

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

Кафедра Экономики и управления

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОЦЕНКА БИЗНЕСА

Основная профессиональная образовательная программа
высшего образования программы бакалавриата
по направлению подготовки

38.03.02 «Менеджмент»

Профиль подготовки
«Менеджмент организаций социально-культурной сферы»

Квалификация:

Бакалавр

Согласовано:

Руководитель ОПОП по направлению
38.03.02 – «Менеджмент»

Профиль «Менеджмент организаций
социально-культурной сферы»

доцент _____ Н.В.Маслова

Рассмотрена и утверждена на заседании кафедры
« 19 » мая 2022 г., протокол № 10

Зав. кафедрой _____ Е.Г.Хольнова

Рекомендована решением
Методического совета

«25» июня 2022 г., протокол №6

Секретарь МС _____ К.В. Газина

Автор-разработчик:

доцент _____ И.В.Васильева

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. Тематическое содержание 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 бакалаврами методологических основ, преимущественных подходов оценки (стоимости) бизнеса, различных видов имущества предприятия и нематериальных активов

Задачи освоения дисциплины:

- закрепить знания понятийного и математического аппарата в области оценки бизнеса;
- углубить знания студентов в области приемов, подходов и методов оценки бизнеса;
- 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	Разделы дисциплины					
		1	2	3	4	5	6
1.	Управленческие решения	+	+	+	+	+	+
2.	Организация предпринимательской деятельности в СКС	+	+	+	+	+	+
2.	Экономика организаций	+	+	+	+	+	+
3.	Инвестиционная и инновационная деятельность организации		+	+	+	+	+

3. Требования к результатам освоения дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций с установленными к ним индикаторами:

Компетенции и индикаторы их достижения

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции
ПК-2. Владеет навыками стратегического анализа, разработки и осуществления экономической стратегии организации, направленной на обеспечение ее конкурентоспособности;	ПК-2.1.1 <i>Знать</i> : основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия;
	ПК-2.1.2 <i>Знать</i> : основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного, сравнительного и затратного подходов;
	ПК-2.1.3 <i>Знать</i> : структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке и виды стоимости бизнеса, определяемые в ходе их проведения; особенности проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации, антикризисного управления.
	ПК-2.2.1 <i>Уметь</i> : свободно ориентироваться в основных концепциях и подходах дисциплины;

	<p>ПК-2.2.2 <i>Уметь</i>: рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества и нематериальных активов предприятия доходным, сравнительным, затратным подходами с учетом особенностей конкретных целей проведения оценки стоимости бизнеса;</p> <p>ПК-2.2.3 <i>Уметь</i>: составить итоговую отчетность, внести необходимые корректировки.</p>
	<p>ПК-2.3 <i>Владеть</i>: терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, подходами, необходимыми для оценки различных видов имущества и нематериальных активов, навыками оценки экономических и социальных условий осуществления предпринимательской деятельности, определения новых рыночных возможностей и формирования новых бизнес-моделей, направленных на обеспечение конкурентоспособности бизнеса.</p>

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. Стадии процесса оценки.

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

Простой и сложный процент. Общая характеристика доходного подхода. Методы оценки. Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов. Понятие дисконтированных будущих доходов. Прогнозирование будущего денежного потока и (или) прибыли. Учет факторов риска.

Определение ставки дисконтирования. Оценка рыночной ожидаемой ставки дохода на собственный капитал. Пример анализа дисконтированных будущих доходов. Метод капитализации прибыли. Определение базы прибыли. Измерение базы прибыли. Расчет ставки капитализации.

Тема 3. Сравнительный подход к оценке бизнеса.

Общая характеристика сравнительного подхода. Теоретическое обоснование сравнительного

подхода. Методы оценки: метод компании аналога; метод сделок; метод отраслевых коэффициентов. Этапы процесса оценки предприятия: сбор информации, сопоставление списка

аналогичных предприятий. Финансовый анализ. Расчет оценочных мультипликаторов. Выбор величины мультипликатора. Внесение итоговых корректировок. Принципы отбора предприятий-аналогов. Информационное обеспечение: финансовая информация; рыночная (ценовая) информация; проблемы сопоставимости. Отраслевое сходство. Размер предприятия. Перспектива

роста. Финансовый риск. Качество менеджмента. Характеристика ценовых мультипликаторов.

Классификация мультипликаторов. Формирование ценовой величины стоимости.

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

Основные источники информации, используемые в рамках затратного подхода. Основные процедуры затратного подхода. Этапы использования метода чистых активов.

Оценка стоимости земельного участка, зданий и сооружений, машин и оборудования, нематериальных активов.

Оценка пакета акций (доли) предприятия.

Тема 5. Оценка бизнеса в конкретных целях

Оценка стоимости предприятия как действующего. Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия. Виды ликвидационной стоимости, основные этапы расчета ликвидационной стоимости. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации

Тема 6. Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса.

Требования, предъявляемые к отчету об оценке бизнеса. Задачи, структура и содержание отчета. Стандарты отчета. Основные разделы отчета. Содержание отчета об оценке бизнеса. Формирование итоговой величины стоимости по результатам оценки с использованием разных подходов.

