

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Базовая кафедра менеджмента и информационных технологий

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по учебной работе

_____ Е.И. Луковникова

« _____ » декабря 2018 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
ОЦЕНКА БИЗНЕСА**

Б1.В.ДВ.12.01

НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ

08.03.01 Строительство

ПРОФИЛЬ ПОДГОТОВКИ

Экспертиза и управление недвижимостью

Программа академического бакалавриата

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	3
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	4
3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ	4
3.1 Распределение объёма дисциплины по формам обучения.....	4
3.2 Распределение объёма дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости	5
4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	5
4.1 Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий	5
4.2 Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам	6
4.3 Лабораторные работы.....	19
4.4 Практические занятия.....	19
4.5. Контрольные мероприятия: курсовой проект (курсовая работа), контрольная работа, РГР, реферат.....	19
5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	20
6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ	21
7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....	21
8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО – ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	22
9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....	22
9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических работ	23
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	31
11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	31
Приложение 1. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	33
Приложение 2. Аннотация рабочей программы дисциплины	39
Приложение 3. Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе	40
Приложение 4. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости по дисциплине.....	41

1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Вид деятельности выпускника

Дисциплина охватывает круг вопросов, относящихся к предпринимательскому виду профессиональной деятельности выпускника в соответствии с компетенциями и видами деятельности, указанными в учебном плане.

Цель дисциплины

Получение обучающимися знаний, связанных с оценкой предприятия как действующего, в целях инвестирования, в случаях купли-продажи, реструктуризации и ликвидации.

Задачи дисциплины

Основными задачами изучения дисциплины являются:

- подготовка обучающихся в области управления предприятием;
- изучение передового опыта отечественных и зарубежных фирм в области оценки стоимости предприятия и отдельных видов его имущества;
- исследование влияния инвестиционных решений на стоимость предприятия;
- ознакомление с особенностями оценки стоимости предприятия в конкретных целях.

Код компетенции	Содержание компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
1	2	3
ОК-3	Способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> – предмет, цели и задачи оценки бизнеса; – основные официальные документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; – структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке и виды стоимости бизнеса, определяемые в ходе их проведения; <p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> – собирать информацию, необходимую для проведения оценки бизнеса; – подготовить итоговое заключение (отчет) об оценке стоимости бизнеса; <p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> – навыками оценки финансового состояния; – методами подготовки информационной базы для оценки стоимости предприятия.
ПК-22	Способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	<p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> – основные методы оценки бизнеса и область их применения; <p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> – проводить расчеты по оценке бизнеса с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов; <p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> – навыками оценки отдельных видов активов и обязательств предприятия.
ПК-25*	Способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост	<p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> – особенности проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, реструктуризации, ликвидации;

1	2	3
	ценности (стоимости) компании (бизнеса)	уметь: – определять различные виды стоимости предприятия в зависимости от поставленных целей; владеть: – способностью использовать результаты оценки текущей и перспективной стоимости бизнеса при принятии управленческих решений по повышению стоимости бизнеса и выборе направлений его реструктуризации.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина Б1.В.ДВ.12.01 «Оценка бизнеса» относится к дисциплинам по выбору.

Дисциплина «Оценка бизнеса» базируется на знаниях, полученных при изучении таких учебных дисциплин, как «Экономика», «Управление недвижимостью», «Финансово-экономические аспекты недвижимости», «Экономика недвижимости», «Основы оценки собственности».

Основываясь на изучении указанных дисциплин, «Оценка бизнеса» представляет основу для преддипломной практики и подготовки к государственной итоговой аттестации.

Такое системное междисциплинарное изучение направлено на достижение требуемого ФГОС уровня подготовки по квалификации бакалавр.

