**ЧОУ ВПО «Южно-Уральский институт управления и экономики»**

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА**

**Направление подготовки**

080100.62 «Экономика»

является единой для всех форм обучения

**Профиль подготовки «Финансы и кредит»**

Квалификация (степень) выпускника

«Бакалавр»

Челябинск

2013

Оценка стоимости бизнеса: Рабочая программа учебной дисциплины (модуля)/Брагина Г.Н.-Челябинск: ЧОУ ВПО «Южно-Уральский институт управления и экономики»,2012.-

Оценка стоимости бизнеса: Рабочая программа учебной (модуля) по направлению 080100.62 «Экономика» является единой для всех форм обучения. Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО с учетом рекомендаций и ПрОПОП по направлению (специальности) и профилю подготовки.

Программа одобрена на заседании методического совета от 18.08.2014 года, протокол №1.

Программа утверждена на заседании ученого совета от18.08.2014 года, протокол №1

Автор: Брагина Г.Н.

© Издательство ЧОУ ВПО «Южно - Уральский институт управления и

экономики»,2012

ВВЕДЕНИЕ

Рабочая программа учебной дисциплины Оценка стоимости бизнеса предназначена для реализации Федерального государственного стандарта Высшего профессионального образования по направлению 080100.62 «Экономика» и является единой для всех форм обучения.

1. Цели и задачи дисциплины

Целью изучения дисциплины является подготовка бакалавра в области управления затратами предприятия (организации).

Бакалавр по направлению подготовки 080100 «Экономика» готовится к следующим видам профессиональной деятельности:

расчетно-экономическая деятельность:

-подготовка исходных данных для проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;

-проведение расчетов экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы;

-разработка экономических разделов планов предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств;

аналитическая, научно-исследовательская деятельность:

-поиск информации по полученному заданию, сбор и анализ данных, необходимых для проведения конкретных экономических расчетов;

-обработка массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов;

-анализ и интерпретация показателей, характеризующих социально-экономические процессы и явления на микро- и макро- уровне как в России, так и за рубежом;

-подготовка информационных обзоров, аналитических отчетов;

-участие в разработке проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ;

организационно-управленческая деятельность:

-участие в разработке вариантов управленческих решений, обосновании их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений;

-участие в подготовке и принятии решений по вопросам организации управления и совершенствования деятельности экономических служб и подразделений предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств с учетом правовых, административных и других ограничений;

2. Входные требования и место дисциплины (модуля) в структуре ООП бакалавриата

Дисциплина «Оценка стоимости бизнеса» относится к вариативной части профессионального цикла профиля «Экономика предприятий и организаций».

Базой для изучения дисциплины являются знания, полученные студентами при изучении курсов «Бухгалтерский учет и анализ», «Информационные системы в экономике» «Макроэкономическое планирование и прогнозирование».

Особых требований для последующих курсов изучения – нет.

3. Требования к результатам освоения дисциплины (модуля)

Процесс изучения дисциплины направлен на формировние следующих компетенций:

Таблица 1 - Структура компетенций, формируемых в результате изучения дисциплины (модуля)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код компетенции** | **Наименование компетенции** | **Характеристика компетенции** |
| ОК-1 | владеет культурой мышления, способен к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей ее достижения | - Знать:  Сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости правило совершения различных сделок с объектами недвижимо­сти, порядок заключения и расторжения договоров;   * 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;   Уметь:  Ставить цели и выбирать способы их достижения.  Сформулировать цель оценки бизнеса и приоритеты исполь­зования методов для конкретных целей оценки и особенностей оце­ниваемого бизнеса; |
| ОК-5 | умеет использовать нормативные правовые документы в своей деятельности | Знать:   * современное законодательство, методические, нормативные и другие правовые документы, регламентирующие операции на рынке не­движимости; * основные официальные методические документы, регламенти­рующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации;   Уметь:  правильно оформить договор на любой вид операций с недви­жимым имуществом, составить акт приемки-передачи предмета сделки и другие документы;  Произвести сбор, проверку на достоверность и необходимые ра­боты по корректировке финансовой и иной информации, необходи­мой для проведения оценочных работ;  Владеть:  Навыками составления и оценки договора купли-продажи жилых и нежилых помещений, аренды и найма, долевого строительства, договора имущественного страхования. |
| ПК-7 | способен анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений | Знать:  Финансово-бюджетное планирование в управлении недвижимости;  Финансовый контроль исполнения договоров и расчетов.  Основные виды рисков, связанных с проведением оценочных ра­бот, и способы их снижения;  Структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке и виды стоимости бизнеса, определяемые в ходе их проведения;  Уметь:  Анализировать финансовый результат управления недвижимостью.  Использовать методы технического и фундаментального анали­за с целью оценки текущей и справедливой рыночной стоимости бизнеса;  Владеть:  Навыками составления финансовой и бюджетной отчетности.  Особенностями оценки отдельных видов активов и обязательств предприятия;  Использованием результатов оценки текущей и перспективной стоимости бизнеса при принятии предпринимательских реше­ний и в выборе направлений его реструктуризации; |
| ПК-9 | способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет | Знать:  Основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов;  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 и антикризисного управления;  Уметь: Работать с компьютером как средством управления информацией;  Подготовить итоговое заключение (отчет) об оценке стоимости бизнеса;  Использовать практические приемы реструктуризации бизнеса для управления стоимостью капитала и стоимостью пред­приятия;  Владеть:  Программными продуктами, используемыми для автоматизации рас­четов по оценке бизнеса;  Особенностями оценки отдельных бизнес-линий и инновацион­но-инвестиционных программ, выделяемых на самостоятельный баланс. |

В результате изучения дисциплины студент должен:

*Знать/понимать:*

* сущность, функции, содержание и организацию рынка недви­жимости, правило совершения различных сделок с объектами недвижимо­сти, порядок заключения и расторжения договоров;
* современное законодательство, методические, нормативные и другие правовые документы, регламентирующие операции на рынке не­движимости;
* Финансово-бюджетное планирование в управлении недвижимости;
* Финансовый контроль исполнения договоров и расчетов.
* основные официальные методические документы, регламенти­рующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации;
* 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;
* основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов;
* основные виды рисков, связанных с проведением оценочных ра­бот, и способы их снижения;
* 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 и антикризисного управления;

*Научиться /уметь:*

* правильно оформить договор на любой вид операций с недви­жимым имуществом, составить акт приемки-передачи предмета сделки и другие документы;
* анализировать финансовый результат управления недвижимостью.
* на основе информационных технологий систематизировать и получать необходимые данные для анализа деятельности предприятия по отрасли на территории РФ и международном уровне.
* Работать с компьютером как средством управления информацией.
* сформулировать цель оценки бизнеса и приоритеты исполь­зования методов для конкретных целей оценки и особенностей оце­ниваемого бизнеса;
* произвести сбор, проверку на достоверность и необходимые ра­боты по корректировке финансовой и иной информации, необходи­мой для проведения оценочных работ;
* использовать методы технического и фундаментального анали­за с целью оценки текущей и справедливой рыночной стоимости бизнеса;
* подготовить итоговое заключение (отчет) об оценке стоимости бизнеса;
* использовать практические приемы реструктуризации бизнеса для управления стоимостью капитала и стоимостью пред­приятия;
* ставить цели и выбирать способы их достижения.