6. План семинарских (практических) занятий

№ пп	Наименование разделов дисциплины	Тематика, содержание практических (семинарских) занятий, литература для подготовки к занятиям	Формируемые компетенции	Формы контроля усвоения материалов
1	Правовые, организационно-управленческие и методологические аспекты оценочной деятельности	<i>Вопросы для обсуждения:</i> 1.Правовые основы проведения анализа и оценки стоимости бизнеса. 2.Стандарты оценки стоимости бизнеса. 3.Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности. 4.Субъекты и объекты оценочной деятельности. 5.Виды стоимости предприятия. 6.Основные принципы оценки стоимости предприятия. 7. Стадии процесса оценки. <i>Литература:</i> 1-4	ПК-2	Опрос, подготовка докладов (сообщений), дискуссия, тестирование
2	Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса	<i>Вопросы для обсуждения:</i> 1.Простой и сложный процент. 2.Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса. 3.Метод дисконтирования денежного потока. 4.Метод капитализации доходов. <i>Литература:</i> 1-4	ПК-2	Опрос, дискуссия, решение ситуационных задач,
3	Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный подход к оценке бизнеса	<i>Вопросы для обсуждения:</i> 1.Базовые положения сравнительного подхода. 2.Критерии отбора компаний для сравнения. 3.Основные методы сравнительного подхода. <i>Литература:</i> 1-4	ПК-2	Опрос, дискуссия, решение ситуационных задач

4	Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	<p><i>Вопросы для обсуждения:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Основные источники информации, используемые в рамках затратного подхода. 2. Основные процедуры затратного подхода. 3. Этапы использования метода чистых активов. 4. Оценка стоимости земельного участка, зданий и сооружений, машин и оборудования, нематериальных активов. 5. Оценка пакета акций (доли) предприятия. <p><i>Литература:</i> 1-4</p>	ПК-2	Опрос, дискуссия, решение ситуационных задач,
5	Оценка бизнеса в конкретных целях	<p><i>Вопросы для обсуждения:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка стоимости предприятия как действующего. 2. Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия. 3. Виды ликвидационной стоимости, основные этапы расчета ликвидационной стоимости. 4. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования. 5. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации <p><i>Литература:</i> 1-4</p>	ПК-2	Опрос, дискуссия, решение ситуационных задач, тестирование
6	Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса.	<p><i>Вопросы для обсуждения:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Согласование результатов оценки. 2. Характеристика основных разделов отчета об оценке. 3. Требования, предъявляемые к отчету об оценке. <p><i>Литература:</i> 1-4</p>	ПК-2	Устный опрос, подготовка докладов (сообщений), дискуссия, 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)
Диалога - 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	ПК-2	Опрос, подготовка докладов и

	информационных ресурсов Интернета по теме		сообщений, написание рефератов, эссе
2.	Подготовка к опросу и дискуссиям на семинарском занятии	ПК-2	Опрос, участие в дискуссии
3.	Подготовка доклада (сообщения)	ПК-2	Текст доклада (сообщения)/ электронная презентация
4.	Подготовка к решению ситуационных задач	ПК-2	Решенные задачи, деловая игра
5.	Написание реферата	ПК-2	Текст реферата
6.	Подготовка к тестированию	ПК-2	Результаты тестирования

9. Контроль знаний по дисциплине

По дисциплине предусмотрено: текущий контроль и промежуточная аттестация.

Текущий контроль успеваемости обучающегося – одна из составляющих оценки качества усвоения образовательных программ. Текущий контроль проводится в течение семестра (опросы, выполнение практических заданий, презентации, эссе и т.п.).

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

а) Основная литература

1. Васильева Л.С. Оценка бизнеса [Электронный ресурс]: учебное пособие / Л. С. Васильева. — М.: КноРус, 2016. — Режим доступа: <https://book.ru/book/918511>
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, 2021. — Режим доступа: <https://book.ru/book/940438>
4. Оценка стоимости бизнеса : учебник / Эскиндаров М.А., под ред., Федотова М.А., под ред., Атабиева Н.А., Бакулина А.А., Григорьев В.В., Гусев А.А., Зимин В.С., Иванова Е.Н. — Москва : КноРус, 2021. – Режим доступа: <https://book.ru/book/941002>

в) 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. 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>

г) Периодические издания:

Электронный журнал «Свой бизнес» - <http://www.mybiz.ru/>

Журнал «Финансовая аналитика: проблемы и решения»

Научно-практический журнал «Финансы и бизнес»- <http://finbiz.spb.ru/>

д) Лицензионное программное обеспечение

1. Семейство программ Microsoft Office Standart Russian (Включает набор продуктов: Word, Excel, PowerPoint, Publisher, Outlook);

2. Mirapolis Virtual Room;

3. КонсультантПлюс

Обеспечено доступом к сети «Интернет» и электронной информационно-образовательной среде СПбГУП.

е) Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Официальный сайт СПбГУП: <http://www.gup.ru/>

2. Электронно-библиотечная система СПбГУП,

3. Системы поддержки самостоятельной работы СПбГУП: <http://edu.gup.ru/>

4. Справочная правовая система «Консультант плюс» <http://www.consultant.ru>

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/>

11. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Аудиторный фонд с демонстрационным оборудованием и техническими средствами обучения (компьютер преподавателя, камера, наушники с гарнитурой, проектор, колонки, 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 (гlossарий);
- 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

Тема 1. Правовое и методологическое обеспечение оценочной деятельности.

