> <p><b>Рекомендации</b> по подготовке к семинару: актуальность занятий обусловлена необходимостью рассмотрения организационно-управленческого и правового аспекта оценочной деятельности в России</p> <p><b>Контрольные вопросы по теме:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Определить перечень нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность;</li> <li>2.Какие стандарты оценки стоимости бизнеса существуют;</li> <li>3.Цели проведения оценки бизнеса;</li> <li>4. Определить субъекты и объекты оценочной деятельности;</li> <li>5. Виды стоимости предприятия;</li> <li>6. Выделите основные группы принципов оценки стоимости предприятия;</li> <li>7. Перечислите источники информации в оценочной деятельности.</li> <li>8. Содержание стадий процесса оценки;</li> <li>9. Содержание и структура отчета об оценке.</li> <li>10.Временная оценка денежных потоков: сущность и понятие;</li> <li>11.Определить условия применения различных методов оценки бизнеса.</li> </ol> <p>Литература: 1–9</p>	
<p>Тема 2: Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса</p>	<p><b>Задание:</b> подготовка к опросу и решению задач, знать специальные термины.</p> <p><b>Рекомендации</b> по подготовке к семинару: актуальность занятия связана с проблематикой применения доходного подхода к оценке бизнеса в современной российской экономике</p> <p><b>Контрольные вопросы по теме:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Какие источники информации используются в рамках доходного подхода?</li> </ol>	<p>Знание специальных терминов по теме. Активность при опросе и дискуссии, решенные ситуационные задачи, тестирование</p>

	<p>2.Какие процедуры необходимо выполнять при использовании доходного подхода?</p> <p>3.Сущность метода дисконтирования денежных потоков и его применение;</p> <p>4.Этапы оценки предприятия методом дисконтирования денежных потоков;</p> <p>5.NPV, NCF;</p> <p>6.Сущность метода капитализации доходов и его применение;</p> <p>7.Какие преимущества и недостатки метода капитализации доходов;</p> <p>Литература: 1-9</p>	
<p>Тема 3: Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный метод оценки бизнеса</p>	<p><b>Задание:</b> подготовка к опросу и решению задач, знать специальные термины.</p> <p><b>Рекомендации</b> по подготовке к семинару: актуальность занятия связана с проблематикой применения сравнительного подхода к оценке бизнеса в современных российской экономике.</p> <p><b>Контрольные вопросы по теме:</b></p> <p>1.Какие базовые положения составляют теоретическую основу сравнительного подхода?</p> <p>2.Какие источники информации используются в рамках сравнительного подхода?</p> <p>3.Сущность методов сравнительного подхода;</p> <p>4.Виды оценочных мультипликаторов;</p> <p>5.Метод сделок;</p> <p>6.Метод отраслевых коэффициентов;</p> <p>7.Какие критерии отбора компании для сравнения применяются?</p> <p>8.Опционный метод оценки бизнеса: сущность и алгоритм расчета.</p> <p>Литература: 1-9</p>	<p>Знание специальных терминов по теме. Активность при опросе, решенные ситуационные задачи</p>
<p>Тема 4. Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества</p>	<p><b>Задание</b> для самостоятельной работы: подготовиться к опросу, подготовится к решению задач, знать специальные термины.</p> <p><b>Рекомендации</b> по подготовке к семинару: актуальность занятия связана с проблематикой применения затратного подхода к оценке бизнеса в современных российской экономике.</p> <p><b>Контрольные вопросы по теме:</b></p> <p>1.Какие источники информации используются в рамках затратного подхода?</p> <p>2. Какие процедуры необходимо выполнять при оценке стоимости бизнеса затратным подходом?</p> <p>3. Какие условия необходимо соблюдать при проведении оценки бизнеса методами затратного подхода?</p> <p>4. Какие виды износа учитываются в затратном подходе?</p> <p>5. Основные этапы и сущность метода стоимости чистых активов.</p> <p>6.Алгоритм процедуры оценки недвижимости;</p> <p>7. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков;</p> <p>8. Характеристика методов оценки стоимости зданий и сооружений;</p>	<p>Знание специальных терминов по теме. Активность при опросе и дискуссии, Решенные ситуационные задачи тестирование</p>

	<p>9.Основные подходы оценки машин и оборудования. Оценка пакета акций;</p> <p>10. Понятие и группы нематериальных активов и финансовых вложений</p> <p>11.Основные подходы к оценке рыночной стоимости интеллектуальной собственности. Оценка стоимости гудвилла.</p> <p>Литература:1-9</p>	
<p>Тема 5.Оценка бизнеса в конкретных целях</p>	<p>Задание для самостоятельной работы: подготовиться к опросу, подготовиться к решению задач, знать специальные термины.</p> <p><b>Рекомендации</b> по подготовке к семинару: актуальность занятия связана с необходимостью изучения разновидностей оценки бизнеса в конкретных целях.</p> <p><b>Контрольные вопросы по теме:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Понятие «стоимости действующего предприятия»;</li> <li>2.Сущность стоимости актива для бизнеса;</li> <li>3.Сущность концепции оценки предприятия как действующего;</li> <li>4.Виды ликвидационной стоимости, особенности ее оценки;</li> <li>5.Показатель экономической добавленной стоимости (EVA);</li> <li>6.Применение Показателя акционерной добавленной стоимости (SVA);</li> <li>7.Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования;</li> <li>8.Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации;</li> <li>9.Понятие стоимостного разрыва и алгоритм его расчета;</li> <li>10.Метод расчета чистого приведенного эффекта (NPV);</li> <li>11.Методы расчета индекса рентабельности инвестиций;</li> <li>12.Понятие срока окупаемости инвестиций и метод его определения.</li> </ol> <p>Литература: 1-9</p>	<p>Знание специальных терминов по теме. Активность при опросе, решенные ситуационные задачи тестирование</p>

### 3. Методические рекомендации по написанию контрольных работ

Контрольная работа учебным планом не предусмотрена.

### 4. Методические рекомендации по написанию курсовой работы

Курсовая работа учебным планом не предусмотрена.

## ОЦЕНОЧНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

**Оценочные и методические материалы** включают в себя:

- перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы;
- показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

### 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

№ п/п	Контролируемые темы дисциплины	Код формируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1.	Правовые, организационно-управленческие и методологические аспекты оценочной деятельности	ПК-5	Устный опрос, доклады (сообщения), дискуссия, тесты
2.	Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса	ПК-2 ПК-10	Опрос, ситуационные задачи, тесты
3.	Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный подход к оценке бизнеса	ПК-2 ПК-10	Опрос, ситуационные задачи, тесты
4.	Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	ПК-2 ПК-5 ПК-10	Опрос, ситуационные задачи, тесты
5.	Управление стоимостью бизнеса в конкретных целях	ПК-2 ПК-10 ПК-11	Дискуссия, ситуационные задачи, тесты

### 2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, шкал оценивания

#### Критерии оценивания (текущий контроль)

1. Оценка «отлично» выставляется студенту, если студент имеет глубокие знания учебного материала по теме практического задания, в логической последовательности излагает материал; смог ответить на все уточняющие и дополнительные вопросы;
2. Оценка «хорошо» выставляется, если студент показал знание учебного материала, смог ответить почти полностью на все заданные дополнительные и уточняющие вопросы;
3. Оценка «удовлетворительно» выставляется, если студент в целом освоил материал; однако, ответил не на все уточняющие и дополнительные вопросы;
4. Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он имеет существенные пробелы в знаниях основного учебного материала по теме практического задания, который полностью не раскрыл содержание вопросов, не смог ответить на уточняющие и дополнительные вопросы.

#### Критерии оценивания (экзамен)

Знания, умения, навыки и компетенции студентов оцениваются следующими оценками: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»

**Знания студентов оцениваются по следующим критериям:**

- **«отлично»** - студент глубоко и прочно усвоил весь программный материал, исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно его излагает, увязывает с практикой, свободно справляется с тестовыми заданиями или задачами, правильно обосновывает принятие решений, умеет самостоятельно обобщать программный материал, не допуская ошибок, знает дополнительную литературу по изучаемой дисциплине.

- **«хорошо»** - студент твердо знает программный материал, грамотно и последовательно его излагает, увязывает с практикой, не допускает существенных неточностей в ответах на дополнительные вопросы, может правильно применять теоретические положения и владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении тестовых заданий и решении задач, испытывает незначительные затруднения при самостоятельном обобщении программного материала.

- **«удовлетворительно»** - студент усвоил только основной программный материал, но не знает его отдельных положений, в ответах допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, не в полной мере владеет умениями и навыками в выполнении тестовых заданий, испытывает существенные затруднения при ответах на дополнительные вопросы.

- **«неудовлетворительно»** - студент не знает значительной части основного программного материала, в ответах допускает существенные ошибки, не владеет умениями и навыками в выполнении тестовых заданий и решении задач, не способен ответить на дополнительные вопросы.

### Шкала оценивания

Вид контроля	Форма отчетности и \ или контроля	Максимально возможное количество баллов
<b>Текущий контроль</b>		<b>70 баллов</b>
	Конспект	5 баллов
	Журнал посещаемости	5 баллов
	Текст доклада (сообщения) или электронная презентация	10 баллов
	Активное участие в дискуссиях	5 баллов
	Решение ситуационных задач	15 баллов
	Текст эссе (реферата) объемом не менее 10 стр.	10 баллов
	Выполненные тестовые задания	20 баллов
<b>Промежуточная аттестация</b>	Экзамен	<b>30 баллов</b>
<b>Всего по дисциплине</b>		<b>100 баллов</b>

### 3. Типовые контрольные задания и методические материалы, процедуры оценивания знаний, умений и навыков

#### ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

##### *Примерная тематика докладов (сообщений) по теме 1*

В течение семестра каждый студент должен подготовить не менее одного доклада (в письменном виде) и выступить не менее, чем с одним сообщением (устно).

1. Нормативно-правовая база процесса оценки.
2. Необходимость и цели оценки бизнеса в рыночной экономике.
3. Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса.
4. Взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки.
5. Факторы, влияющие на величину стоимости (физические, социальные, экономические и политические).
6. Российские стандарты оценки.
7. Принципы оценки бизнеса, основанные на представлениях собственника (принципы полезности, замещения, ожидания).

8. Принципы оценки бизнеса, связанные с рыночной средой (принципы зависимости, соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции, изменения, спроса и предложения, принцип разделения имущественных прав).
9. Принципы оценки бизнеса, связанные с эксплуатацией объекта оценки (принцип факторов производства, принципы вклада, пропорциональности, наилучшего и наиболее эффективного использования, принцип остаточной продуктивности земельного участка).
10. Основные источники информации, используемой в процессе оценки. Система информации, внешняя и внутренняя информация.

*Критерии:*

1. Доклад представляется студентом в письменном виде и должен иметь объем не менее 3-5 страниц машинописного текста, список использованной литературы и других информационных источников должен составлять не менее пяти наименований. Доклад должен иметь титульный лист, на котором указывается название дисциплины, тема и фамилия студента с указанием номера группы. Содержательная часть доклада должна быть сгруппирована в разделы, их количество зависит от выбранной темы и наличия конкретного материала. Доклад должен содержать выводы, самостоятельно сделанные студентом на основе рассмотренного материала по теме (особенно актуально для тем, имеющих дискуссионную направленность). Доклад может быть представлен преподавателю без обязательного озвучивания на семинаре (по желанию студента).
2. Сообщение - готовится студентом в устной форме и носит сугубо информационный характер продолжительностью не менее 5 минут. Ссылка на источник информации – обязательна.

***Тематика рефератов***

*(для студентов, имеющих пропуски семинарских занятий или желающих повысить текущую успеваемость)*

1. Информационные системы и технологии в оценке стоимости бизнеса
2. Роль оценочной деятельности в антикризисном управлении
3. Экономическое содержание и выбор безрисковой доходности при определении ставки дисконтирования.
4. Модель арбитражного ценообразования и ее применение при определении ставки дисконтирования.
5. Практические аспекты применения метода кумулятивного построения.
6. Практические аспекты расчета стоимости бизнеса на основе рыночных мультипликаторов.
7. Оценка дебиторской задолженности предприятия.
8. Нормализация бухгалтерской отчетности в процессе оценки бизнеса.
9. Практические аспекты применения метода дисконтированных денежных потоков.
10. Оценка производственной недвижимости в рамках метода чистых активов.
11. Модель оценки капитальных активов: особенности применения в российской практике.
12. Метод средневзвешенной стоимости капитала: особенности применения в Российской практике.
13. Оценка холдинговых компаний.
14. Информационная база оценки в разрезе подходов к оценке бизнеса.
15. Определение экономического износа при оценке имущественных комплексов.
16. Сравнительная характеристика ставок дисконтирования и капитализации в процессе оценки бизнеса и недвижимости.
17. Особенности оценки различных по величине и уровню контроля пакетов акций.
18. Премии и скидки за размер пакета: экономическое содержание и методы расчета.
19. Экономическое содержание и методики расчета скидки на недостаток ликвидности.
20. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки.
21. Финансовый анализ деятельности предприятия: использование результатов в оценке.
22. Оценка специализированных и неспециализированных активов в оценке бизнеса.
23. Сравнительная характеристика моделей в рамках метода дисконтированных денежных потоков.
24. Расчет стоимости в постпрогнозном периоде: специфика прогнозирования темпов роста для различных предприятий.
25. Метод ликвидационной стоимости: экономическое содержание и специфика применения в отечественной практике.