*Владеть:*

* навыками составления и оценки договора купли-продажи жилых и нежилых помещений, аренды и найма, долевого строительства, договора имущественного страхования;
* навыками составления финансовой и бюджетной отчетности.
* особенностями оценки отдельных видов активов и обязательств предприятия;
* программными продуктами, используемыми для автоматизации рас­четов по оценке бизнеса;
* использованием результатов оценки текущей и перспективной стоимости бизнеса при принятии предпринимательских реше­ний и в выборе направлений его реструктуризации;
* особенностями оценки отдельных бизнес-линий и инновацион­но-инвестиционных программ, выделяемых на самостоятельный баланс.

##### ****ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ****

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ: 4 года; 3 года**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: очная**

**1 Объем дисциплины и виды учебной работы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего**  **час./зач.ед., форма контроля** | **Количество семестров** |
| **Аудиторные занятия:** | **36** | **1** |
| В том числе: |  |
| Лекции | **24** |
| Практические занятия (ПЗ) | **12** |
| Семинары (С) |  |
| Лабораторные работы (ЛР) |  |
| Курсовая работа |  |
| Курсовой проект |  |
| **Самостоятельная работа** | **72** |
| **Формы текущего итогового контроля (для очной формы обучения)** |  |
| **Вид промежуточной аттестации (зачет, диф. зачет, экзамен)** | **экзамен** |
| **Общая трудоемкость / зач. ед** | **144/4** |

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ: 3,4 года;**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: заочная**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего**  **час./зач.ед., форма контроля** | **Количество семестров** |
| **Аудиторные занятия:** | **8** | **1** |
| В том числе: |  |
| Лекции | **4** |
| Практические занятия (ПЗ) | **4** |
| Семинары (С) |  |
| Лабораторные работы (ЛР) |  |
| Курсовая работа |  |
| Курсовой проект |  |
| **Самостоятельная работа** | **127** |
| **Формы текущего итогового контроля (для очной формы обучения)** |  |
| **Вид промежуточной аттестации (зачет, диф. зачет, экзамен)** | **Экзамен** |
| **Общая трудоемкость / зач. ед** | **144/4** |

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ: 4 года;**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: заочная**

**1 Объем дисциплины и виды учебной работы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего**  **час./зач.ед., форма контроля** | **Количество семестров** |
| **Аудиторные занятия:** | **14** | **1** |
| В том числе: |  |
| Лекции | **8** |
| Практические занятия (ПЗ) | **6** |
| Семинары (С) |  |
| Лабораторные работы (ЛР) |  |
| Курсовая работа |  |
| Курсовой проект |  |
| **Самостоятельная работа** | **121** |
| **Формы текущего итогового контроля (для очной формы обучения)** |  |
| **Вид промежуточной аттестации (зачет, диф. зачет, экзамен)** | **Экзамен** |
| **Общая трудоемкость / зач. ед** | **144/4** |

**2 Разделы дисциплины (модуля) и виды занятий**

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ: 4 года; 3 года**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: очная**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование модуля (разделов) дисциплины | Лекции | Практи-  ческие занятия | Лабороторные занятия | Семи-нарские | Самостоятельная работа | Всего час. |
| 1. Предмет, метод, цели и задачи оценки бизнеса. Организация проведения оценочных работ. | **2** |  |  |  | **14** | **16** |
| 2. Правовое регулирование деятельности по оценке бизнеса. | **2** |  |  |  | **14** | **16** |
| 3. Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке бизнеса. | 2 |  |  |  |  | **2** |
| 4. Подготовка информации для проведения работ по оценке стоимости бизнеса. | **2** |  |  |  |  | **2** |
| 5. Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.  Методы капитализации доходов. | 6 | 4 |  |  |  | **10** |
| 6.Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса и ограничения его применения для предприятий минерально-сырьевого комплекса. | **2** | **2** |  |  |  | **4** |
| 7.Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости. | 6 | 4 |  |  |  | **10** |
| 8.Оценка приносящей доход недвижимости. Экономическое содержание метода капитализации дохода. | - |  |  |  |  |  |
| 9.Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ. | 2 | 2 |  |  |  | **4** |
| 10.Особенности оценки стоимости предприятий (бизнеса) для конкретных целей. Особенности оценки предприятий в целях инвестирования. | - |  |  |  | 14 | **14** |
| 11.Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия. | - |  |  |  | 14 | **14** |
| **Экзамен** |  |  |  |  |  | **36** |
| **Курсовая работа** |  |  |  |  |  |  |
| **ВСЕГО** | **24** | **12** |  |  | **72** | **144** |

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ: 4 года;**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: заочная**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование модуля (разделов) дисциплины | Лекции | Практи-  ческие занятия | Лабороторные занятия | Семи-нарские | Самостоятельная работа | Всего час. |
| 1. Предмет, метод, цели и задачи оценки бизнеса. Организация проведения оценочных работ. | **1** |  |  |  | **25** | **26** |
| 2. Правовое регулирование деятельности по оценке бизнеса. | **1** |  |  |  | **24** | **25** |
| 3. Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия. | 1 |  |  |  |  | **1** |
| 4. Подготовка информации для проведения работ по оценке стоимости бизнеса. | **1** |  |  |  |  | **1** |
| 5. Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.  Методы капитализации доходов. | 1 | 2 |  |  |  | **3** |
| 6.Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса и ограничения его применения для предприятий минерально-сырьевого комплекса. | **1** | **1** |  |  |  | **2** |
| 7.Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости. | 1 | 2 |  |  |  | **3** |
| 8.Оценка приносящей доход недвижимости. Экономическое содержание метода капитализации дохода. |  |  |  |  | 24 | **24** |
| 9.Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ. | 1 | 1 |  |  |  | **2** |
| 10.Особенности оценки стоимости предприятий (бизнеса) для конкретных целей. Особенности оценки предприятий в целях инвестирования. |  |  |  |  | 24 | **24** |
| 11.Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия. |  |  |  |  | 24 | **24** |
| **Экзамен** |  |  |  |  |  | **9** |
| **ВСЕГО** | **8** | **6** |  |  | **121** | **144** |

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ: 3,4 года;**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: заочная**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование модуля (разделов) дисциплины | | Лекции | Практи-  ческие занятия | Лабороторные занятия | Семи-нарские | Самостоятельная работа | Всего час. |
| 1. Предмет, метод, цели и задачи оценки бизнеса. Организация проведения оценочных работ. | **0,5** |  |  |  | **25** | **25,5** |
| 2. Правовое регулирование деятельности по оценке бизнеса. | **0,5** |  |  |  | **25** | **25,5** |
| 3. Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия. | **0,5** |  |  |  |  | **0,5** |
| 4. Подготовка информации для проведения работ по оценке стоимости бизнеса. | **0,5** |  |  |  |  | **0,5** |
| 5. Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.  Методы капитализации доходов. | **0,5** | 1 |  |  |  | **1,5** |
| 6.Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса и ограничения его применения для предприятий минерально-сырьевого комплекса. | **0,5** | **1** |  |  |  | **1,5** |
| 7.Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости. | **0,5** | 1 |  |  |  | **1,5** |
| 8.Оценка приносящей доход недвижимости. Экономическое содержание метода капитализации дохода. |  |  |  |  | 26 | **26** |
| 9.Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ. | **0,5** | 1 |  |  |  | **1,5** |
| 10.Особенности оценки стоимости предприятий (бизнеса) для конкретных целей. Особенности оценки предприятий в целях инвестирования. |  |  |  |  | 25 | **25** |
| 11.Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия. |  |  |  |  | 26 | **26** |
| **Экзамен** |  |  |  |  |  | **9** |
| **ВСЕГО** | **4** | **4** |  |  | **147** | **180** |