3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ

3.1. Распределение объема дисциплины по формам обучения

Форма обучения	Курс	Семестр	Трудоемкость дисциплины в часах						Курсовая работа (проект), контрольная работа, реферат, РГР	Вид промежуточной аттестации
			Всего часов (с экз.)	Аудиторных часов	Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Самостоятельная работа		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Очная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Заочная	5	-	144	18	8	-	10	117	-	экзамен
Заочная (ускоренное обучение)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Очно-заочная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Распределение объема дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости

Вид учебных занятий	Трудо- емкость (час.)	в т.ч. в интерактив- ной, активной, иннова- ционной формах, (час.)	Распределение по курсам, час
			5
1	2	3	4
I. Контактная работа обучающихся с пре- подавателем (всего)	18	6	18
Лекции (Лк)	8	2	8
Практические занятия (ПЗ)	10	4	10
Групповые (индивидуальные) консультации	+	-	+
II. Самостоятельная работа обучающихся (СР)	117	-	117
Подготовка к практическим занятиям	30	-	30
Подготовка к экзамену в течение семестра	87	-	87
III. Промежуточная аттестация экзамен	9	-	9
Общая трудоемкость дисциплины час.	144	-	144
зач. ед.	4	-	4

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий

- для заочной формы обучения:

№ раз- дела и темы	Наименование раздела и тема дисциплины	Трудо- ем- кость, (час.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обу- чающихся и трудоемкость; (час.)		
			учебные занятия		самостоя- тельная ра- бота обучаю- щихся
			лекции	практи- ческие занятия	
1	2	3	4	5	6
1.	Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятель- ности	22	2,5	-	19,5
1.1.	Понятие бизнеса и его специфика как объекта оценки	6	1	-	5
1.2.	Правовые основы оценки бизнеса	4	0,5	-	3,5
1.3.	Субъекты и объекты оценочной деятель- ности	4	0,5	-	3,5
1.4.	Регулирование оценочной деятельности	4	-	-	4
1.5.	Информационная база оценки	4	0,5	-	3,5
2.	Методологические положения оценки бизнеса	22	1,5	-	20,5
2.1.	Цели оценки и виды стоимости	10	0,25	-	9,75
2.2.	Принципы и процесс оценки бизнеса	12	1,25	-	10,75
3.	Основные подходы к оценке бизнеса	26	3	4,5	18,5
3.1.	Доходный подход	10	1	2,5	6,5
3.2.	Сравнительный подход	8	1	1	6
3.3.	Затратный подход	8	1	1	6

1	2	3	4	5	6
4.	Оценка финансового состояния предприятия	21	-	1	20
4.1.	Финансовый анализ как необходимый элемент оценки бизнеса	10	-	-	10
4.2.	Методы финансового анализа	11	-	1	10
5.	Оценка стоимости различных видов имущества предприятия	22	1	3,5	17,5
5.1.	Оценка земельного участка	4	0,25	1	2,75
5.2.	Оценка зданий и сооружений	4	0,25	1	2,75
5.3.	Оценка машин и оборудования	4	-	0,25	3,75
5.4.	Оценка нематериальных активов	4	0,25	0,75	3
5.5.	Оценка финансовых вложений	4	0,25	0,25	3,5
5.6.	Оценка оборотных активов	2	-	0,25	1,75
6.	Оценка бизнеса в конкретных целях	22	-	1	21
6.1.	Оценка стоимости предприятия как действующего	5	-	-	5
6.2.	Оценка ликвидационной стоимости предприятия	5	-	-	5
6.3.	Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования	6	-	1	5
6.4.	Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации	6	-	-	6
	ИТОГО	135	8	10	117

4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам

Раздел 1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.

Тема 1.1 Понятие бизнеса и его специфика как объекта оценки (Компьютерная презентация, 1 час).

Оценка стоимости любого объекта представляет собой целенаправленный упорядоченный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода от него в условиях конкретного рынка.

Основные черты оценки: оценка стоимости объекта – это процесс; оценочная деятельность – это упорядоченный процесс; оценка стоимости – это целенаправленный процесс; оценка производится в денежном выражении; при оценке стоимости следует учитывать не только текущий доход, приносимый объектом, но и потенциальный; оценка осуществляется в соответствии с конкретной рыночной ситуацией.