26. Влияние системы рисков на величину рыночной стоимости предприятия.
27. Современные методы оценки рыночной стоимости пакетов акций российских компаний.
28. Особенности оценки предприятий в целях антикризисного управления.
29. Особенности оценки бизнеса при реструктуризации предприятия
30. Место инвестиционной стоимости в оценке бизнеса.
31. Перспектива применения новых методов оценки бизнеса в современных условиях в России.
32. Особенности финансового анализа в процессе оценки бизнеса.
33. Подходы к формированию информационной базы оценки бизнеса.
34. Оценка бизнеса в целях определения объема эмиссии ценных бумаг.
35. Методы затратного подхода при оценке бизнеса.

*Технология:* из имеющегося списка студент самостоятельно выбирает тему и должен раскрыть в реферате основные положения рассматриваемого вопроса, используя материалы лекций, литературу по данной теме и дополнительную информацию из любого другого источника, включая Интернет.

*Критерии:* реферат должен иметь объем не менее десяти страниц машинописного текста, список использованной литературы и других информационных источников должен составлять не менее пяти наименований. Реферат должен иметь титульный лист, на котором указывается название дисциплины, тема реферата и фамилия студента с указанием номера группы. Содержательная часть реферата должна быть сгруппирована в разделы, их количество зависит от выбранной темы и наличия конкретного материала. Реферат должен содержать выводы, самостоятельно сделанные студентом на основе рассмотренного материала по теме. Количество источников информации – не менее 5. Процент авторского текста – 90% и более.

### ***Примерные варианты ситуационных задач***

1. Стоимость здания - \$800 000; коэффициент капитализации для здания – 16%; чистый операционный доход - \$200 000; коэффициент капитализации для земли – 11% . Определите стоимость земельного участка?
2. Определите ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту в сумме 550 тыс. руб, предоставленному на 2 года при номинальной годовой ставке 40%.
3. При рождении ребенка родители положили в банк 500 000 у.е., с ежемесячным накоплением - 9% годовых. Определить сумму вклада к совершеннолетию ребенка.
4. Хронологический возраст оцениваемой машины составляет 7 лет. Нормальный срок ее службы - 10 лет. В результате инспектирования и обсуждения с собственником определено, что остающийся срок службы машины составляет 5 лет. Каков эффективный возраст машины?
5. Найти доход на акцию (EPS), если чистая прибыль ОАО «Т» составляет 800 000 ден. ед., и оно выпустило 10 000 акций.
6. Фирма выпускает облигации номиналом 1000 тыс.руб. и купонной ставкой 12%, сроком погашения 25 лет. Рассчитайте сегодняшнюю ценность, если требуемая доходность составит:
  - а) 10%;
  - б) 12%;
  - в) 16%.
7. Предложим, что рыночная стоимость активов предприятия оценивается в \$40 000, нормализованная чистая прибыль - \$8000. Средний доход на активы равен 15%. Ставка капитализации – 20%. Необходимо оценить стоимость гудвилла.
8. Первоначальные инвестиции в размере 1230 млн руб. Приносят следующий чистый денежный поток:
  - год 1 – 800 млнруб;
  - год 2 – 200 млнруб;
  - год 3 – 400 млн руб.
 Рассчитайте внутреннюю норму доходности (IRR), модифицированную внутреннюю норму доходности (MIRR) при  $k = 10\%$ .

### ***Тесты***

Важными критерием оценки уровня текущих знаний студентов является выполнение ими тестовых заданий по отдельным темам. В частности, тестирование позволяет по мере



прохождения учебного материала оценить уровень формирования у студентов необходимых компетенций.

Примеры аудиторных тестовых заданий для текущего контроля знаний студентов:

### **Тема 1. Правовые, организационно-управленческие и методологические аспекты оценочной деятельности**

**1.В соответствии со статьей 209 ГК РФ «Содержание права собственности» право собственности содержит:**

право владения, право применения, право пользования, право распоряжения;

право управления, право владения, право пользования;

право пользования, право владения, право распоряжения.

**2. Какими могут являться основные способы приобретения права собственности:**

первоначальные;

производные;

последовательные;

**3.В соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договора аренды, заключенные на срок:**

не менее года;

более 3 лет;

более 1 месяца.

**4. В какой форме может быть заключен договор на проведение оценочных работ:**

в устной форме;

только в письменной форме без нотариального удостоверения;

только в письменной форме с обязательным нотариальным удостоверением.

**5.Оценщик обязан хранить копии составленных отчетов в течение:**

трех лет;

пяти лет;

одного года.

**Тема 2. Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса**

**1. Какую сумму необходимо ежеквартально вносить в течение 3 лет на депозит для проведения реконструкции склада, стоимость которого составляет 50 000 дол. , если банк начисляет процент каждые три месяца, а годовая ставка равна 28%?:**

1373;

3141;

2795.

**2. Какова будет сумма процентов, начисленных на вклад 2,5 млн. рублей, если срок депозита 3 года, ставка 24%, проценты начисляются ежеквартально:**

4003;

3902;

2530.

**3. Квартира стоимостью 200 000 дол. куплена в рассрочку. Тогда ежегодный взнос в погашение долга, если процентная ставка 10%, а долг надо погасить за 7 лет равными платежами будет равен?:**

41 082 дол;

21 082 дол;

56 432 дол.

**4.Сколько нужно вложить в банк для получения через 5 лет 400 тыс. рублей под 15 % годовых (без капитализации):**

228,6 тыс. рублей;

239 тыс. рублей;

340, 6 тыс. рублей;

**5. Какова будущая ценность 500 рублей, вложенных на пять лет под 12% если процент начисляется 1 раз в год:**

881,17;

895,42;

903,05;

**Тема 3. Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный метод оценки бизнеса**

**1. Правильные определение реверсии, это:**

доход от возможной перепродажи имущества (предприятия) в конце периода прогнозирования;  
стоимость имущества предприятия на конец прогнозного периода;  
ожидаемая стоимость в постпрогнозный период;

**2. К преимуществам сравнительного подхода НЕ относятся:**

реальное отражение ситуации на рынке;  
отражение в цене предприятия реальных результатов его производственно-хозяйственной деятельности;  
определение стоимости бизнеса как разницы между суммарными стоимостями его активов и обязательств.

**3. К недостаткам сравнительного подхода НЕ относятся:**

использование только ретроспективной информации;  
сложность сбора финансовой информации об аналогах;  
учет перспективы развития оцениваемого предприятия.