**3 Лабораторный практикум**

Не предусмотрен учебным планом

**4 Практические занятия (семинары)**

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ: 4 года; 3 года**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: очная**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № модуля (раздела) дисциплины | Наименование практических занятий | Трудоемкость (час.) |
| 1 | Тема 5 | Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.  Методы капитализации доходов. | 4 |
| 2 | Тема 6 | Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса и ограничения его применения для предприятий минерально-сырьевого комплекса. | 2 |
| 3 | Тема 7 | Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости. | 4 |
| 4 | Тема 9 | Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ. | 2 |

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ: 4 года;**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: заочная**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № модуля (раздела) дисциплины | Наименование практических занятий | Трудоемкость (час.) |
| 1 | Тема 5 | Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.  Методы капитализации доходов. | 2 |
| 2 | Тема 6 | Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса и ограничения его применения для предприятий минерально-сырьевого комплекса. | 1 |
| 3 | Тема 7 | Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости. | 2 |
| 4 | Тема 9 | Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ. | 1 |

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ: 3,4 года**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: заочная**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № модуля (раздела) дисциплины | Наименование практических занятий | Трудоемкость (час.) |
| 1 | Тема 5 | Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.  Методы капитализации доходов. | 1 |
| 2 | Тема 6 | Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса и ограничения его применения для предприятий минерально-сырьевого комплекса. | 1 |
| 3 | Тема 7 | Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости. | 1 |
| 4 | Тема 9 | Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ. | 1 |

##### III СОДЕРЖАНИЕ дисциплины КУРСА

**Тема 1 Предмет, метод, цели и задачи оценки бизнеса. Организация проведения оценочных работ.**

***Для полного и сокращенного срока***

1.1 Понятие и основные цели оценочной деятельности.

*Предмет и методы оценки. Понятие справедливой рыночной стоимости и теку­щей рыночной стоимости бизнеса. Понятие бизнес-линии и струк­турной бизнес-единицы (СБЕ). Основные цели оценки: определение стоимости бизнеса для целей его купли-продажи, залога, страхования; инвестирования капитала и переоценки активов; реструктуризации (совершенствования организа­ционной структуры) и реорганизации предприятий минерально-сырьевого комплекса (разделения, выде­ления, слияния и поглощения); определения условий выкупа акций или их конвертации в акции с иным номиналом или акции другого обще­ства; исполнения прав наследования и судебных решений.*

1.2 Основные этапы процедуры оценки.

*Заключение договора на оценку. Сбор и проверка информации. Выбор методов и их применение для оценки анализируемого объекта. Согласование результа­тов и подготовка итогового заключения. Отчет о результатах оценки анализируемого объекта. Представление и защита отчета.*

**Результат:**  ОК-1, ОК-5

**Тема 2 Правовое регулирование деятельности по оценке бизнеса.**

***Для полного и сокращенного срока***

2.1 Организация и стандарты оценочной деятельности в России.

*Роль государства в регулировании оценочной деятельности. Оценка недвижимости и отдельных видов имущества в российском законодательстве. Стандарты оценочной деятельности в Российской Федерации.*

2.2 Международные стандарты оценки.

*Ведущие международные организации оценщиков. Стандарты IVSC и TEGoVA. Стандарты оценочной деятельности в других государствах (Великобритании, США).*

2.3 Сравнительный анализ международных и российских стандартов оценочной деятельности.

**Результат:**  ОК-5, ПК-7

**Тема 3. Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.**

***Для полного и сокращенного срока***

3.1 Понятие денежного потока.

*Денежный поток, генерируемый соб­ственным капиталом. Денежный поток, генерируемый инвестиро­ванным капиталом. Номинальный и реальный денежный поток.*

3.2 Учет фактора времени при оценке денежных потоков.

*Причины изменения стоимости (покупательной способности) денег во време­ни. Наращение и дисконтирование капитала. Понятие простого и сложного процента. Выполнение вычислений с помощью таблиц функций сложного процента. Учет инфляции при наращении и дис­контировании. Аннуитеты. Текущая стоимость аннуитета. Исполь­зование фактора времени в финансовых расчетах: при анализе кре­дитных операций, определении доходности ценных бумаг, оценке эффективности инвестиций, определении стоимости идентифици­руемых нематериальных активов.*

**Результат:**  ПК-7, ПК-9

**Тема 4 Подготовка информации для проведения работ по оценке собственности.**

***Для полного и сокращенного срока***

4.1 Информационная система оценки.

*Внешняя информационная система: макроэкономические, отраслевые и региональные показа­тели и прогнозы. Прогностические агентства и их услуги. Внутри­хозяйственная информационная система: система бухгалтерского учета, финансовая отчетность и учетная политика, дополнительная производственно-техническая и коммерческая информация.*

4.2 Виды рисков в оценочной деятель­ности.

*Информационные риски. Риски систематические и несистематические (диверсифи­цируемые). Взаимосвязь риска и доходности в минерально-сырьевом комплексе. Прие­мы оценки информационных и иных рисков. Опасности и приемы фальсификации и укрытия фактических данных финансовой отчетности объекта оценки.*

4.3 Основные виды корректировок финансовых отчетов.

*Цели, сущность и последовательность выполнения работ по корректиров­ке отчетности. Трансформация и нормализация финансовой отчет­ности. Корректировка стоимости основных средств, товарно-мате­риальных запасов, дебиторской задолженности и финансовых акти­вов. Оценка текущей стоимости обязательств. Инфляционная корректировка финансовой отчетности в процессе оценки.*

**Результат:**  ОК-5, ПК-7

**Тема 5 Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков. Методы капитализации доходов.**

***Для полного и сокращенного срока***

5.1 Экономическое содержание доходного метода.

*Метод дисконти­рованных денежных потоков. Рыночная стоимость предприятия как сумма текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. Условия его использования для оценки бизнеса, основные этапы применения.*

5.2 Особенности использования методов финансового прогнозирова­ния в оценочной деятельности.

*Выбор длительности прогнозного пе­риода. Прогнозирование доходов и расходов. Прогнозирование инвес­тиций. Расчет требуемой величины заемного капитала. Расчет денеж­ного потока для каждого года прогнозного периода по бизнес-линиям.*

5.3 Модели и методы оценки стоимости предприятия минерально-сырьевого комплекса при использовании доходного подхода.

*Обоснование ставки дисконтирования. Модель оценки капиталь­ных активов. Модель кумулятивного построения. Модель средневзве­шенной стоимости капитала. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. Модель Гордона, модель «предполагаемой продажи», метод стоимости чистых акти­вов, метод ликвидационной стоимости.*

5.4 Экономическое содержание метода и основные используемые понятия и категории.

*Выбор базы для капитализации: прибыль, де­нежный поток, дивидендные выплаты, др. Ограничительные усло­вия использования метода. Выбор периода капитализации для раз­личных видов бизнеса, учитывающих присущие им отраслевые рис­ки. Основные этапы использования метода капитализации доходов.*

5.5 Методы определения капитализируемого дохода.

*Среднеарифме­тический, средневзвешенный, трендовый методы.*

5.6 Ставка капитализации.

*Понятие, назначение и приемы обоснова­ния. Прием «рыночной выжимки», прием кумулятивного построения, прием инвестиционной группы, прием связанных инвестиций. Соот­ношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования.*

**Результат:**  ОК-5, ПК-7, ПК-9

**Тема 6 Сравнительный подход к оценке собственности**

***Для полного и сокращенного срока***

6.1 Общая характеристика сравнительного подхода.

*Методы и прие­мы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, условия применения. Основные этапы. Необходимая информационная база и ее актуализация.*

6.2 Выбор предприятий (бизнес-линий) для сравнения.

*Подготовка списка предприятий-аналогов. Критерии отбора предприятий-ана­логов: масштабы и направление бизнеса, структура капитала и сход­ство базовых финансовых индикаторов, схожесть производственной и финансовой стратегии и фаз экономического развития.*

6.3 Сравнительный финансовый анализ предприятий-аналогов.