Задание для самостоятельной работы:

ознакомиться с электронным курсом по данной дисциплине, прочитать соответствующие разделы рекомендуемой литературы, знать специальную терминологию по теме, подготовка к ответам на вопросы семинара, подготовка докладов (сообщений). к написанию теста и презентации

Контрольные вопросы по теме (для подготовки к опросу):

1. Определить перечень нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность;
2. Какие стандарты оценки стоимости бизнеса существуют;
3. Цели проведения оценки бизнеса;
4. Определить субъекты и объекты оценочной деятельности;
5. Виды стоимости предприятия;
6. Выделите основные группы принципов оценки стоимости предприятия;

7. Содержание стадий процесса оценки;
8. Временная оценка денежных потоков: сущность и понятие;
9. Определить условия применения различных методов оценки бизнеса.

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

Задание для самостоятельной работы:

прочитать соответствующие разделы рекомендуемой литературы, знать специальную терминологию по теме, подготовится к ответам на контрольные и дискуссионные вопросы, к докладам и решению задач

Контрольные вопросы по теме (для подготовки к опросу):

1. Какие источники информации используются в рамках доходного подхода?
2. Какие процедуры необходимо выполнять при использовании доходного подхода?
3. Сущность метода дисконтирования денежных потоков и его применение;
4. Этапы оценки предприятия методом дисконтирования денежных потоков;
5. NPV, NCF;
6. Сущность метода капитализации доходов и его применение;
7. Какие преимущества и недостатки метода капитализации доходов;

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

Задание для самостоятельной работы:

прочитать соответствующие разделы рекомендуемой литературы, знать специальную терминологию по теме, подготовится к ответам на контрольные и дискуссионные вопросы, к докладам и решению задач

Контрольные вопросы по теме (для подготовки к опросу):

1. Какие базовые положения составляют теоретическую основу сравнительного подхода?
2. Какие источники информации используются в рамках сравнительного подхода?
3. Сущность методов сравнительного подхода;
4. Виды оценочных мультипликаторов;
5. Метод сделок;
6. Метод отраслевых коэффициентов;
7. Какие критерии отбора компании для сравнения применяются

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

Задание для самостоятельной работы:

прочитать соответствующие разделы рекомендуемой литературы, знать специальную терминологию по теме, подготовится к ответам на контрольные и дискуссионные вопросы, к докладам и решению задач

Контрольные вопросы по теме (для подготовки к опросу):

1. Какие источники информации используются в рамках затратного подхода?
2. Какие процедуры необходимо выполнять при оценке стоимости бизнеса затратным подходом?
3. Какие условия необходимо соблюдать при проведении оценки бизнеса методами затратного подхода?
4. Основные этапы и сущность метода стоимости чистых активов.
5. Алгоритм процедуры оценки недвижимости;
6. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков;
7. Характеристика методов оценки стоимости зданий и сооружений;
8. Основные подходы оценки машин и оборудования. Оценка пакета акций;
9. Понятие и группы нематериальных активов;
10. Основные подходы к оценке рыночной стоимости интеллектуальной собственности. Оценка стоимости гудвилла.

Тема 5. Оценка бизнеса в конкретных целях

Задание для самостоятельной работы:

прочитать соответствующие разделы рекомендуемой литературы, знать специальную терминологию по теме, подготовиться к ответам на контрольные и дискуссионные вопросы, к докладам и решению задач, к написанию теста и презентации

Контрольные вопросы по теме (для подготовки к опросу):

1. Понятие «стоимости действующего предприятия»;
2. Сущность стоимости актива для бизнеса;
3. Сущность концепции оценки предприятия как действующего;
4. Виды ликвидационной стоимости, особенности ее оценки;
5. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования;
6. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации;
7. Понятие стоимостного разрыва и алгоритм его расчета;
8. Метод расчета чистого приведенного эффекта (NPV);
9. Методы расчета индекса рентабельности инвестиций;
10. Понятие срока окупаемости инвестиций и метод его определения.

Тема 6. Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса.

Задание для самостоятельной работы:

прочитать соответствующие разделы рекомендуемой литературы, знать специальную терминологию по теме, подготовка к ответам на вопросы семинара, подготовка докладов (сообщений). к написанию теста и презентации

Контрольные вопросы по теме (для подготовки к опросу):

1. Способы расчета итоговой величины в стоимости предприятия (бизнеса).
2. Определение средневзвешенной для определения итоговой величины стоимости.
3. Согласование результатов оценки.
4. Характеристика основных разделов отчета об оценке.
5. Требования, предъявляемые к отчету об оценке

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	Код и наименование индикатора достижения	Наименование оценочного средства
1	Тема 1. Правовое и методологическое обеспечение оценочной деятельности.	ПК-2	ПК-2.1.1 <i>Знает</i> : основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия; ПК-2.3. <i>Владеет</i> : терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса.	Обсуждение докладов и сообщений, дискуссия, тестирование
2	Тема 2. Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса	ПК-2	ПК-2.1.1 <i>Знает</i> : основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия; ПК-2.1.2 <i>Знает</i> : основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного подхода; ПК-2.2.2 <i>Умеет</i> : рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, подходом;	Опрос, решение ситуационных задач,