Бизнес – предпринимательская деятельность, направленная на производство и реализацию товаров и услуг, ценных бумаг, денег или других видов разрешенной законом деятельности, с целью получения прибыли. Бизнес может быть объектом купли-продажи, но это товар особого рода: 1) это товар инвестиционный; 2) бизнес является системой, но продаваться может как вся система, так и отдельные ее подсистемы и элементы; 3) потребность в бизнесе зависит от процессов, происходящих как внутри данного бизнеса, так и во внешней среде.

Тема 1.2 Правовые основы оценки бизнеса.

Оценочная деятельность в РФ регулируется Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (1998 г.).

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в РФ, состоит из названного закона, иных федеральных законов и нормативно-правовых актов РФ и ее субъектов, а также из международных договоров РФ.

В Законе «Об оценочной деятельности в РФ» дано определение оценочной деятельности (действия субъектов оценочной деятельности, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости), перечислены субъекты и объекты оценочной деятельности и ряд других положений.

Договор об оценке в соответствии с Законом должен содержать следующие условия: основания заключения договора; вид объекта оценки; вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;

денежное вознаграждение за проведение оценки объекта; сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

Законом также определены случаи обязательной оценки бизнеса: а) приватизация государственного и муниципального имущества, передача в доверительное управление или в аренду; б) использование объектов оценки в качестве предмета залога; в) продажа или иное отчуждение объектов оценки; г) переуступка долговых обязательств, связанных с объектами оценки; д) передача объектов оценки в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки.

Кроме указанного Закона «Об оценочной деятельности в РФ», действует ряд Федеральных Законов, регулирующих вопросы, прямо или косвенно связанные с оценкой.

Оценка бизнеса производится с учетом положений Гражданского кодекса РФ, в котором сведены нормы общественной и экономической жизни в РФ.

Тема 1.3 Субъекты и объекты оценочной деятельности.

К субъектам оценочной деятельности относятся:

- а) органы исполнительной власти РФ, субъектов РФ, муниципальных образований;
- б) оценщики: физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою гражданскую ответственность; юридические лица с учетом соблюдения определенных законодательством условий (например, наличие в штате не менее двух сотрудников, имеющих право на оценочную деятельность);
- в) профессиональные объединения оценщиков, главной задачей которых является контроль над деятельностью своих членов и продвижение своих интересов в законодательных и исполнительных органах власти;
- г) заказчики – юридические и физические лица, по инициативе которых на основании заключенного между ними и оценщиками договора производится оценка стоимости того или иного объекта;
- д) потребители оценочных услуг – юридические и физические лица, органы исполнительной власти. Эти лица используют в своих целях информацию, содержащуюся в отчете об оценке.

Объекты оценочной деятельности – то, что может оцениваться в денежном выражении: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество любого лица (в том числе предприятия), включая имущество определенного вида; право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства; работа, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Тема 1.4 Регулирование оценочной деятельности.

Оценочная деятельность подлежит регулированию, причем оно может происходить с использованием трех разных механизмов:

- 1) правовое регулирование – регулирование с помощью норм права. Осуществляется путем наделения сторон при осуществлении оценочной деятельности соответствующими правами и обязанностями. Законодатель формирует рамки действия субъектов правоотношений. При этом основным способом защиты прав является судебная защита. В случае нарушения норм права, в принципе, отсутствует необходимость обращения в регулирующий орган. Судебное решение имеет большую силу, чем решение такого органа. В случае отмены государственного регулирования оценочной деятельности, правовое регулирование продолжает иметь силу;
- 2) государственное регулирование – система мер и процедур, направленных на повышение качества оценочных услуг и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым государственными органами (государственное регулирование);
- 3) саморегулирование – система мер и процедур по повышению качества оценочных услуг и соответствие их критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков.

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» в РФ имеет место сочетание государственного регулирования и саморегулирования.

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований федерального законодательства и иных нормативно-правовых актов, стандартов и правил оценочной деятельности, деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Функции саморегулируемой организации оценщиков: разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности; разработка правил деловой и профессиональной этики; разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополни-

тельных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения; представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, международными профессиональными организациями оценщиков; прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков; контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований федерального законодательства, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики; ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в соответствии с федеральным законодательством; организация информационного и методического обеспечения своих членов; осуществление экспертизы отчетов об оценке; осуществление иных функций.