*Обо­снование и сравнительный анализ системы производственно-финан­совых индикаторов: объемов производства, коэффициенты обора­чиваемости капитала и его структуры, рентабельности, экономичес­кого роста. Особенности финансового анализа при использовании приема предприятия-аналога.*

6.4 Обоснование и алгоритм методики расчетов ценовых мультипли­каторов.

*Характеристика важнейших ценовых мультипликаторов: цена бизнеса/ прибыль на акцию, цена/денежный поток, цена/диви­дендные выплаты, цена/объем реализации, цена/балансовая сто­имость. Принципы использования ретроспективных данных. Определение стоимости оцениваемого бизнеса. Обоснование значения мультипликатора, применяемого к оцениваемому предпри­ятию. Принципы использования ретроспективных данных.*

6.5 Определение стоимости оцениваемого предприятия (бизнеса).

*Выбор значения мультипликатора, применяемого к оцениваемому бизнесу, использование корреляционной зависимости значений мультипликатора от значений важнейших производственных и финансо­вых показателей-индикаторов, использование корреляционной зави­симости значений индикаторов от финансовых индикаторов. Обо­снование итогового значения оценки стоимости бизнеса методом средневзвешенной и итоговые корректировки.*

**Результат:**  ОК-5, ПК-7, ПК-9

**Тема 7 Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости.**

***Для полного и сокращенного срока***

7.1 Экономическое содержание метода.

*Рыночная стоимость пред­приятия как разность рыночной стоимости его активов и обяза­тельств. Содержание метода накопления активов. Метод «избыточ­ных прибылей». Корректировка кредиторской и дебиторской задол­женности. Условия применения метода. Ограничения использования и основные этапы.*

7.2 Оценка земельных участков.

*Особенности и виды оценки земель различных категорий. Оценка зе­мель, выделенных под горные и геологические отводы, оценка земель, нарушенных горными работами. Налогообложение земельных участков. Связь рыночной стоимости земель­ного участка с его местоположением, качественными и количествен­ными характеристиками.*

7.3 Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуаль­ной собственности.

*Понятие нематериальных активов и интеллек­туальной собственности. Принципы их классификации. Методы оценки стоимости нематериальных активов: освобождение от роял­ти, выигрыш в себестоимости, стоимость воссоздания, стоимость приобретения. Понятие «гуд вилла» предприятия и особенности его оценки способом избыточных прибылей.*

7.4 Оценка машин и оборудования.

*Основы ценообразования на первичном и вторичном рынке машин и оборудования. Определение восстановительной стоимости машин и оборудования. Расчет изно­са. Доходный и сравнительный подходы. Оценка арендных прав ма­шин и оборудования, включая лизинговые права.*

7.5 Оценка прочих активов предприятия минерально-сырьевого комплекса.

*Оценка товарно-материальных запасов. Товарно-материаль­ные запасы и их классификация. Приемы оценки рыночной стоимо­сти. Поправки на ликвидность. Оценка дебиторской задолженности. Классификация и особен­ности учета дебиторской задолженности. Приемы дисконтирования и иные способы оценки реальной стоимости дебиторской задолжен­ности. Оценка финансовых вложений (финансовых активов). Фи­нансовые активы и их классификация. Информационная база оцен­ки и ее поддержание. Оценка долевых и долговых ценных бумаг. Оценка обязательств. Виды обязательств и оценка текущей их стоимости. Стоимость кредиторской задолженности, долгосрочных и краткосрочных займов и банковских ссуд, собственного капитала. Стоимость капитала предприятия.*

7.6 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости пред­приятия (бизнес-линии) методом чистых активов.

7.7 Экономическое содержание метода ликвидационной стоимо­сти.

*Понятие ликвидационной стоимости. Виды ликвидационной стоимости: плановая и ускоренная. Понятие дисконта на срочность и низкую ликвидность объекта и его элементов. Условия применения ме­тода. Корректировка активов баланса предприятия. Разра­ботка календарного графика ликвидации активов предприятия и его отдельных бизнес-линий. Определение затрат, связанных с ликвидаци­ей объекта. Обоснование норм дисконта. Корректировка стоимости обя­зательств предприятия. Расчет ликвидационной стоимости объекта.*

**Результат:**  ОК-5, ПК-7, ПК-9

**Тема 8 Оценка приносящей доход недвижимости. Экономическое содержание метода капитализации дохода.**

***Для полного и сокращенного срока***

8.1 Основные этапы проведения расчетных процедур.

*Прогнозиро­вание расчетного валового дохода. Оценка возможных потерь от не­достаточной загруженности производственных мощностей объекта и несвоевременной уплаты арендной платы. Калькуляция операци­онных расходов, связанных с содержанием недвижимости. Учет воз­мещения капитальных затрат. Определение чистого операционного дохода. Обоснование значения коэффициента капитализации при условиях сохранения стоимости недвижимости, роста стоимости и ее снижения. Капитализация дохода методом физического остатка. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для зданий и сооружений. Техника остатка и ее применение для оценки недвижимости в целом.*

8.2 Метод дисконтированных денежных потоков.

*Экономическое содержание метода. Прогнозирование денежных потоков. Опреде­ление величины ставки дисконтирования. Расчет возможного дохо­да от недвижимости в постпрогнозный период. Определение итого­вой величины рыночной стоимости недвижимости методом дискон­тирования денежных потоков.*

8.3 Затратный подход.

*Экономическое содержание затратного ме­тода. Понятие затрат и категория стоимости. Стоимость воспроиз­водства и стоимость замещения. Методы оценки стоимости в строи­тельстве: количественное обследование, методы разбивки по компо­нентам, метод сравнительной единицы. Прямые и косвенные затра­ты. Источники информации о затратах. Виды износа и способы его определения и учета.*

8.4 Метод сравнительного анализа продаж.

*Экономическое содер­жание метода. Необходимая информационная база о произведенных сделках и проверка их на достоверность. Сегментирование рынка. Выбор объектов-аналогов. Единицы сравнения. Денежные и процен­тные поправки. Поправка на время продажи, месторасположение, условия финансирования, передаваемые права, физическое состоя­ние, размер объекта и дополнительные улучшения. Способы расче­та и внесения поправок: экспертный и статистический. Выведение значения рыночной стоимости недвижимости методом сравнитель­ного анализа продаж.*

8.5 Определение итоговой рыночной стоимости объекта недвижи­мости по результатам использования доходного, затратного и срав­нительного подходов.

**Результат:**  ПК-7, ПК-9

**Тема 9 Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ.**

***Для полного и сокращенного срока***

9.1 Оценка контрольного и неконтрольного пакетов акций (доли ка­питала).

*Премии за контроль, скидки на неконтрольный характер. Элементы контроля. Факторы, ограничивающие права контроля. Спо­собы оценки контроля и скидок за неконтрольный характер. Скидки за недостаточную ликвидность доли в собственности. Факторы уве­личения или уменьшения размера скидок. Способы оценки скидок на недостаточную ликвидность.*

9.2 Оценка поглощаемого бизнеса и «миф о разводнении акций».

9.3 Преимущества и недостатки различных методов.

*Методы: капитализация дохода, дисконтированных денежных потоков, чистых активов, ликвидаци­онной стоимости, рынка капитала, сделок. Выбор удельного веса использованных методов оценки при определении итогового значе­ния рыночной стоимости бизнеса (предприятия).*

9.4 Подготовка отчета об оценке стоимости бизнеса (предприятия).