			ПК-2.3 <i>Владеет:</i> терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, доходным подходом необходимым для оценки различных видов имущества и нематериальных активов.	
3	Тема 3. Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный метод оценки бизнеса	ПК-2	<p>ПК-2.1.1 <i>Знает:</i> основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия;</p> <p>ПК-2.1.2 <i>Знает:</i> основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного и сравнительного подходов;</p> <p>ПК-2.2.2 <i>Умеет:</i> рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, сравнительным, подходами;</p> <p>ПК-2.3 <i>Владеет:</i> терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, доходным и сравнительным подходами необходимыми для оценки различных видов имущества и нематериальных активов.</p>	Опрос, решение ситуационных задач
4	Тема 4. Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	ПК-2	<p>ПК-2.1.1 <i>Знает:</i> основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия;</p> <p>ПК-2.1.2 <i>Знает:</i> основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного, сравнительного и затратного подходов;</p> <p>ПК-2.2.2 <i>Умеет:</i> рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, сравнительным, затратным подходами.</p> <p>ПК-2.3 <i>Владеет:</i> терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для</p>	Опрос, решение ситуационных задач

			решения задач в области оценки бизнеса, доходным, сравнительным и затратным подходами.	
5	Тема 5. Оценка бизнеса в конкретных целях	ПК-2	<p>ПК-2.1.1 Знает: основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия;</p> <p>ПК-2.1.2 <i>Знает</i>: основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного, сравнительного и затратного подходов;</p> <p>ПК-2.2.1 <i>Умеет</i>: свободно ориентироваться в основных концепциях и подходах дисциплины;</p> <p>ПК-2.2.2 <i>Умеет</i>: рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, сравнительным, затратным подходами с учетом особенностей конкретных целей проведения оценки стоимости бизнеса;</p> <p>ПК-2.3 <i>Владеет</i>: терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, подходами, необходимыми для оценки различных видов имущества и нематериальных активов, навыками оценки экономических и социальных условий осуществления предпринимательской деятельности, определения новых рыночных возможностей и формирования новых бизнес-моделей, направленных на обеспечение конкурентоспособности бизнеса.</p>	Обсуждение докладов и сообщений, решение ситуационных задач
6	Тема 6. Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса.	ПК-2	<p>ПК-2.1.1 Знает: основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия;</p> <p>ПК-2.1.2 <i>Знает</i>: основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды</p>	Устный опрос, дискуссия, итоговое тестирование

			<p>рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного, сравнительного и затратного подходов;</p> <p>ПК-2.1.3 <i>Знает</i>: структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке и виды стоимости бизнеса, определяемые в ходе их проведения; особенности проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации, антикризисного управления.</p> <p>ПК-2.2.1 <i>Умеет</i>: свободно ориентироваться в основных концепциях и подходах дисциплины;</p> <p>ПК-2.2.2 <i>Умеет</i>: рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, сравнительным, затратным подходами с учетом особенностей конкретных целей проведения оценки стоимости бизнеса;</p> <p>ПК-2.2.3 <i>Умеет</i>: составить итоговую отчетность, внести необходимые корректировки.</p> <p>ПК-2.3 <i>Владеет</i>: терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, подходами, необходимыми для оценки различных видов имущества и нематериальных активов, навыками оценки экономических и социальных условий осуществления предпринимательской деятельности, определения новых рыночных возможностей и формирования новых бизнес-моделей, направленных на обеспечение конкурентоспособности бизнеса.</p>	
Результат достижения планируемых результатов изучения дисциплины			Экзамен	

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, шкал оценивания

Критерий 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:

Оценка	Критерии оценивания
Отлично	Студент не только глубоко и прочно усвоил весь программный материал, но и проявил знания, выходящие за его пределы, почерпнутые из дополнительных источников (классическая литература, учебная литература, научно-популярная литература, научные статьи и монографии и т. п.); умеет самостоятельно обобщать программный материал, не допуская ошибок, проанализировать его с точки зрения различных школ и взглядов; увязывает знания с практикой, приводит примеры, демонстрирующие глубокое понимание материала или проблемы, свободно справляется с задачами и практическими заданиями; исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно выстраивает свой ответ.
Хорошо	Студент твердо знает программный материал, грамотно и последовательно его излагает, увязывает с практикой, не допускает существенных неточностей в ответе на вопросы, может правильно применять теоретические положения и владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических 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 ответе допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушает последовательность в изложении программного материала, не в полной мере владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач, испытывает затруднения при самостоятельном обобщении программного материала.
Неудовлетворительно	Студент не знает значительной части основного программного материала, в ответе допускает существенные ошибки, неправильные формулировки, не владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач, испытывает значительные затруднения при самостоятельном обобщении программного материала.

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

ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

Темы докладов (сообщений) по теме 1

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.

Оценка недвижимости:

Задача 1. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

Задача 2. Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Задача 3. Оценить складскую недвижимость методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина денежного потока, возникающего в начале года:
1 год – 12000 д.е., 2-й год – 22000 д.е., 3-й год – 28000 д.е. Расчетная остаточная стоимость 6 0000 д.е. Ставка дисконтирования 12%

Задача 4. На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

Общая площадь здания – 3 000 м.2;

Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;

Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;

Прочие доходы 18 000 долларов в год;

Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;

Налог на имущество – 2% (с балансовой стоимости);

Коммунальные платежи – 5 000 долларов в год;

Резерв на замещение – 14 000 долларов в год;

Коэффициент капитализации – 12%.