**4. К методам сравнительного подхода относятся:**

метод прямой и непрямой капитализации;  
метод рынка капитала, метод отраслевых коэффициентов, метод сделок;  
метод рынка капитала, метод сделок, метод чистых активов.

**5. К основным факторам, ограничивающим права владельцев контрольных пакетов, относят:**

режим голосования, финансовые условия бизнеса, эффект распределения собственности;  
право ликвидации;  
эффект распределения собственности, эффект регулирования, право голоса.

**Тема 4. Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества**

**1. Какой вид ликвидации не учитывается при определении ликвидационной стоимости:**

упорядоченная ликвидация;  
принудительная ликвидация;  
линейная ликвидация.

**2. Какой этап НЕ используется в оценке предприятия методом чистых активов:**

определяется инвестиционная стоимость объектов недвижимости;  
оцениваются нематериальные активы;  
определяется рыночная стоимость машин и оборудования.

**3. На определении каких видов стоимости основан затратный подход в оценке машин и оборудования:**

стоимость восстановления;  
стоимость замещения;  
ликвидационная стоимость;

**4. Под упорядоченной ликвидацией понимают:**

активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно;  
активы предприятия не распродаются, а списываются и уничтожаются;  
распродажа активов осуществляется в течение разумного периода, в целях получения максимальной суммы от продажи активов.

**5. В каких случаях оценщику НЕ следует применять методы затратного подхода:**

при оценке неконтрольного пакета акций;  
при оценке машин и оборудования;  
при оценке нематериальных активов

**Тема 5. Оценка бизнеса в конкретных целях. Оценка нематериальных активов.**

**1. К основным методам оценки стоимости предприятия в целях инвестирования относят:**

статические/динамические;  
простые/сложные;  
ликвидационные/восстановительные

**2. Период, в течение которого первоначальные инвестиции окупаются доходами от реализации проекта, называется:**

PBP;  
NPV;  
ARR;

**3. Отдельный вид стоимости, который определяет стоимость предприятия для конкретного пользователя (собственника предприятия), что отражает ее нерыночный характер – это:**  
восстановительная стоимость;  
инвестиционная стоимость;  
стоимость предприятия как действующего;

**4. Что относится к нематериальным активам:**

интеллектуальная собственность, гудвилл, имущественные права;  
отложенные расходы;  
административные расходы;

**6. Под разницей между текущей стоимостью предприятия при существующих условиях и текущей стоимостью предприятия после реструктуризации понимают:**

IRR;

NPV;

Стоимостной разрыв;

*Время аудиторного тестирования – 10 минут (10 тестовых вопросов по каждой теме).*

## **ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ**

### **Вопросы для подготовки к экзамену**

1. Основные понятия оценки бизнеса, особенности бизнеса как объекта оценки (субъекты и объекты оценки, основные направления оценочной деятельности).
2. Нормативно-правовая база процесса оценки.
3. Необходимость и цели оценки бизнеса в рыночной экономике.
4. Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса.
5. Взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки.
6. Факторы, влияющие на величину стоимости (физические, социальные, экономические и политические).
7. Европейские стандарты оценки (Европейская группа ассоциации оценщиков TEGoVA, новые стандарты оценки ЕСО-2000).
8. Российские стандарты оценки.
9. Принципы оценки бизнеса, основанные на представлениях собственника (принципы полезности, замещения, ожидания).
10. Принципы оценки бизнеса, связанные с рыночной средой (принципы зависимости, соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции, изменения, спроса и предложения, принцип разделения имущественных прав).
11. Принципы оценки бизнеса, связанные с эксплуатацией объекта оценки (принцип факторов производства, принципы вклада, пропорциональности, наилучшего и наиболее эффективного использования, принцип остаточной продуктивности земельного участка).
12. Основные источники информации, используемой в процессе оценки. Система информации, внешняя и внутренняя информация.
13. Характеристика рисков, учитываемых при оценке бизнеса (систематические и несистематические риски).
14. Общая характеристика подходов к оценке бизнеса, характеристика методов оценки. Доходный, затратный и сравнительный подходы к оценке бизнеса.
15. Доходный подход к оценке бизнеса; сущность, достоинства и недостатки.
16. Метод дисконтированных денежных потоков. Сущность метода, основные этапы оценки методом ДДП.
17. Методы оценки ставки дисконтирования (для денежного потока для собственного капитала и всего инвестированного капитала: модель оценки капитальных активов, метод кумулятивного построения, модель средневзвешенной стоимости капитала).
18. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период (метод ликвидационной стоимости, метод стоимости чистых активов, модель Гордона и др.).
19. Экономическое содержание метода прямой капитализации, особенности применения. Алгоритм применения метода прямой капитализации.
20. Методы определения ставки капитализации (метод рыночной экстракции для однородных объектов, метод рыночной экстракции для разнородных объектов, метод связанных инвестиций).

21. Сравнительный подход к оценке бизнеса, общая характеристика сравнительного подхода.
22. Метод рынка капитала, основные этапы применения метода.
23. Принципы отбора предприятий-аналогов при оценке бизнеса.
24. Метод рынка капитала: проведение корректировок и формирование итоговой величины стоимости.
25. Характеристика ценовых мультипликаторов, используемых при оценке бизнеса.
26. Метод отраслевых коэффициентов и метод сделок, особенности применения и использования.
27. Затратный подход к оценке бизнеса. Сущность и методы затратного подхода.
28. Методика применения оценки стоимости чистых активов предприятия.
29. Методика применения оценки ликвидационной стоимости.
30. Методы оценки стоимости акций: модель постоянного роста, двухфазовая модель роста.
31. Факторы, влияющие на стоимость акций. Основные критерии оценки.
32. Виды стоимости акций, подходы и методы оценки акций.
33. Оценка стоимости контрольного и неконтрольного пакета.
34. Оценка недвижимости, особенности недвижимости как товара.
35. Затратный подход к оценке недвижимости и особенности его применения.
36. Виды износа и методы его оценки.
37. Характеристика физического износа и методы его измерения (нормативный метод, стоимостный метод, метод срока жизни).
38. Функциональный износ, его причины и методы оценки (капитализация потерь в арендной плате и капитализация эксплуатационных затрат).
39. Экономический износ, факторы экономического износа и методы его определения (капитализация потерь в арендной плате, метод сравнительных (парных) продаж и метод срока экономической жизни).
40. Методы определения восстановительной стоимости зданий и сооружений (метод сравнительной единицы, метод разбивки на компоненты, метод единичных расценок, ресурсный метод и базисно-индексный).
41. Оценка стоимости земельных участков с помощью доходного подхода (метод техники остатка для земли, метод капитализации арендной платы, метод дисконтированного денежного потока).
42. Оценка стоимости земельных участков с помощью затратного подхода (метод разбивки на участки, метод изъятия или выделения).
43. Оценка стоимости земельных участков с помощью сравнительного подхода (метод сравнения продаж, метод распределения или соотношения).
44. Отчет об оценке бизнеса предприятия. Задачи, структура и содержание отчета Требования к договору на проведение оценки
45. Права и обязанности оценщика
46. Требования предъявляемые к оценщику.
47. Цели создания и функции саморегулируемых организаций оценщиков
48. Оценка стоимости товарного знака.
49. Оценка стоимости финансовых вложений.
50. Определение ликвидационной стоимости предприятия при коротком сроке его ликвидации.
51. Определение ликвидационной стоимости предприятия при длительном сроке его ликвидации.
52. Методы оценки и управления стоимостью компании, основанные на концепции экономической прибыли (EVA, SVA)
53. Опционный метод оценки бизнеса. Сущность и основные типы реальных опционов.
54. Оценка стоимости предприятия при реструктуризации.