Тема 1.5 Информационная база оценки.

Информационное обеспечение – основа процесса оценки бизнеса.

Используемая в процессе оценки информация должна отвечать ряду требований: достоверность; методологическое единство плановых и учетных данных; сопоставимость информации по предмету и объекту исследования, периоду времени и т.д.; рациональность информации.

Информацию, используемую для оценки бизнеса, можно классифицировать на 2 большие группы:

а) внешняя информация – получена на рынке, характеризует условия функционирования предприятия в регионе, отрасли и экономике в целом (макроэкономические показатели). Данная информация позволяет выявить и оценить степень вероятности реализации различных рисков, потенциально угрожающих оцениваемому предприятию, а, следовательно, возможности достижения в будущем положительных результатов предприятием.

Основные макроэкономические риски: уровень инфляции; темпы экономического развития страны; изменение ставок банковского процента; изменение валютного курса; уровень политической стабильности.

Кроме макроэкономических показателей, внешняя информация отражает отраслевые сведения, в том числе: предприятия-конкуренты; ограничения для вступления в отрасль; рынки сбыта (покупатели и их спрос); поставщики (и их возможности);

б) внутренняя информация – получена на оцениваемом предприятии, отражает его деятельность. Сюда относятся: ретроспективные данные об истории компании; маркетинговая стратегия предприятия и условия конкуренции; данные по производственным мощностям; сведения о рабочем и управленческом персонале; внутренняя финансовая информация (данные бухгалтерского баланса с приложениями к нему); прочая информация.

Финансовая (бухгалтерская) информация не отражает реальной рыночной стоимости имущества предприятия. Поэтому финансовая отчетность требует нормализации, т.е. корректировки в зависимости от целей оценки.

Нормализация финансовой отчетности в процессе оценки бизнеса производится всегда и может осуществляться по следующим направлениям: корректировка разовых, нетипичных для данного бизнеса доходов и расходов; корректировка метода учета операций; корректировка данных отчетности с целью определения рыночной стоимости активов.

Раздел 2. Методологические положения оценки бизнеса.

Тема 2.1 Цели оценки и виды стоимости.

Основная цель оценки бизнеса состоит в определении его оценочной стоимости для принятия решений.

В проведении оценочных работ заинтересованы разные стороны:

- внешние по отношению к данному бизнесу (органы государственного управления, банки, инвесторы, кредиторы, страховые компании, поставщики и подрядчики, покупатели и заказчики и др.);
- внутренние по отношению к данному бизнесу (руководители предприятия, менеджеры различных уровней, учредители, собственники имущества).

Все они имеют определенные цели и интересы.

Конкретными целями оценки бизнеса могут быть: повышение эффективности управления бизнесом и принятие обоснованных управленческих решений; обоснование инвестиционного решения; определение стоимости ценных бумаг предприятия для их купли-продажи на фондовом рынке; определе-

ние стоимости предприятия в случае его купли-продажи, реструктуризации и ликвидации; определение кредитоспособности предприятия и стоимости залога при кредитовании; страхование, налогообложение; осуществление инвестиционного проекта развития бизнеса; разработка плана развития предприятия.

Оценка стоимости отдельных видов имущества предприятия может проводиться в случаях: продажа части имущества; получение кредита под залог имущества; страхование имущества; передача имущества в аренду; определение налоговой базы для исчисления налога на имущество; оценка при разработке бизнес-плана по реализации инвестиционного проекта; оформление имущества в качестве вклада в уставный капитал другого создаваемого предприятия и др.

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо объект.