Задача 5. Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

площадь дома – 110 квадратных метров;

затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;

площадь гаража – 50 квадратных метров;

затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;

стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;

устранимый физический износ дома – 3 500 дол.;

неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.;

устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;

рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

Задача 6. Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки недвижимости.

Площадь, предназначенная для сдачи в аренду – 1800 кв. метров, месячная ставка арендной платы – 200 д.е. за кв. метр, потери от недосдачи площадей 10%, потери от недосбора платежей – 6% от потенциального валового дохода. Операционные расходы – 500 000 д.е.

Задача 7. На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

Общая площадь здания – 3 000 м.2;

Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;

Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;

Прочие доходы 18 000 долларов в год;

Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;

Налог на имущество – 2%(с балансовой стоимости);

Коммунальные платежи – 5000 долларов в год;

Резерв на замещение – 14000 долларов в год;

Коэффициент капитализации – 12%.

Задача 8. Оценить офисный центр методом дисконтирования денежных потоков.

Прогнозная величина денежных потоков:

1 год – 100 000 дол.;

2 год – 150 000 дол.;

3 год – 200 000 дол.;

Стоимость реверсии - 2 500 000 дол.

Данные для расчёта ставки дисконтирования:

Ставка доходности ОВВЗ – 6%;

ставка доходности ОФЗ РФ – 8%;

премия за риск инвестиций в оцениваемый объект - 3%;

премия за инвестиционный менеджмент – 1%;

типичный срок экспозиции – 4 месяца.

Задача 9. Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв. м, стоимость

замещения (затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 д.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%.

Задача 10. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВЗ), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

Оценка машин и оборудования

Задача 1. Технологическое оборудование по производству древесно-стружечных плит способно приносить 12800 долл. ежегодного чистого дохода в течение 10 лет, после чего полностью обесценивается. Ставка доходности на первоначальные инвестиции составляет 20%. Если инвестору доступно реинвестирование под безрисковую ставку, равную 6,5% годовых, то за какую сумму может быть приобретен объект исходя из допущения Хоскольда?

Задача 2. Объем исходящих и входящих телеграмм принимаемых ежедневно телеграфным аппаратом составляет 1500 штук. С «организацией» электронной почты поток телеграмм снизился на 30%. Какова величина экономического устаревания телеграфного аппарата, при условии, что коэффициент торможения составляет 1,0.

Задача 3. Эффективный возраст пресса модели KE2130 составляет 9 лет. Пресс подвергся аварийному капитальному ремонту без замены деталей, нормативная стоимость которого составила 210 000 руб. Каков физический износ пресса после ремонта, если цена нового идентичного пресса равна 810 000 руб., срок службы составляет 15 лет.

Задача 4. Необходимо определить рыночную стоимость в 2010 году токарно-винторезного станка КА 280, 2005 года выпуска. Максимальный обрабатываемый диаметр 400 мм. В качестве объекта-аналога выбран токарно-винторезный станок 2003 года выпуска с максимальным обрабатываемым диаметром 500 мм. Его рыночная стоимость 300 000 руб. Срок службы станков 15 лет, коэффициент торможения 1,0.

Задача 5. Определить затраты на замещение без учета износа котла водогрейного с теплопроизводительностью 200 кВт на основе следующих данных. (А-146).

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Цена, руб.		75 000	115 000
Давление, МПа	0,6	0,6	0,6
Теплопроводность, кВт	200	250	350

Задача 6. Цистерна для хранения дизтоплива объемом 50 куб. м произведена в 2005 году. Какова стоимость цистерны в 2010 г., если срок службы ее составляет 8 лет, при условии, что износ соответствует методу модифицированного срока жизни. Стоимость цистерны в новом состоянии составляет 200 000 руб.

Задача 7. Индукционная импульсная печь по состоянию на 1.01.2010 г. стоит 500 000 руб. Определить стоимость печи на дату оценки 1.07.2010. Годовой темп роста цен на печи составляет 10%.

Задача 8. Радиостанция имеет нормативный срок службы 10 лет. Ее эксплуатировали течение 8 лет. На дату оценки физический износ составил 30%. Определить оставшийся срок службы. (А-61)

Задача 9. Определить совокупный износ по следующим данным:
физический износ: неустранимый 20%, устранимый 30%;
функциональное устаревание: не устранимое 5%, устранимое 10%
экономическое устаревание 10%

Задача 10. Объект оценки фритюрница «Радуга 001». Информации по ценам нет. В качестве объекта-аналога выбрана фритюрница «Радуга 002». Определить затраты на замещение без учета износа фритюрницы «Радуга 001»

Характеристики	Радуга 001	Радуга 002	Удельный вес параметра (а)
Ванна, л	5,5	11	0,6
Мощность, кВт	2,5	4	0,25
Масса, кг	8	12	0,15
Корзина, шт.	2		
Цена (нового), руб.		6 500	
Цена корзины (новой 1 шт.) руб.	550		

Задача 11. Определить функциональное устаревание станка с производительностью 240 деталей в смену. В настоящее время выпускается новая модель станка с аналогичными параметрами, но с производительностью 300 деталей в смену. Коэффициент торможения равен 0,7

Тестовые материалы

Важным 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 тестовых заданий

1) Концепция стоимости базируется:

на соотношении спроса и предложения;
на механизме функционирования рынка ценных бумаг,
на взаимоотношениях арендодателя и арендатора;
на существующих политических факторах;

2) Наиболее верным определением по отношению к понятию "рыночная стоимость" является:

наиболее вероятная цена предполагаемой сделки;

цена, устраивающая продавца;
цена, устраивающая покупателя;
цена, устраивающая третью сторону;
фактическая цена сделки с аналогом.