## ГЛОССАРИЙ

**Актив** – а) совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права; б) левая часть бухгалтерского баланса, отражающая состав и размещение средств предприятия (основных средств, запасов и незавершенного производства, дебиторской задолженности и денежных средств).

**Амортизационные отчисления** – отчисление части стоимости основных фондов (основного капитала) для возмещения их износа.

**Аналог** – объект сходный или подобный оцениваемому имуществу.

**Аннуитет** – серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды времени в течение определённого срока. Различают обычный аннуитет, при котором выплаты производятся в конце каждого периода времени и авансовый аннуитет, платежи по которому осуществляются в начале каждого периода времени.

**Арендная плата** – это плата за пользование чужим имуществом. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Балансовая стоимость предприятия** – стоимость, рассчитанная по данным бухгалтерского учета о наличии и движении различных видов имущества предприятия. Представляет собой разницу между балансовой стоимостью всех активов и общей суммой обязательств.

**Безрисковая ставка** – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, обычно это ставка доходности по долгосрочным государственным обязательствам.

**Бизнес** – любой (разрешенный законом) вид деятельности, приносящий доход или другие выгоды.

**Будущая стоимость аннуитета (накопление денежной единицы за период)** – одна из шести функций сложного процента, позволяющая определить коэффициент для расчёта будущей стоимости периодических равновеликих взносов при известных текущей стоимости взноса, процентной ставке и числе периодов.

**Валовой рентный мультипликатор** – среднестатистическое отношение рыночной цены продажи к потенциальному или действительному валовому доходу определённого вида доходной недвижимости.

**Взнос на амортизацию денежной единицы (периодический взнос в погашение кредита)** – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчёта величины будущих периодических равновеликих платежей в погашение определенной текущей стоимости (кредита) при известном проценте, начисляемом, на уменьшающийся остаток кредита.

**Внешняя информация в оценке** – информация, характеризующая условия функционирования оцениваемого предприятия в регионе, отрасли и экономике в целом.

**Внутренняя информация в оценке** – информация, характеризующая эффективность деятельности оцениваемого предприятия.

**Внутренняя ставка дохода** – процентная ставка на вложенный капитал, при которой сумма текущих стоимостей доходов от инвестиций, равна инвестиционным затратам.

**Возврат (возмещение) капитала** – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счёт дохода или перепродажи объекта недвижимости.

**Временная оценка денежных потоков** – приведение к сопоставимому виду денежных сумм, возникающих в разные периоды времени.

**Гудвилл (деловая репутация фирмы)** – часть нематериальных активов предприятия, обусловленная доброй репутацией, деловыми связями, известностью фирменного наименования, фирменной марки. Гудвилл возникает, когда предприятие получает стабильные высокие прибыли, превышающие средний уровень в данной отрасли.

**Дата оценки** – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

**Движимое имущество** – это имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов доходов.

**Денежный поток** – совокупность распределённых во времени поступлений и выплат денежных средств предприятия. Денежный поток формируется за счет чистой прибыли, амортизационных отчислений и других периодических поступлений или выплат.

**Диверсификация** – процесс распределения инвестиций между различными объектами вложения, которые непосредственно не связаны между собой.

**Дивиденды** – часть прибыли акционерного общества, выплачиваемая собственникам акций.

**Дисконтирование** – процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т.е. в сопоставимый вид на дату оценки.

**Доход на собственный капитал** – внутренняя ставка дохода на первоначальный собственный капитал, определяемая поступлениями денежных средств и выручкой от перепродажи.

**Доходный подход** – один из трёх традиционных подходов к оценке бизнеса, включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от предприятия и метод прямой капитализации годового дохода.

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Затратный подход** – один из трёх традиционных подходов к оценке имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учётом всех видов износа.

**Затраты** – выраженные в денежной форме расходы предприятия или индивидуального предпринимателя на производство и (или) реализацию продукции, работ и услуг.

**Земельный кадастр (государственный)** – систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков.

**Земельный кодекс** – свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.

**Земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

**Износ** – в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости замещения (воспроизводства). Износ учитывается посредством периодического списания стоимости актива. Различают два метода начисления износа: прямолинейный – равными долями в течение всего срока службы актива и ускоренный – более быстрое списание стоимости (по сравнению с прямолинейным методом).

**Износ неустранимый (неисправимый)** – в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

**Износ устранимый (исправимый)** – в оценке износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа, стоимость всего объекта.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

**Инвестированный капитал** – сумма обязательств и собственного капитала предприятия, оцениваемая в долгосрочной перспективе.

**Инвестиции** – вложения финансовых и материально-технических средств, как в пределах Российской Федерации, так и за рубежом, с целью получения экономического (доход, прибыль), социального, экологического или политического эффекта.

**Инвестиционный анализ** – изучение различных инвестиционных проектов на основе финансовых расчётов эффективности вложений капитала, в соответствии с потребностями и предпочтениями конкретного инвестора.

**Интеллектуальная собственность** – право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, продукции или услуг (фирменное наименование, товарный знак и т.п.).

**Инфляционный риск** – это риск непрогнозируемого роста цен, в результате которого получаемые денежные доходы предприятия обесцениваются с точки зрения реальной покупательной способности быстрее, чем растут.

**Инфляционная корректировка** – приведение ретроспективной информации, используемой в оценке, к сопоставимому виду, а также учет инфляционного роста цен при составлении прогноза денежных потоков и ставок дисконтирования.

**Ипотека** – залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами.

**Ипотечная (кредитная) постоянная** – отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита.

**Ипотечный инвестиционный анализ** – оценка недвижимости, основанная на раздельном учете стоимости и доходности собственного и заёмного капитала.