Рассчитываемую при оценке бизнеса стоимость классифицируют по различным критериям:

1) по степени рыночности выделяют: а) рыночную стоимость; б) нормативно рассчитываемую стоимость;

2) в зависимости от учитываемых факторов стоимости определяется: а) стоимость воспроизводства; б) стоимость замещения;

3) в зависимости от перспектив развития объекта выделяют: а) стоимость при существующем использовании (стоимость действующего предприятия); б) ликвидационную стоимость (стоимость вынужденной продажи);

4) с точки зрения цели оценки можно рассчитать: а) инвестиционную стоимость; б) страховую стоимость; в) налогооблагаемую стоимость; г) утилизационную стоимость; д) специальную стоимость;

5) в зависимости от способа отражения в балансе предприятия (балансовая стоимость) выделяется: а) первоначальная стоимость – определяется стоимостью приобретения, транспортировки и монтажа объекта; б) восстановительная стоимость – стоимость воспроизводства объекта в современных условиях с учетом инфляционных процессов; в) остаточная стоимость – разница между первоначальной стоимостью и амортизацией, начисленной за весь период эксплуатации объекта.

Выбор того или иного вида стоимости определяется целью оценки.

Тема 2.2 Принципы и процесс оценки бизнеса.

Принципы оценки бизнеса можно подразделить на три группы:

1) основанные на представлениях собственника – бизнес обладает стоимостью только тогда, когда может быть полезен реальному или потенциальному собственнику. К этой группе относят: а) принцип полезности; в) принцип ожидания или предвидения;

2) связанные с эксплуатацией собственности – бизнес обладает стоимостью только в том случае, если он будет приносить доход собственнику. Данные принципы включают: а) принцип эффективного вклада; б) принцип остаточной продуктивности; в) принцип предельной производительности; г) принцип сбалансированности или пропорциональности;

3) обусловленные действием рыночной среды – так как оценка производится в конкретных рыночных условиях, эти условия следует учитывать. К данной группе принципов относятся: а) принцип соответствия требованиям рынка; б) принцип регрессии и прогрессии; в) принцип конкуренции; г) принцип зависимости от внешней среды; д) принцип изменения стоимости; е) принцип экономического разделения; ж) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Оценка стоимости предприятия – процесс, состоящий из следующих этапов.

1 этап. Определение проблемы. На этой стадии осуществляется: идентификация предприятия; выявление предмета оценки; определение даты оценки; формулировка целей оценки; определение вида стоимости; ознакомление заказчика с ограничительными условиями.

2 этап. Предварительный осмотр предприятия и заключение договора на оценку. Эта стадия включает: предварительный осмотр предприятия и знакомство с его администрацией; определение исходной информации и источников ее получения; определение состава группы экспертов-оценщиков; составление задания на оценку и календарного плана оценочной работы; подготовка и подписание договора на оценку.

3 этап. Сбор и анализ информации. На данном этапе осуществляется:

- сбор и систематизация общих данных (сектор рынка, на котором функционирует предприятие; вид продукции; цены на нее; местоположение предприятия; финансовое и технико-экономическое состояние предприятия и др.);

- сбор и анализ специальных данных (информация о документах, удостоверяющих право собственности; состав участников предприятия; их доли в уставном капитале; информация об использовании земельного участка, зданий и сооружений, в том числе их технические и физические характеристики, финансовая информация).

4 этап. Анализ конъюнктуры рынка и прогнозирование ее развития. Конъюнктура рынка – ситуация на рынке, сложившаяся на данный момент под воздействием совокупности условий.

Изучение конъюнктуры осуществляется с помощью ряда макроэкономических показателей, позволяющих составить прогноз ее развития: данные о промышленном производстве; динамика капиталовложений; сведения о заказах; показатели по труду; показатели внутреннего товарооборота; показатели внешней торговли; данные о положении в кредитно-денежной сфере; цены.

5 этап. Оценка земельного участка. Если производится оценка предприятия в целом, то обязательно оценивается земельный участок специальными методами (будут представлены далее).

6 этап. Выбор методов оценки и их применение для оцениваемого объекта. При оценке бизнеса используют несколько методов, каждый из которых приводит к получению своего результата. При этом одни методы (а, значит, результаты) окажутся более, а другие – менее достоверными для данного предприятия. Поэтому следует согласовать полученные результаты, используя метод взвешивания.