3) Отчет об оценке не должен включать;

ограничивающие условия оценки.

величину стоимости, установленную продавцом;

дату определения стоимости;

описание физических характеристик объекта оценки;

4) Утверждение о том, что при наличии нескольких средних или соразмерных объектов, товаров или услуг наибольшим спросом пользуются те, у которых минимальная цена, базируется на принципе:

изменения;

соответствия;

замещения;

наиболее эффективного использования.

5) Утверждение о том, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов, товаров или услуг имеющий наименьшую цену пользуется наибольшим спросом, базируется на принципе:

регрессии;

изменения.

замещения;

соответствия;

6) Утверждение о том, что создание дополнительных улучшений увеличивает стоимость объекта недвижимости, базируется на принципе:

схожести;

замещения;

предвидения.

вклада;

7) Утверждение о том, что стоимость создается ожиданием будущих преимуществ, базируется на принципе:

ожидания;

спроса и предложения;

наиболее эффективного использования.

соответствия;

8) Утверждение, что существуют три вида износа — физический, хронологический и функциональный:

неверно;

верно.

9) Какой экономический принцип утверждает, что при наличии нескольких объектов, обладающих одинаковой полезностью или доходностью, наибольшим спросом пользуется те, у которых минимальная цена:

принцип замещения

принцип соответствия

принцип изменения

принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

все ответы неверны.

10) Какие из ниже перечисленных факторов не влияют на величину оценки стоимости предприятия?

величина доходов от хозяйственной деятельности предприятия

степень риска получения доходов

время получения доходов от хозяйственной деятельности предприятия

степень контроля над предприятием, которую получает его покупатель

ликвидность имущества предприятия

все факторы влияют на величину оценки стоимости предприятия.

11) Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

наиболее вероятная цена сделки

покупатель и продавец имеют типичную мотивацию

продажа осуществляется в кредит с отсрочкой платежа

цена продажи рассчитывается на конкретную дату

покупатель и продавец достаточно информированы об условиях сделки.

12) Что из ниже перечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости?

стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности

это разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации

стоимость, рассчитанная на конкретную дату

стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора

стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.

13) Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов имущества предприятия подверженных риску уничтожения?

инвестиционная стоимость

налогооблагаемая стоимость

страховая стоимость

ликвидационная стоимость

рыночная стоимость.

14) Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

стоимость действующего предприятия

инвестиционной стоимостью

рыночной стоимостью

балансовой стоимостью.

15) Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом, это:

принцип замещения

принцип соответствия

принцип прогрессии и регрессии

принцип изменения

принцип конкуренции.

16) Какой подход к оценке бизнеса основан на экономическом принципе ожидания:

сравнительный

затратный

доходный

имущественный

17) Несмотря на то, что прошлые показатели и настоящее состояние предприятия являются важными при оценке бизнеса, именно будущее придает бизнесу экономическую стоимость. Данное утверждение является отражением принципа:

альтернативности

замещения

ожидания

остаточной продуктивности

конкуренции.

18) Из ниже перечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения?

метод компании-аналога

метод капитализации дохода

метод ликвидационной стоимости

затратный метод

метод дисконтированных денежных потоков.

19) 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.

20) 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.

Раздел 2. Оценка объектов недвижимости.

1) Итоговая величина стоимости недвижимости, зафиксированная в отчете об оценке, должна быть выражена:

возможно и то, и другое,

только в иностранной валюте;

только в рублях;

2) Назовите приоритетный фактор формирования стоимости недвижимости:

физические характеристики имущества;

полезность имущества в глазах платежеспособных покупателей;

затраты на его создание;

текущий способ использования.

3) Оценка недвижимости — это расчет рыночной стоимости:

остаточной стоимости зданий;

износа зданий;

земельного участка и выполненных на нем улучшений;

зданий и земельных участков

4) Выбор методов оценки недвижимости зависит:

характера достоверной информации,

от профессионализма оценщика;

вида (назначения) оцениваемого объекта недвижимости;

от требований руководства оценочной фирмы;

5) Дата оценки и дата осмотра объекта недвижимости совпадают:

никогда;

всегда;

при определенных обстоятельствах,

6) Зафиксированная в отчете об оценке рыночная стоимость недвижимости является:

фактической рыночной стоимостью объекта.

обоснованным мнением оценщика;

суммой, по которой будет осуществлена сделка;

7) Если аналог лучше оцениваемого объекта, поправка в цену объекта-аналога

вносится со знаком:

плюс;

минус.

8) Зафиксированная в отчете об оценке итоговая величина стоимости недвижимости должна быть выражена:

диапазоном стоимостей и только в рублях,

одним числом и только в иностранной валюте;

диапазоном стоимостей и только в иностранной валюте;

одним числом и только в рублях;

одним числом и в рублях, и в иностранной валюте;

9) Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:

затратный;

сравнительный;

доходный.