*Согласование результатов оценки с заказчиком. Задачи, требования и структура отчета. Характеристика основных разделов отчета: вве­дение; краткая характеристика макроэкономической ситуации в стра­не, регионе, отрасли; характеристика отрасли и хозяйственного со­стояния объекта оценки; расчетные процедуры по основным мето­дам (приемам) оценки; заключение и выводы. Анализ примеров отчетов об оценке.*

**Результат:**  ОК-5, ПК-7

**Тема 10 Особенности оценки стоимости предприятий (бизнеса) для конкретных целей. Особенности оценки предприятий в целях инвестирования.**

***Для полного и сокращенного срока***

10.1 Рыночная стоимость предприятия (бизнеса) как критерий принятия инвестиционных решений.

*Методика, показатели и критерии оцен­ки эффективности инвестиционных проектов. Особенности оценки инвестиционных проектов в геологии. Инвестиционные риски и норма дисконтирования. Технические и программные возможности по автоматизации инвестиционных расчетов. Зарубежный опыт.*

10.2 Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налого­обложения.

*Система налогообложения бизнеса по рыночной оцен­ке, зарубежный опыт ее применения. Массовая оценка и оценка еди­ничных объектов собственности. Контроль за оценкой в целях нало­гообложения.*

10.3 Особенности оценки стоимости инновационных решений на предприятиях минерально-сырьевого комплекса.

*Особенности инновационного предпринимательства. Расчетная оценка вклада конкретных инноваций в повышение стоимости предприятия. Мониторинг роста стоимости предприятия по мере реализации им инновационного проекта. Про­гнозирование развития и экономического роста инновационных пред­приятий. Анализ и учет инновационно-инвестиционных рисков при определении рыночной капитализации инновационных предприятий и инновационных бизнес-линий.*

10.4 Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструкту­ризации.

*Реструктуризация и реорганизация бизнеса. Виды ре­структуризации и задачи, решаемые в ходе ее проведения. Оценка биз­неса при разделении, слиянии, поглощении и выделении капиталов. Техника реструктуризации и организационная структура. Технология разработки разделительных балансов. Анализ изменения рыночной стоимости бизнеса (акций) в результате проведения реструктуризации.*

10.5 Особенности оценки предприятий, имеющих признаки фи­нансовой несостоятельности.

*Признаки финансовой несостоятель­ности. Особенности оценки рыночной стоимости предприятий с отрицательным значением стоимости чистых активов. Учет неформа­лизованных факторов при оценке справедливой рыночной стоимос­ти бизнеса.*

**Результат:**  ПК-7, ПК-9

**Тема 11 Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия.**

***Для полного и сокращенного сроков обучения***

11.1 Влияние структуры и состава капитала предприятия на стоимость его бизнеса.

*Стоимость текущей и долгосрочной задол­женности. Стоимость собственного капитала. Структура капитала и ее влияние на стоимость капитала. Эмиссия акций и стоимость ка­питала. Дивидендная политика предприятия акционерной формы ка­питала как фактор управления стоимостью и структурой капитала. Дивидендные стратегии.*

11.2 Реструктуризация бизнеса и предприятий как направление снижения стоимости капитала и повышения рыночной капита­лизации предприятия.

*Понятие реструктуризации. Основные прин­ципы проведения реструктуризации. Функциональная модель управ­ления комплекса бизнес-единиц. Реструктуризация эффективного и неэффективного бизнеса. Разработка вариантов и форм реструкту­ризации и оценка их влияния на стоимость бизнеса.*

**Результат:**  ПК-7, ПК-9

## IV ОЦЕНОЧНЫЕ средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Оценка и управление стоимостью предприятия» включает в себя:

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы;

Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания;

Типовые контрольные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций и другие методические материалы.

В качестве условных уровней сформированности компетентности обучающихся выделяются следующие:

1. Допороговый уровень (уровень, который по одному или нескольким существенным признакам уступает «пороговому» уровню и является промежуточным).

2. Пороговый уровень (обучающийся демонстрирует способности решать задачи профессиональной деятельности в типовых ситуациях без погрешностей принципиального характера. Этот уровень планируется достичь по отношению ко всем обучающимся к моменту завершения ими обучения).

3. Повышенный уровень (уровень, который по одному, всем или нескольким существенным признакам превосходит пороговый).

|  |  |
| --- | --- |
| Уровень освоения компетенции | Показатель |
| Допороговый уровень | * выполнено менее 50% заданий, допущены грубые ошибки в расчетах или аргументации ответов; студент допустил грубые теоретические ошибки, не владеет навыками ведения научного исследования. |
| Пороговый уровень I | * студентом выполнено от 50% до 75% заданий, допущены ошибки в расчетах или аргументации ответов; студент показал удовлетворительные знания по предмету; студент не обосновал научную новизну и практическую значимость исследования. |
| Пороговый уровень II | * студентом выполнено 75% заданий или при выполнении 100% заданий допущены незначительные ошибки; студент показал хорошие знания по предмету и владение навыками систематизации материала; ответы полные, обстоятельные, но неподтвержденные примерами; студент проявляет умение обобщать, систематизировать и научно классифицировать материал; студент показывает достаточную общетеоретическую подготовку, допуская погрешности в использовании терминологического аппарата. |
| Повышенный уровень | все задания выполнены студентом полностью и самостоятельно;  представлены позиции разных авторов, их анализ и оценка; терминологический аппарат использован правильно, аргументировано; ответы полные, обстоятельные, аргументированные, подтверждены конкретными примерами; студент проявляет умение обобщать, систематизировать и научно классифицировать материал; умеет грамотно составить программу исследования; владеет методологическими подходами к изучению предмета исследования и конкретными методиками. |

Общий бюджет оценки уровня сформированности компетенций по дисциплине, модулю составляет 100 баллов.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Уровень освоения компетенций | Кол-во баллов | Оценка уровня подготовки | Вербальный аналог |
| Допороговый уровень | До 60 баллов | 2 | Неудовлетворительно |
| Пороговый уровень I | От 60 до 73 баллов | 3 | Удовлетворительно |
| Пороговый уровень II | От 74 до 87 баллов | 4 | Хорошо |
| Повышенный уровень | От 88 до 100 баллов | 5 | Отлично |

Таблица - Результаты освоения компетенции

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код компетенции | Наименование компетенции | Характеристика компетенции  (ЗУВ) | Этапы формирования (наименование тем) | Виды текущего и промежуточного и итогового контроля (наименование мероприятия) | Оценка результата работы  (в баллах) |
| ОК-8 | способен находить организационно-управленческие решения и готов нести за них ответственность | Знать:  Типовые методики построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на разных уровнях; | Эволюция подходов к управлению компанией  Этапы управления стоимостью компании  Рыночные стратегии и стоимость компании. | Решение задач. Тестирование. | 25 |
| ПК-3 | способен выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами | Знать:  Методы сбора и обработки учетной, статистической и отчетной информации;  Особенности проведения обследований для разных экономических субъектов;  Принципы принятия и реализации экономических и управленческих решений.  Уметь:  - распознавать влияние искажающих факторов на результаты исследования и устранять их на предварительном этапе сбора информации;  предприятия). | Основы теории стоимости компании. Подходы и методы оценки стоимости компании  Факторы, влияющие на стоимость компании | Решение задач. Тестирование. | 25 |
| ПК-5 | способен выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы | Уметь:  – собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических показателей, а также выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей;  - анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств;  Владеть:  - расчетов экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, с применением соответствующего поставленной экономической задаче математического и статистического инструментария;  - обоснования полученных результатов и принятие решения по использованию полученной информации для улучшения деятельности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств; | Основы теории стоимости компании. Подходы и методы оценки стоимости компании  Факторы, влияющие на стоимость компании | Решение задач. Тестирование. | 25 |
| ПК-13 | способен критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий | Уметь:  - интерпретировать полученные результаты и обосновывать управленческие решения;  - определять критерии оптимальности управленческих решений;  - использовать полученные результаты анализа в целях повышения эффективности работы предприятия ;  Владеть:  - способами сбора аналитической информации и подготовки информационных обзоров в области профессиональной деятельности;  - навыками экономического анализа производственно-хозяйственной деятельности предприятия и его подразделений и оценки рыночных позиций предприятия;  - навыками применения результатов анализа финансово – хозяйственной деятельности в процессе обоснования оптимальности управленческих решений. | Эволюция подходов к управлению компанией  Этапы управления стоимостью компании  Рыночные стратегии и стоимость компании. | Решение задач. Тестирование. | 25 |

**1 Задачи для практических занятий**

**НАПРАВЛЕНИЕ: «Экономика»**

**СРОК ОБУЧЕНИЯ:4 года, 3 года, 3,4 года**

**ФОРМА ОБУЧЕНИЯ: очная, заочная**

**Задача 1.** Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности.

Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.