7 этап. Подготовка отчета и заключения по оценке. К отчету по оценке стоимости бизнеса предъявляются следующие требования: изложение логических построений и выводов должно быть ясным и четким; все факты, имеющие значение, должны быть документально подтверждены; отчет должен быть оформлен по стандартной форме и подписан всеми лицами, принимавшими участие в оценке; лица, принимавшие участие в оценке, в приложении к отчету должны подтвердить, что они не имеют какого-либо личного интереса в оцениваемом объекте и не заинтересованы в результате оценки.

Основные разделы отчета: введение; характеристика макроэкономических параметров; характеристика отрасли; характеристика предприятия; анализ финансового состояния предприятия; исследование данных по сопоставимым предприятиям; выбор и применение методов оценки; заключение по оценке; приложение.

Раздел 3. Основные подходы к оценке бизнеса.

Тема 3.1 Доходный подход (Компьютерная презентация, 1 час).

3.1.1. Метод дисконтирования денежных потоков

По методу дисконтирования денежных потоков рыночная стоимость бизнеса равна текущей стоимости будущих доходов. Метод используется для оценки предприятий прибыльных и стабильно развивающихся, а также если прогнозируемые доходы существенно различаются по величине.

Этапы метода дисконтирования денежных потоков: 1) выбор модели денежных потоков (денежный поток для собственного капитала и денежный поток для всего капитала); 2) определение длительности прогнозного периода; 3) ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации и расходов предприятия; 4) расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода от основной, инвестиционной и финансовой деятельности; 5) определение ставки дисконта (для денежного потока собственного капитала можно использовать: а) модель оценки капитальных активов; б) модель кумулятивного построения; для денежного потока всего капитала используют модель средневзвешенной стоимости капитала); 6) расчет величины стоимости в постпрогнозный период с помощью модели Гордона; 7) расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды; 8) внесение итоговых поправок.

3.1.2. Метод капитализации доходов

Метод применяется, если ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными).

Метод предполагает прохождение ряда этапов: 1) анализ финансовой отчетности предприятия (баланса и отчета о прибылях и убытках); 2) выбор величины прибыли, которая будет капитализирована; 3) расчет ставки капитализации; 4) определение предварительной величины стоимости предприятия; 5) внесение итоговых поправок.

Тема 3.2 Сравнительный подход.

3.2.1. Метод отраслевых коэффициентов

Заключается в том, что на основе анализа практики продаж выводится зависимость между ценой продажи и каким-то показателем. Метод используется в основном для малых компаний и носит вспомогательный характер.

3.2.2. Метод рынка капитала

Метод рынка капитала основывается на рыночных ценах акций сходных компаний и финансовом анализе оцениваемой и сопоставимых компаний.

Суть метода: 1) выбирается предприятие, аналогичное оцениваемому, которое было недавно продано; 2) рассчитывается соотношение между ценой продажи и каким-либо финансовым показателем по предприятию-аналогу (мультипликатор); 3) определяется стоимость оцениваемого предприятия умножением мультипликатора на финансовый показатель оцениваемого предприятия.

Основные этапы оценки предприятия методом рынка капитала: 1) сбор необходимой информации об оцениваемом предприятии (финансовая отчетность); 2) составление списка аналогичных предприятий; 3) финансовый анализ оцениваемого предприятия и сопоставимых; 4) расчет оценочных мультипликаторов; 5) определение итоговой величины стоимости; 6) внесение итоговых поправок.

3.2.3. Метод сделок

Метод сделок является частным случаем метода рынка капитала. Основан на анализе цен купли-продажи контрольных пакетов акций аналогичных компаний или анализе цен приобретения предприятий целиком.

Тема 3.3 Затратный подход.

3.3.1. Метод стоимости чистых активов

Метод применяется для оценки предприятий: обладающих значительными материальными активами; если ожидается, что оно по-прежнему будет действующим.