10) Какой подход предпочтительнее использовать при оценке уникальных и специализированных объектов недвижимости:

доходный;
затратный.
сравнительный;

11) К факторам рыночного риска, связанного с владением объектом недвижимости, относится;

все перечисленные выше факторы.
назначение объекта недвижимости (жилая, коммерческая, производственная);
местоположение объекта;
стадия инвестиционного цикла { новый или имеющий арендную историю объект);

12) Оценка недвижимости, входящей в состав имущественного комплекса предприятия, методами доходного подхода базируется:

на валовом доходе от производственной деятельности.
на чистом доходе от производственной деятельности до выплаты налога на прибыль;
на ставках арендной платы за помещение;

13) Оценка недвижимости проводится на основе информации:

откорректированной оценщиком;
принятой статистическим управлением.
принятой налоговой инспекцией;
полученной от заказчика;
подтвержденной аудиторской проверкой;

14) Уникальным называется объект недвижимости:

расположенный в зоне исторической застройки,
представляющий определенную архитектурную школу;
расположенный в определенной местности;
единственный в своем роде;
построенный по индивидуальному заказу инвестора;

15) Утверждение о том, что создание дополнительных улучшений увеличивает стоимость объекта недвижимости, базируется на принципе:

схожести;
замещения;
предвидения.
вклада;

16) Цена продажи недвижимости, как правило, не будет отличаться от его рыночной стоимости, если:

продавец заинтересован в скорейшей продаже имущества;
покупатель и продавец преследуют собственные интересы.
покупатель и продавец информированы об основных характеристиках объекта;
продавец не заинтересован в скорейшей продаже имущества;

Раздел 3. Оценка машин и оборудования.

1) Обязательными к применению субъектами оценочной деятельности нормативно-правовыми актами при оценке стоимости машин и оборудования являются:

Федеральные стандарты оценки
Международные стандарты оценки
Европейские стандарты оценки
Общероссийский классификатор основных фондов

2) Что из перечисленного не является основанием проведения оценки стоимости машин и оборудования?

договор между оценщиком и заказчиком
решение уполномоченного органа
заявка на проведение услуг по оценке
решение суда

3) Какое из указанных требований не является обязательным к оценщику машин и оборудования?

быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков
иметь непогашенную судимость
иметь документ об образовании в сфере оценочной деятельности
иметь документ об образовании в области машин и оборудования

4) К какому виду имущества относятся машины и оборудование?

неделимые вещи
сложные вещи
движимые вещи
недвижимые вещи

5) Единицей учета машин и оборудования на предприятии является:

объект основных средств
инвентарный объект
номенклатурный объект

6) Основные фонды предприятия представляют собой:

основные и оборотные средства
основные средства и незавершенное строительство
основные средства и нематериальные активы

7) К нематериальным активам предприятия относятся:

компьютерное программное обеспечение
измерительные и регулирующие приборы и устройства
предметы стоимостью ниже лимита, устанавливаемого Минфином России

8) Внешний осмотр оборудования:

обязательно должен совпадать с датой оценки
проводится всегда позже даты оценки
не должен быть проведен раньше даты оценки

9) Какой из видов стоимостей не определяется по отношению к машинам и оборудованию?

рыночная стоимость
инвестиционная стоимость
кадастровая стоимость
ликвидационная стоимость

10) Оценка стоимости оборудования проводится с целью:

продажи некоторых единиц оборудования по ряду причин
оформление залога для обеспечения сделки по кредиту
страхования
передаче машин и оборудования в аренду
передачи машин и оборудования в качестве вклада в уставный капитал другого предприятия
определения величины кадастровой стоимости

11) Принципом оценки стоимости машин и оборудования, сущность которого заключается в том, что чем в большей степени объект оценки способен удовлетворять потребности собственника, тем выше его стоимость, является:

принцип замещения;
принцип ожидания;
принцип полезности.

12) Сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки, называется:

восстановительной стоимостью объекта;
стоимостью замещения;
стоимостью воспроизводства.

Время тестирования – 20 минут (15 тестовых вопросов).

Критерии оценивания: зачет – 60% и более правильных ответов

Полный комплект тестовых заданий для контроля размещен [в системе поддержки самостоятельной работы студентов](#)

ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ

Вопросы для подготовки к экзамену

1. Понятие и основные цели оценки стоимости бизнеса.
2. Особенности бизнеса как объекта оценки (субъекты и объекты оценки, основные направления оценочной деятельности).
3. Цели создания и функции саморегулируемых организаций оценщиков.
4. Нормативно-правовая база процесса оценки.
5. Требования, предъявляемые законодательством РФ к эксперту-оценщику.
6. Права и обязанности оценщика.
7. Стандарты оценки. Европейские и российские
8. Этапы процесса оценки бизнеса.
9. Содержание отчета об оценке стоимости бизнеса.
10. Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса.
11. Факторы, влияющие на оценку стоимости бизнеса (физические, социальные, экономические и политические).
12. Принципы оценки бизнеса, основанные на представлениях собственника.
13. Принципы оценки бизнеса, связанные с рыночной средой.
14. Принципы оценки бизнеса, связанные с эксплуатацией объекта оценки.
15. Характеристика рисков, учитываемых при оценке бизнеса (систематические и несистематические риски).
16. Доходный подход к оценке бизнеса; сущность, достоинства и недостатки.
17. Метод дисконтированных денежных потоков. Сущность метода, основные этапы оценки методом ДДП (доходный подход)
18. Метод капитализации дохода (доходный подход): сущность, основные этапы оценки.
19. Методы оценки ставки дисконтирования (доходный подход).
20. Расчет величины стоимости в поспрогнозный период (метод ликвидационной стоимости, метод стоимости чистых активов, модель Гордона и др.).
21. Отличие ставки дисконтирования от ставки капитализации. Области применения. Методы оценки.
22. Сравнительный (рыночный) подход к оценке бизнеса, общая характеристика сравнительного подхода.
23. Оценочные мультипликаторы: сущность, расчет, виды.
24. Метод рынка капитала, основные этапы применения метода (сравнительный подход).
25. Метод сделок (сравнительный подход).
26. Метод отраслевой специфики (сравнительный подход).
27. Затратный подход к оценке бизнеса: общая характеристика, методы оценки.
28. Методика применения оценки стоимости чистых активов предприятия (затратный подход к оценке)
29. Оценка недвижимости, применение доходного подхода.
30. Оценка недвижимости, применение сравнительного подхода.
31. Оценка недвижимости, применение затратного подхода.
32. Оценка стоимости товарного знака.
33. Оценка стоимости гудвилла.
34. Оценка стоимости финансовых вложений.
35. Оценка стоимости контрольных пакетов акций и неконтрольного пакета акций, методы.
36. Определение ликвидационной стоимости предприятия при коротком сроке его ликвидации.
37. Определение ликвидационной стоимости предприятия при длительном сроке его ликвидации.
38. Оценка стоимости предприятия при реструктуризации.
39. Методы оценки стоимости акций: модель постоянного роста, двухфазовая модель роста.
40. Факторы, влияющие на стоимость акций.

41. Виды стоимости акций, подходы и методы оценки акций.
42. Виды износа и методы его оценки.

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 распределенных 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, выполненных 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 непромышленного 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 (В) – 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 загрузки объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата и другие).

Операционные расходы постоянные – текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загрузки 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 продаж, 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 «Оценка бизнеса»

Целью изучения дисциплины является освоение бакалаврами методологических основ, преимущественных подходов оценки (стоимости) бизнеса, различных видов имущества предприятия и нематериальных активов

Задачи освоения дисциплины:

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

Форма промежуточного контроля - экзамен

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 подход к оценке бизнеса. Опционный метод оценки 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:	Печатный (раздаточный)	Опрос, решение задач с последующим обсуждением

		льный	- диалог (преподаватель – студенты) - решение ситуационных задач	материал)	Тестирование
Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	Лекция	Коллектив ный	<i>Метод</i> - объяснительно- иллюстративный <i>форма общения</i> – монолог с элементами диалога	Печатные (учебник) Электрон ная презента ция	Устные ответы студентов на вопросы преподавателя по теме (по ходу лекции или в конце занятия), конспект
	Семинар	Коллектив но- индивиду альный	Дискуссионный метод Формы: - диалог (преподаватель – студенты) - решение ситуационных задач	Печатный (раздаточ ный материал)	Опрос, решение задач с последующим обсуждением
Оценка бизнеса в конкретных целях	Лекция	Коллектив ный	<i>Метод</i> - объяснительно- иллюстративный <i>форма общения</i> – монолог с элементами диалога	Печатные (учебник) Электрон ная презента ция	Устные ответы студентов на вопросы преподавателя по теме (по ходу лекции или в конце занятия), конспект
	Семинар	Коллектив но- индивиду альный	Дискуссионный метод Формы: - диалог (преподаватель – студенты) - решение ситуационных задач	Печатный (раздаточ ный материал)	Опрос, решение задач с последующим обсуждением
Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса.	Лекция	Коллектив ный	Метод - объяснительно- иллюстративный форма общения – монолог с элементами диалога	Печатные (учебник) Электрон ная презента ция	Устные ответы студентов на вопросы преподавателя по теме (по ходу лекции или в конце занятия), конспект
	Семинар	Коллектив но- индивиду альный	Дискуссионный метод Формы: - диалог (преподаватель – студенты) - решение ситуационных задач	Печатный (раздаточ ный материал)	Опрос, выступление студентов с докладами (сообщением) Дискуссия Итоговое тестирование

Тематический план изучения дисциплины «Оценка бизнеса»

Год набора: 2022 Форма обучения – очная

Наименование разделов и тем	Всего	Трудоемкость по дисциплине					СРС	Формируемые компетенции
		контакт. работа	в т.ч.					
			лекции и	лаб. работы	практ./ сем. \ИЗ			
Правовые, организационно-управленческие и методологические аспекты оценочной деятельности.	18	8	4		4	10	ПК-2	
Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса	19	10	2		8	9	ПК-2	
Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный подход к оценке бизнеса.	18	10	2		8	8	ПК-2	
Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	24	14	6		8	10	ПК-2	
Оценка бизнеса в конкретных целях	22	12	4		8	10	ПК-2	
Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса.	16	6	2		4	10	ПК-2	
Контроль	27	27						
Итого по дисциплине	144	87	20		40	57		
Зачетных единиц	4							