**Задача 2.** Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо ещё 190 млн.руб.).

Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.

**Задача 3.** Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия-банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию.

Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.

**Задача 4.** Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями.

Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое привлечение дополнительных экономических показателей с учетом ситуации на рынке недвижимости.

**Задание 5.** Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:

1) остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения 3500 руб.за м2

2) коэффициент удорожания - 3,5;

3) общая площадь квартиры - 89 кв. м.;

4) жилая площадь - 59 кв. м.;

5) имеется балкон и лоджия;

6) квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;

7) имеется лифт;

8) 3 комнаты;

9) все комнаты изолированы;

10) кухня - 8,5 м2;

11) потолок - 2,65 м2;

12) материал стен - кирпич;

13) местонахождение - 150 м. от остановки транспорта;

14) коэффициент оценочной зоны - 1,4.

**Задание 6.** Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда сдаваемого в аренду, если:

а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 920 тыс. руб.;

б) коэффициент удорожания - 3,2;

в) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду - 142 тыс. руб.;

г) здание капитально, отдельно строящее, общей площадью 650 кв. м.;

д) здание требует капитального ремонта, который будет осуществлен арендодателем. затраты на капитальный ремонт по смете составляют 800 тыс.руб.;

е) налог на имущество составляет 1,5% в год.

ж) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 7 тыс. руб. в год;

з) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год.

и) налог на добавленную стоимость - 20%.

**Задание 7**. По данным, приведенным в таблице, выберите наиболее оптимальный вариант вложений и обоснуйте его:

Доходность акций, облигаций и недвижимости за пять лет. (в долл. США)

|  |
| --- |
|  |
| Год | Номинальные ставки дохода | Уровень инфляции |  |
|  | Обыкновенные  акции | Облигации | Недвижимость |  |  |
| 1-й | 31,6 | 30,1 | 10,0 | 3,8 |  |
| 2-й | 18,2 | 19,8 | 6,5 | 1,1 |  |
| 3-й | 5,2 | 0,3 | 5,4 | 1,2 |  |
| 4-й | 16,5 | 10,7 | 7,2 | 1,2 |  |
| 5-й | 31,4 | 16,3 | 6,0 | 4,6 |  |
|  |  |  |  |  |  |

Доход от недвижимости образуется за счет сдачи её в аренду или перепродажи?

**Задание 8.** Вы выдаете кредит под залог недвижимости. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

**Задание 9.** Ваше предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 5 млн.руб., которых у предприятия нет.

Есть три варианта решения:

1. Взять в банке заем 5 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, возвратить заемные средства и проценты;

2. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;

3. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.

Дайте предпочтительный вариант с учетом современного состояния рынка недвижимости с необходимым обоснованием.

**Задание 10.** Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

а) офис оценен в 5 млн. долларов;

б) доходность по вкладкам в сбербанке составляет 4% годовых;

в) дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с вкладом в банке составляет 5%.

г) затраты на управление инвестициями составляют 2%;

д) премия эксперта-оценщика за недостаточную ликвидность недвижимости - 2%;

е) время возраста вложенного капитала: по расчетам типичного инвесторов - 20 лет.

**Задание 11.** Необходимо оценить офис. Его потенциальная валовая рента составляет 100 тыс. долларов в год. Имеется рыночная информация о продаже 3-х объектов, сопоставимых с оцениваемым (в долларах):

|  |
| --- |
|  |
| Наименование объектов | Продажная цена | Потенциальная валовая рента | Валовой рентный мультипликатор |  |
| № 1 | 600 | 100 |  |  |
| № 2 | 800 | 128 |  |  |
| № 3 | 700 | 124 |  |  |

**Задача 12.** Стоимость земельного участка, приобретенного за 20 000 руб., ежегодно увеличивается на 10 % (*сложный процент*). Сколько будет стоить участок через 5 лет после приобретения?

**Задача 13.** Типичный срок экономической жизни дома №1 - 50 лет, его хронологический (фактический) возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст определен на основании анализа состояния и характера окружающий среды и равен 25 годам. Определите износ дома.

**Задача 14.** Определите рост 500 руб. за 3 года при 24 % - ной годовой номинальной ставке, начисляемой: а) ежегодно; б) раз в полугодие; в) ежеквартально (сложный процент).

**Задача 15.** Определите стоимость объекта недвижимости, обеспечивающей чистый доход в 200 тыс руб, если требуемая ставка дохода на инвестиции равна 15%. Расчет возврата капитала осуществляется по методу Ринга. Срок возврата инвестиций – 4 года.

**Задача 16.** Фирма планирует в конце третьего года сделать ремонт объекта, который сегодня стоит 900 тыс. руб. Ремонт дорожает на 10% (*сложный процент*) в год. В настоящее время объект сдан в аренду, годовой чистый доход от которой составляет – 300 тыс. руб. Эта сумма еже-годно инвестируется под 30% (*сложный процент*) годовых. Достато-чно ли будет накопленной суммы, чтобы произвести ремонт через 3 года?

**Задача 17.** Владелец дома затратил на устройство сауны в доме 12 000 руб. При проведении оценки выяснилось, что наличие сауны добавило к суммарной стоимости 9 000 руб. Определите вид, и размер и причины износа.

**Задача 18.**Через сколько лет удвоится депозит при сложной ставке 12%?

**Задача 19.** Жилой дом имеет расчетный срок экономической жизни 60 лет. Его длительная экономическая жизнь прогнозируется в силу соверен-ного дизайна и конструктивных особенностей. Хронологический возраст дома равен 20 годам, а эффективный возраст, основанный на высоком ка-честве строительства, проведенной модернизации и отсутствии негативно-го влияния окружающей среды составляет 12 лет. Определите износ дома

**Задача 20.** Рассчитайте суммарную текущую стоимость денежного потока, возникающего в конце года, если ставка дисконта равна 12 %. Денежный поток составляет в 1 год - 100 тыс. руб.; 2 год - 0;3 год - 500 тыс. руб., 4 год - 1000 тыс. руб.

**Задача 21.** Определите стоимость предприятия, обеспечивающего поток доходов в течение 5 лет 9 млн. руб., предполагаемая безрисковая ставка составляет - 8 %, норма отдачи на инвестиции – 13 %. Назовите метод определения коэффициента капитализации с учетом возврата капитала.

**Задача 22.** Какую одинаковую сумму необходимо ежегодно в течение 5 лет вносить в банк (процентная ставка по вкладу составляет 11 % годовых (*сложный проц*е*нт*), чтобы купить квартиру по цене 600 тыс. руб.?