**Кадастровая оценка** – совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости (земельных участков) в границах административно территориального образования по оценочным зонам, выполненным на определённую дату.

**Капитал** – совокупность денежных средств (денежного капитала), предназначенных для инвестирования, и средств производства (вещественного капитала), используемых в процессе создания товаров и предоставления услуг.

**Капитальные вложения** – совокупность затрат на создание новых основных фондов, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение действующих основных фондов как производственного, так и непроизводственного назначения.

**Контрольный пакет акций** – часть акций предприятия, сосредоточенная в руках одного акционера. Он должен включать 50% акций плюс одна акция, дающих право голоса.

**Корректировки (поправки)** – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

**Коэффициент бета ( $\beta$ )** – величина систематического риска при расчёте ставки дисконтирования, основанном на колебаниях курса акций оцениваемой компании относительно колебаний цен на фондовом рынке в целом.

**Кредитный риск** – вероятность того, что заемщик не выполнит своих обязательств перед кредитором в соответствии с первоначальными условиями кредитного соглашения.

**Ликвидационная стоимость** – денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации предприятия, полученными в результате раздельной распродажи его активов, и расходами на ликвидацию.

**Ликвидность** – 1) способность предприятия своевременно выполнять свои платежные обязательства; 2) способность актива быстро переводиться в деньги.

**Метод дисконтированных денежных потоков** – определение стоимости объекта бизнеса на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

**Метод избыточных прибылей** – способ определения стоимости нематериальных активов, не отраженных в балансе, но обеспечивающих доход на собственный капитал выше среднеотраслевого уровня.

**Метод инвестиционной группы** – способ расчёта ставки капитализации с учётом величины и доходности собственных и заёмных средств.

**Метод капитализации** – способ определения рыночной стоимости предприятия (бизнеса) путем деления величины годового дохода на соответствующую этому доходу ставку капитализации.

**Метод кумулятивного построения** – способ расчёта ставки капитализации или дисконтирования, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки (премии), учитывающие риск инвестирования в оцениваемое предприятие.

**Метод отраслевых коэффициентов** – способ использования коэффициентов отношения цены к определенным экономическим показателям, рассчитанных на основе обобщенных данных о продажах предприятий малого бизнеса, учитывающих их отраслевую специфику.

**Метод сравнительного анализа продаж** – способ оценки рыночной стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после внесения корректировок, учитывающих различия между объектами.

**Метод компании-аналога (рынка капитала)** – способ оценки стоимости неконтрольного пакета акций, на основе информации о ценах акций сходных компаний, которые свободно обращаются на рынке.

**Метод сделок** – способ оценки стоимости акционерных обществ на основе информации о ценах, по которым происходили покупка контрольного пакета акций или компании в целом, а также слияние и поглощение компаний.

**Модель Гордона** – формула оценки стоимости объекта бизнеса в послепрогнозный период, построенная на капитализации годового дохода послепрогнозного периода при помощи коэффициента, рассчитанного как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста доходов.

**Модель оценки капитальных активов** – метод расчёта ставки дисконтирования на основе показателей фондового рынка: безрисковой ставки дохода, коэффициента бета, среднерыночной доходности ценных бумаг с прибавлением премий для малых предприятий и риск инвестирования в данное предприятие, а также странового риска.

**Мультипликатор (оценочный)** – коэффициент, отражающий соотношение между ценой компании и её финансовыми показателями. В оценочной деятельности используются два типа мультипликаторов: интервальные – цена/прибыль, цена/денежный поток, цена/дивиденды, цена/выручка от реализации; моментные – цена/чистые активы и др.

**Мультипликатор цена/выручка от реализации** – коэффициент, характеризующий соотношение между ценой предприятия и стоимостью годового объема выручки от реализуемой продукции и услуг. Используется для оценки предприятий сферы услуг, а также предприятий, производящих узкую номенклатуру продукции.

**Мультипликатор цена/дивиденды** – коэффициент, характеризующий соотношение между ценой акции и дивидендными выплатами – реальными или потенциальными. Под потенциальными дивидендами понимают типичные дивидендные выплаты по группе сходных предприятий, рассчитанные в процентах от чистой прибыли.

**Мультипликатор цена/прибыль и цена/денежный поток** – коэффициент, характеризующий соотношение между ценой и доходами предприятия, рассчитываемыми до или после учёта таких статей, как амортизация, дивиденды, проценты за кредит, налоги. Крупные компании лучше оценивать на основе чистой прибыли. Мелкие фирмы – на основе прибыли до уплаты налогов, так как в этом случае устраняется влияние различий в налогообложении. Мультипликатор цена/денежный поток точнее учитывает политику капитальных вложений и амортизационных отчислений.

**Мультипликатор цена/чистые активы** – коэффициент, характеризующий соотношение между ценой предприятий и его чистыми активами.

**Недвижимая собственность** – совокупность материальных объектов недвижимости, а также правомочий и преимуществ, вытекающих из права собственности на эту недвижимость.

**Недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

**Нематериальные активы** – объекты, используемые для получения дохода в течение длительного периода (не менее года) либо не имеющие материально-вещественной формы, либо материально-вещественная форма которых не имеет существенного значения для их эксплуатации. В составе нематериальных активов различают интеллектуальную собственность, имущественные права, отложенные или отсроченные расходы, гудвилл (деловая репутация фирмы).

**Норма возврата инвестиций (возмещения капитала)** – процент от первоначальных инвестиций в изнашиваемый объект недвижимости, который ежегодно возвращается инвестору.

**Нормализация** – определение доходов и расходов, характерных для нормально функционирующего бизнеса; исключает единовременные доходы и расходы, корректирует методы учёта операций с отражением отраслевой специфики, определяет рыночную стоимость активов.

**Нормативный срок службы** – определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений, машин и оборудования и других объектов.

**Оборотный капитал** – часть вещественного капитала с коротким сроком оборачиваемости (наличность в кассе, товарно-материальные запасы и т.д.); разница между текущими активами и текущими обязательствами предприятия.

**Объект оценки** – материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.



**Операционные расходы** – это текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода (не включая обслуживание долга и подоходный налог).

**Операционные расходы переменные** – это текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата и другие).

**Операционные расходы постоянные** – текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости (налоги на недвижимость, платежи по страхованию и другие).

**Основной капитал** – часть вещественного капитала, используемая в производственном процессе в течение длительного времени (земельные участки, здания, сооружения, машины, оборудование и т.п.). Отчёт об оценке – документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведённая оценка стоимости заказанного объекта.