**Задача 24.** Дом имеет типичный срок экономической жизни 50 лет, а его хронологический возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст равен 20 годам, так как отсутствуют необычные отрицательные воздействия окружающей среды.

**Задача 25.** Определите размер ежегодного платежа по кредиту 200 тыс. руб. при условии его самоамортизации, если ставка ежегодных выплат (*сложный процент*) - 8%, срок кредита - 15 лет.

**Задача 26.** Здание имеет срок жизни 30 лет. Ставка капитализации земли, на котором находится здание - 8 %, безрисковая ставка 6 %. Рассчитайте ставку капитализации здания с учетом предпосылки Инвуда.

**Задача 27.** Какую одинаковую сумму необходимо ежегодно в течение 5 лет вносить в банк (процентная ставка по вкладу составляет 11 % годовых (*сложный проц*е*нт*), чтобы купить квартиру по цене 600 тыс. руб.?

**Задача 28.** Дом имеет типичный срок экономической жизни 50 лет, а его хронологический возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст равен 20 годам, так как отсутствуют необычные отрицательные воздействия окружающей среды.

**Задача 29.** Через 5 лет предполагается продать сооружение за 600 тыс. руб. Владельца устраивает ставка дисконтирования 18 %, какова текущая стоимость реверсии (перепродажи)?

**Задача 30**. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Пусть ставка дохода по ценным государственным бумагам составляет 8,4 %. Риск инвестиций в конкретный объект недвижимости - 7 %. Продажа права аренды такого объекта занимает три месяца. Прочих рисков не выявлено. Рассчитайте коэффициент капитализации с учетом предпосылки Ринга и срока возврата капитала 8 лет.

**Задача 31.** Арендатор, в соответствии с арендным договором, должен ежегодно платить арендную плату в размере 300 тыс. рублей в год. Срок арендного договора 4 года. При устраивающей арендодателя ставке дисконта в 12 %, какова текущая стоимость прав арендодателя по арендному договору?

**Задача 32.** Инвестор стремится получить 30 %-й доход на свои инвестиции в объект недвижимости. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 70 % стоимости объекта недвижимости, под 20 % годовых. Определите ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости при условии, что чистый операционный доход составляет 69 тыс. руб.

ТЕСТЫ[[1]](#footnote-1)\*

Выберите один правильный ответ:

1. Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество. К недвижимости по российскому законодательству относятся

а) здания, сооружения, машины, оборудование;

б) здания, сооружения, предприятия, ценные бумаги;

в) здания, сооружения, земельные участки;

г) здания, сооружения предприятия; подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты; земельные участки.

2.Независимая стоимостная экспертиза обязательна

а) при переоценке основных фондов предприятий;

б) при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц;

в) при определении стоимости имущества коммерческих организаций в целях его передачи в доверительное управление;

г) при продаже предприятий, принадлежащих муниципальным образованиям.

3. К какому виду стоимости относится следующее определение: «Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства…»? К

а) стоимости объекта оценки с ограниченным рынком;

б) стоимости объекта оценки для целей налогообложения;

в) ликвидационной стоимости;

г) рыночной стоимости.

4. Принципы оценки предприятий, связанные с рыночной средой, включают в себя:

а) принцип замещения;

б) принцип предельной производительности;

в) принцип конкуренции;

г) принцип спроса и предложения.

5. Чем меньше периоды накопления по сложному проценту (квартал, месяц, день), тем величина накопления

а) меньше;

б) не изменяется;

в) больше.

6. Расчет будущей стоимости денег осуществляется по следующей формуле:

а) ( 1 + i ) n , где, i - процентная ставка, n - число периодов начисления;

б) [(1+i)n-1]/i ;

в) i/[( 1 + i ) n – 1];

г) 1/( 1 + i ) n .

7. В затратном подходе не рассчитывается:

а) инвестиционная стоимость;

б) стоимость замещения;

в) стоимость воспроизводства;

г) ликвидационная стоимость.

8. Затратный подход не применяется при:

а) оценке зданий, имеющих историческую ценность;

б) при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;

в) оценке предприятий, подлежащих ликвидации;

г) технико-экономическом обосновании нового строительства.

9. В затратном подходе при оценке стоимости предприятия (бизнеса) используют:

а) метод стоимости чистых активов;

б) метод капитализации прибыли;

в) метод дисконтирования дивидендов;

г) метод сопоставимых продаж.

10. Стоимость замещения определяется

а) расходами в текущих ценах на создание функционального аналога;

б) издержками на воспроизводство точной копии объекта оценки;

в) исходя из ожидаемых доходов и конкретной ставки их капитализации;

г) суммой, которую собственник может получить при ликвидации объекта оценки.

11.Для определения рыночной стоимости земельного участка используются следующие методы:

а) метод капитализации ренты;

б) метод ликвидационной стоимости;

в) сметный метод;

г) метод срока жизни.

12. К способам определения восстановительной стоимости объекта недвижимости (здания) относятся:

а) индексный способ ;

б) метод предполагаемого использования;

в) метод сделок;

г) метод дисконтирования прибыли.

13. Функциональный износ в оценке - это:

а) уменьшение стоимости объекта, обусловленное влиянием научно – технического прогресса в области архитектуры и строительства;

б) уменьшение стоимости объекта, обусловленное экономическими факторами;

в) уменьшение стоимости объекта, обусловленное природными факторами;

г) уменьшение стоимости объекта, обусловленное политическими факторами.

14. Эффективный возраст зданий 77при определении накопленного износа-

а) возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи;

б) период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты его ликвидации;

в) временной отрезок, в течение которого объект можно получать прибыль;

г) период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

15. Доходный подход применяется для определения

а) инвестиционной стоимости;

б) утилизационной стоимости ;

в) стоимости замещения ;

г) стоимости воспроизводства.

16. В доходном подходе используют

а) метод отраслевых коэффициентов;

б) метод сделок;

в) метод выделения;

г) метод дисконтированных денежных потоков.

17. Чистый операционный доход - это

а) чистая прибыль плюс амортизация;

б) потенциальный валовой доход минус убытки от недоиспользования объекта в полную мощность;

в) действительный валовой доход минус эксплуатационные расходы плюс амортизация;

г) действительный валовой доход минус эксплуатационные расходы и резервы.

18. К методам расчета ставки капитализации с учетом возврата капитала относятся:

а) кумулятивный метод (суммирования);

б) метод инвестиционной группы;

в) метод остатка;

г) модель Ринга.

19. Ставка дисконта, определяемая кумулятивным методом (методом суммирования) не включает :

а) рисковую ставку;

б) коэффициент ликвидности;

в) безрисковую ставку;

г) ставку возмещения.

20. Оценочные мультипликаторы, используемые в рыночном подходе, показывают соотношение между:

а) прибылью и выручкой от продаж ;

б) прибылью и ценой;

в) текущими активами и текущими обязательствами;

г) ценой и прибылью.