**Оценка** – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

**Оценщик** – специалист, обладающий высокой квалификацией, профессиональной подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

**Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения)** – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчёта величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определённой процентной ставке и количестве периодов накопления.

**Полезность** – в оценке определяется возможностями и способами использования имущества предприятия, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.

**Политический риск** – изменение стоимости или угроза национализации или конфискации активов, вызванные политическими событиями.

**Потенциальный валовой доход** – это доход, который способен приносить объект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.

**Предмет оценки** – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

**Предприятие** – имущественный объект и определённая структура организованной хозяйственной деятельности по производству и (или) реализации продукции, работ и услуг. Предприятие является имущественным комплексом, имеет права юридического лица, самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках.

**Принцип вклада** - заключается в том, что для оценки стоимости предприятия необходимо определить вклад каждого фактора производства и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости этого предприятия.

**Принцип замещения** - означает, что при наличии определённого количества однородных (по полезности или доходности) объектов бизнеса самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

**Принцип изменения внешней среды** - предполагает учёт при оценке объектов бизнеса возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

**Принцип конкуренции** - означает, что цены на объекты бизнеса устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

**Принцип лучшего и наиболее эффективного использования** - означает, что из возможных вариантов использования объекта выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

**Принцип ожидания** – согласно этому принципу рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов и других выгод, вытекающих из прав владения данным предприятием.

**Принцип предельной производительности** – согласно этому принципу расширение основных факторов производства эффективно до тех пор, пока чистая отдача увеличивается быстрее роста затрат.

**Принцип разделения предприятия и имущественных прав** - означает, что физические элементы предприятия и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

**Принцип спроса и предложения** - согласно этому принципу рыночная стоимость предприятия устанавливается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке.

**Прогнозный период** – это период прогнозирования доходов от деятельности предприятия (обычно до пяти лет), за которым следует постпрогнозный период.

**Процедура оценки** – совокупность приёмов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчётов стоимости предприятия и оформления результатов оценки.

**Расходы на замещение** – это расходы на замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости, которые имеют место либо раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

**Рентабельность акционерного капитала** – соотношение чистой прибыли после налогообложения к совокупному акционерному капиталу.

**Риск** – вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

**Роялти** – периодическая выплата лицензионного вознаграждения: в виде отчислений от стоимости произведенной по лицензии продукции; в форме процента от объема продажи, начисленного от суммы прибыли.

**Рыночная цена** – денежная сумма, фактически выплаченная в сделке.

**Себестоимость** – прямые и косвенные затраты на производство товаров, выполнение работ или услуг.

**Скидка на неконтрольный характер пакета акций** – денежная сумма, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля стоимости акций в общей стоимости предприятия.

**Скидка на низкую ликвидность** - абсолютная величина или доля (в %), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

**Сложный процент (будущая стоимость денежной единицы)** – одна из шести функций сложного процента, позволяющая определить коэффициент для расчета будущей стоимости известной текущей денежной суммы по технике сложного процента. Сложный процент начисляется как на первоначальную сумму, так и на ранее рассчитанные невыплаченные проценты, которые присоединяются к первоначальной сумме.

**Собственность** – отношения между различными субъектами (физическими и/или юридическими лицами) по поводу принадлежности средств и результатов производства; проявляются через правомочия владения, распоряжения и пользования.

**Собственный капитал** – уставный, учредительский или акционерный капитал предприятия (компании), включающий внесённый (оплаченный) капитал и нераспределённую прибыль.

**Сравнительный подход** – один из трёх традиционных подходов к оценке предприятия, основанный на сравнении цен продаж сходных предприятий или цен на акции сопоставимых компаний. При оценке используется финансовый анализ и мультипликаторы. Подход включает три метода: метод компании-аналога (рынок капитала), метод сделок и метод отраслевых коэффициентов.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки.

**Ставка дохода на инвестиции** – процентное соотношение между полученным чистым доходом и инвестированными средствами за определённый период времени.

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчёта годового дохода, получаемого от объекта бизнеса, в его рыночную стоимость.

**Стоимость** – денежное выражение затрат факторов производства, овеществлённых в конкретном объекте. Оценка стоимости предприятия – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и других) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

**Стоимость в обмене** - способность объекта обмениваться на деньги или другие товары. Стоимость в обмене носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с имуществом на рынке.

**Стоимость воспроизводства** – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

**Стоимость в пользовании** - обусловлена полезностью объекта при определённом варианте его использования. Она носит субъективный характер и чаще всего отражает сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

**Стоимость действующего предприятия** – стоимость всего имущественного комплекса функционирующего предприятия (включая нематериальные активы) как единого целого.

**Стоимость залоговая** – это стоимость имущества, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой гарантирует возмещение денежных средств кредитора за счёт реализации объекта залога, в случае невыполнения заёмщиком своих обязательств.

**Стоимость замещения** – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту бизнеса, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

**Стоимость инвестиционная** – это стоимость предприятия для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования при оценке предприятия как объекта инвестиций.

**Стоимость налогооблагаемая** – это стоимость, определённая на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению объектов бизнеса.

**Стоимость остаточная** – первоначальная стоимость активов за минусом начисленного износа.

**Стоимость первоначальная** – фактические затраты на приобретение или строительство объекта бизнеса на начало его эксплуатации.

**Стоимость полная восстановительная (ПВС)** – восстановительная стоимость основных фондов с учётом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов и отражаемая в балансе.

**Стоимость рыночная** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Стоимость страховая** – денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы имущества предприятия, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.

**Стоимость утилизационная** – это стоимость имущества, рассчитанная с учётом затрат на продажу совокупности элементов имущества без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.

**Текущая стоимость предприятия (бизнеса)** – стоимость денежного потока от производственной деятельности и выручки от перепродажи объекта, дисконтированные по заданной ставке.

**Текущая стоимость аннуитета** – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчёта текущей стоимости определённого количества будущих равновеликих поступлений или платежей денежных средств, дисконтированных по заданной процентной ставке.

**Текущая стоимость денежной единицы** – одна из шести функций сложного процента, используемая для пересчёта известной будущей денежной суммы в текущую стоимость при определённой процентной ставке и количестве периодов начисления.

**Текущие активы** – денежные средства, товарно-материальные запасы и дебиторская задолженность, которые могут быть превращены в деньги в течение года.

**Текущие обязательства** – краткосрочные обязательства, подлежащие погашению в течение года.

**Техника остатка для зданий и сооружений** – оценка стоимости зданий и сооружений, определяющая доход от их эксплуатации, как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.

**Техника остатка для земельного участка** – оценка стоимости земельного участка, определяющая доход, получаемый от использования земли, как остаток после вычета из чистого операционного дохода части, приходящейся на здания и сооружения.