##### ****ПЕРЕЧЕНЬ КОНТРОЛЬНЫХ ВОПРОСОВ И ЗАДАНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ****

##### Необходимость оценки стоимости агробизнеса в условиях рыночной экономики.

1. Модели и методы оценки стоимости предприятия минерально-сырьевого комплекса при использовании доходного подхода.
2. Оценка стандартных зданий и сооружений, влияние стоимости от их месторасположения.
3. Оценка возможных потерь от не­достаточной загруженности производственных мощностей объекта и несвоевременной уплаты арендной платы.
4. Обоснование значения коэффициента капитализации при условиях сохранения стоимости недвижимости, роста стоимости и ее снижения.
5. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для зданий и сооружений.
6. Техника остатка и ее применение для оценки недвижимости в целом.
7. Определение итого­вой величины рыночной стоимости недвижимости методом дискон­тирования денежных потоков.
8. Методы оценки стоимости в строи­тельстве: количественное обследование, методы разбивки по компо­нентам, метод сравнительной единицы.
9. Рыночная стоимость предприятия (бизнеса) как критерий принятия инвестиционных решений.
10. Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налого­обложения. Особенности оценки стоимости инновационных решений на предприятиях минерально-сырьевого комплекса.
11. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструкту­ризации. Особенности оценки предприятий, имеющих признаки фи­нансовой несостоятельности
12. Влияние структуры и состава капитала предприятия на стоимость его бизнеса.
13. Реструктуризация бизнеса и предприятий как направление снижения стоимости капитала и повышения рыночной капита­лизации предприятия.

**ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ**

1. Объекты и субъекты оценки. Лицензирование оценочной деятельности.
2. Основные цели оценки. Обязательность проведения оценки.
3. Законодательная база оценочной деятельности.
4. Профессиональные стандарты оценки.
5. Экономическое содержание понятий: стоимость, цена, затраты. Классификация стоимости в оценке.
6. Принципы оценки собственности.
7. Факторы, влияющие на оценку предприятия.
8. Система информации в оценке собственности.
9. Будущая стоимость единицы. Правило “72”-х и “69”.
10. Антисипативное и декурсивное начисление простых и сложных процентов.
11. Накопление единицы за период и текущая стоимость единичного аннуитета: экономическое содержание, способ расчета. Авансовый аннуитет.
12. Текущая стоимость реверсии: экономическое содержание, формула расчета.
13. Ипотечная постоянная и фактор фонда возмещения: экономический смысл, формула расчета.
14. Взаимосвязь функций сложного процента в оценке собственности.
15. Основные подходы к оценке собственности.
16. Экономическое содержание затратного подхода к оценке собственности. Принципы оценки собственности, применяемые в затратном подходе.
17. Основные методы оценки предприятия в затратном подходе.
18. Основные методы оценки недвижимости в затратном подходе.
19. Методы определения восстановительной стоимости в затратном подходе.
20. Метод сравнительной единицы в затратном подходе.
21. Определение рыночной стоимости земельного участка.
22. Понятие износа в оценке. Классификация износа и методы его расчета.
23. Оценка износа методом срока жизни в затратном подходе.
24. Доходный подход: общая характеристика, методы, сфера применения.
25. Экономическое содержание и условия применения метода капитализации дохода.
26. Выбор базы капитализации. Этапы расчета чистого операционного дохода.
27. Понятие общей ставки капитализации и методы ее определения.
28. Расчет ставки капитализации: метод Ринга, метод Инвуда и метод Хоскольда.
29. Определение ставки капитализации и дисконта методом кумулятивного построения.
30. Определение ставки дисконта по модели оценки капитальных активов (САРМ) и по модели средневзвешенной стоимости капитала (WACC).
31. Экономическое содержание и условия применения метода дисконтированных денежных потоков.
32. Основные этапы оценки собственности методом дисконтированных денежных потоков.
33. Расчет рыночной стоимости предприятия в прогнозный и постпрогнозный периоды.
34. Сущность рыночного подхода. Принципы оценки собственности, применяемые в рыночном подходе.
35. Основные методы рыночного подхода. Достоинства и недостатки рыночного подхода.
36. Экономическое содержание метода отраслевых коэффициентов.
37. Алгоритм метода рынка капитала.
38. Выбор и вычисление оценочных мультипликаторов.
39. Экономическое содержание и методы сделок в рыночном подходе.
40. Отчет об оценке стоимости предприятия: требования к содержанию, основные разделы

**V Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)**

*Основная литература*

1. Бусов В.И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / В. И. Бусов, О. А. Землянский, А. П. Поляков ; ред. В. И. Бусов ; Государственный университет управления. - М. : Юрайт, 2014. - 430 с. - (Бакалавр. Базовый курс)
2. [Васляев, М. А. Оценка бизнеса и оценочная деятельность. Конспект лекций [Электронный ресурс] : учебное пособие / М. А. Васляев. - М.: А-Приор, 2008. - 221 с. - 978-5-9512-0791-3. Режим доступа: http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book&id=56362 (дата обращения 22.11.2013).](http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book&id=56362)
3. Оценка бизнеса : учебник для студ. вузов / Финансовая акад. при правительстве РФ, Ин-т проф. оценки ; ред.: А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Финансы и статистика, 2008. - 734 с.
4. [Оценка бизнеса [Электронный ресурс] / М.: Финансы и статистика, 2009. - 733 с. - 5-978-5-279-02586-2. Режим доступа: http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book&id=59390 (дата обращения 22.11.2013).](http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book&id=59390)
5. Симионова Н.Е. Оценка бизнеса: теория и практика : учеб. пособие для вузов / Н. Е. Симионова, Р. Ю. Симионов. - Ростов н/Д : Феникс, 2007. - 571 с.
6. Тимофеева Т. В. Анализ денежных потоков предприятия [Электронный ресурс] : учебное пособие / Т. В. Тимофеева. - Электрон. текст. дан. - М.: Финансы и статистика, 2010. - 368 с. - Режим доступа: http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book&id=124249. - (дата обращения 06.11.2013).
7. [Царев, В. В. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология [Электронный ресурс] : учебное пособие / В. В. Царев, А. А. Кантарович. - М.: Юнити-Дана, 2012. - 572 с. - 5-238-01113-Х. Режим доступа: http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book&id=114491 (дата обращения 22.11.2013).](http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book&id=114491)

###### *Дополнительная литература*

1. Масленкова О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учеб. пособие / О. Ф. Масленкова. - М. : Кнорус, 2011. - 287 с.
2. Основы оценки стоимости имущества : учебник / Финансовая академия при правительстве РФ ; ред.: М. А. Федотова, Т. В. Тазихина. - М. : Кнорус, 2011. - 272 с
3. Царев В.В. Оценка стоимости бизнеса: Теория и методология : учеб. пособие для студ. вузов / В. В. Царев, А. А. Кантарович. - М. : ЮНИТИ, 2007. - 575 с.

**Интернет-ресурсы**

Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека онлайн». Принадлежность: сторонняя. Наименование организации владельца: ООО «НексМедиа». Адрес сайта: [http://www.biblioclub.ru](http://www.biblioclub.ru/). Базовая коллекция. Договор с ООО «НексМедиа» об оказании информационных услуг № 108-05/14 от 01.10.2014 г., действует с 01.10.2014 г. по 30.09.2015 г.

**Программное обеспечение**

* операционная система рабочих станций Windows ХР;
* операционная система серверов Windows Server 2003. Novell NetWare 3.11;
* антивирусный пакет ESET NOD32 Antivirus.;
* интегрированный набор программ, позволяющих находить и устранять различные ошибки компьютера, повышать его быстродействие, выполнять диагностику и профилактику сбоев Norton Utilities;
* профессиональная версия пакета офисных программ Microsoft Office 2007 (Microsoft Word – создание и редактирование документов, Microsoft Excel - программа для работы с электронными таблицами, Microsoft Access - программа для работы с базами данных);
* интернет браузер Internet Explorer 9.0;
* комплекс по федеральному законодательству Консультант Плюс.

**VI Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)**

Лекционная аудитория и кабинет практических занятий с мультимедийными средствами обучения: слайд-лекции, демонстрационный экран, видеопроектор, ноутбук.

1. \*Для всех вариантов домашнего задания (1-15). Тесты могут быть использованы для проверки знаний студентов дневной формы обучения [↑](#footnote-ref-1)