**Технологическое устаревание** – потеря стоимости, вызванная изменениями в технологии, в результате которых актив становится менее продуктивным, более дорогим в эксплуатации.

**Трансформация** – пересмотр или изменение формы бухгалтерской отчетности, если она ведется в соответствии с местными стандартами бухгалтерского учета, отличающимися от международных стандартов.

**Физический износ** – снижение стоимости имущества в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушении правил строительства.

**Франшиза** – право использования известной фирмой марки или фирменной продукции, предоставляемое за плату, а также определенная помощь в управлении и сбыте продукции. Франшиза приобрела большое распространение в сфере ресторанов быстрого обслуживания, авторемонтных мастерских, бензоколонок и др.

**Функциональный износ** – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, требованиям современных рыночных стандартов.

**Цена** – денежная форма проявления стоимости предприятия в конкретных условиях спроса и предложения на него.

**Чистая текущая стоимость** – это стоимость потока доходов от операционной деятельности и от продажи объектов при заданной ставке дисконтирования за минусом первоначальных инвестиционных затрат.

**Чистые активы (нетто-активы)** – разница между суммарными активами и суммарными обязательствами.

**Чистый доход (в бухгалтерском учете и налогообложении)** – разница между доходами и расходами (включая налоги).

**Чистый операционный доход** – действительный валовой доход от приносящего доход объекта за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

**Экономический (внешний) износ** – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

**Этика оценщика** – совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ПРЕПОДАВАТЕЛЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

**Целью** изучения дисциплины является освоение бакалавром методологических основ, преимущественных подходов оценки и управления стоимостью бизнеса, различных видов имущества предприятия и нематериальных активов

### **Задачи освоения дисциплины:**

- получить знания понятийного и математического аппарата в области оценки бизнеса;
- закрепить знания в области приемов, подходов и методов управления и оценки (стоимости) предприятия;
- сформировать устойчивые навыки самостоятельной исследовательской практики в области оценки (стоимости) бизнеса и нематериальных активов.

Форма промежуточной аттестации знаний – **экзамен**.

### Методические рекомендации для преподавателей

Тема занятия	Виды учебных занятий	Способы учебной деятельности	Методы обучения, формы педагогического общения	Средства обучения	Формы контроля
1	2	5	6	7	8
Правовое и методологическое обеспечение оценочной деятельности ;	Лекция,	Коллективный	<i>Метод</i> - объяснительно-иллюстративный <i>форма общения</i> – монолог с элементами диалога	Печатные (учебник) Электронная презентация	Устные ответы студентов на вопросы преподавателя по теме (по ходу лекции или в конце занятия), конспект
	семинар	Коллективный	Дискуссионный метод Формы: - диалог (преподаватель – студенты) - полилог (дискуссия)	Печатные, информационные ресурсы интернета	Опрос, выступление студентов с докладами (сообщением) Дискуссия тестирование
Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса	Лекция	Коллективный	<i>Метод</i> - объяснительно-иллюстративный <i>форма общения</i> – монолог с элементами диалога	Печатные (учебник) Электронная презентация	Устные ответы студентов на вопросы преподавателя по теме (по ходу лекции или в конце занятия), конспект
	Семинар	Коллективный-индивидуальный	Дискуссионный метод Формы: - диалог (преподаватель – студенты) - решение ситуационных задач	Печатный (раздаточный материал)	Опрос, решение задач с последующим обсуждением тестирование
Сравнительный	Лекция	Коллективный	<i>Метод</i> -	Печатные	Устные ответы

ый подход к оценке бизнеса. Опционный метод оценки бизнеса		вный	объяснительно-иллюстративный <i>форма общения</i> – монолог с элементами диалога	(учебник) Электронная презентация	студентов на вопросы преподавателя по теме (по ходу лекции или в конце занятия), конспект
	Семинар	Коллективно-индивидуальный	Дискуссионный метод Формы: - диалог (преподаватель – студенты) - решение ситуационных задач	Печатный (раздаточный материал)	Опрос, решение задач с последующим обсуждением Тестирование
Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	Лекция	Коллективный	<i>Метод</i> - объяснительно-иллюстративный <i>форма общения</i> – монолог с элементами диалога	Печатные (учебник) Электронная презентация	Устные ответы студентов на вопросы преподавателя по теме (по ходу лекции или в конце занятия), конспект
	Семинар	Коллективно-индивидуальный	Дискуссионный метод Формы: - диалог (преподаватель – студенты) - решение ситуационных задач	Печатный (раздаточный материал)	Опрос, решение задач с последующим обсуждением Тестирование
Управление стоимостью бизнеса в конкретных целях	Лекция	Коллективный	<i>Метод</i> - объяснительно-иллюстративный <i>форма общения</i> – монолог с элементами диалога	Печатные (учебник) Электронная презентация	Устные ответы студентов на вопросы преподавателя по теме (по ходу лекции или в конце занятия), конспект
	Семинар	Коллективно-индивидуальный	Дискуссионный метод Формы: - диалог (преподаватель – студенты) - решение ситуационных задач	Печатный (раздаточный материал)	Опрос, решение задач с последующим обсуждением Итоговое тестирование

**Тематический план изучения дисциплины  
«Оценка и управление стоимостью предприятия (организации)»**

Год набора: 2017, 2018, 2019, 2020

Форма обучения: очная

Наименование разделов и тем	Всего	Трудоемкость по дисциплине					СРС	Формируемые компетенции
		контакт т. работа	в т.ч.					
			лекции и	лаб. работ ы	прак т./ сем			
Правовые, организационно-управленческие и методологические аспекты оценочной деятельности	26	8	6		2	18	ПК-5	
Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса	30	10	6		4	20	ПК-2 ПК-10	
Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный подход к оценке бизнеса	32	12	8		4	20	ПК-2 ПК-10	
Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	32	12	8		4	20	ПК-2 ПК-5 ПК-10	
Управление стоимостью бизнеса в конкретных целях	33	12	8		4	21	ПК-2 ПК-10 ПК-11	
<b>Контроль</b>	<b>27</b>	<b>27</b>						
<b>Итого по дисциплине</b>	<b>180</b>	<b>81</b>	<b>36</b>		<b>18</b>	<b>99</b>		
<b>Зачетных единиц</b>	<b>5</b>							

Год набора: 2017, 2018, 2019, 2020

Форма обучения: заочная

<b>Контроль</b>	<b>9</b>	<b>9</b>					
<b>Итого по дисциплине</b>	<b>180</b>	<b>27</b>	<b>10</b>		<b>8</b>	<b>153</b>	
<b>Зачетных единиц</b>	<b>5</b>						