Этапы метода: 1) определение рыночной стоимости активов: недвижимого имущества; машин и оборудования; нематериальных активов; финансовых вложений (краткосрочных и долгосрочных); запасов; дебиторской задолженности; расходов будущих периодов; 2) определение текущей стоимости обязательств; 3) определение стоимости собственного капитала (стоимости предприятия) как разницы между рыночной стоимостью активов и текущей стоимостью обязательств.

3.3.2. Метод ликвидационной стоимости

Оценка ликвидационной стоимости предприятия проводится в случаях: компания находится в состоянии банкротства или есть сомнения относительно ее способности оставаться действующим предприятием; стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Этапы метода ликвидационной стоимости: 1) разработка календарного графика ликвидации (продажи) активов; 2) прогнозирование валовой выручки от реализации активов; 3) определение ликвидационной стоимости; 4) определение чистой ликвидационной стоимости; 5) определение текущей величины чистой ликвидационной стоимости (с учетом календарного графика ликвидации активов).

Раздел 4. Оценка финансового состояния предприятия.

Тема 4.1 Финансовый анализ как необходимый элемент оценки бизнеса.

Финансовый анализ проводится по данным финансовой отчетности предприятия.

Финансовая (бухгалтерская) отчетность – система показателей, отражающих имущественное и финансовое положение предприятия на отчетную дату, а также финансовые результаты деятельности предприятия за отчетный период.

К задачам анализа финансового состояния относятся: оценка динамики, состава и структуры активов; оценка динамики, состава и структуры источников собственного и заемного капитала; анализ показателей финансовой устойчивости предприятия; анализ платежеспособности хозяйствующего субъекта и ликвидности активов его баланса.

Источником информации является финансовая отчетность, основные документы: «Баланс»; «Отчет о прибылях и убытках».

Бухгалтерский баланс – финансовый документ, характеризующий имущественное положение предприятия на определенную дату.

Кроме бухгалтерского баланса, ежеквартально составляется «Отчет о прибылях и убытках», куда заносятся результаты деятельности предприятия за отчетный период в порядке их формирования. При этом показатели «Отчета» формируются нарастающим итогом с начала года.

Тема 4.2 Методы финансового анализа.

Основные приемы анализа финансовой отчетности: чтение; горизонтальный анализ; вертикальный анализ; расчет финансовых показателей.

Чтение отчетности – предварительное ознакомление с финансовым положением предприятия. Изучая отчетность, пользователь получает возможность предварительно ознакомиться с имущественным положением предприятия, соотношением средств по их видам в составе активов и пассивов, с финансовыми результатами деятельности предприятия за отчетный период.

Горизонтальный анализ – сравнение соответствующих показателей в динамике за несколько периодов. При этом показатели базового периода принимают равными 100%.

Вертикальный анализ – представление финансовой отчетности в виде величин, характеризующих структуру итоговых показателей. При этом итог баланса принимают равным 100%, а в отчете о прибылях и убытках за 100% принимают выручку от реализации.

Анализ с помощью финансовых показателей позволяет изучить взаимосвязи между различными элементами отчетности и оценить финансовое состояние предприятия.

Рассчитываемые финансовые показатели объединяются в 5 групп: 1) показатели, характеризующие платежеспособность предприятия и ликвидность его активов. Они позволяют кредиторам оценить возможность предприятия рассчитываться по своим обязательствам; 2) показатели, характеризующие финансовую устойчивость предприятия. Они определяются структурой капитала и отражают доли собственных и заемных источников финансирования; 3) показатели деловой активности, показывающие эффективность распоряжения имеющимися у предприятия средствами в целях получения доходов; 4) показатели рентабельности, дающие возможность обобщенно оценить эффективность деятельности предприятия; 5) показатели рыночной активности и положения на рынке ценных бумаг. Эти показатели характеризуют стоимость и доходность ценных бумаг (акций) предприятия.

4.2.1. Оценка платежеспособности предприятия и ликвидности активов

Платежеспособность – способность предприятия своевременно и в полном объеме погашать свои финансовые обязательства.

Ликвидность активов – способность отдельных видов активов предприятия быстро превращаться в денежную форму без потерь своей балансовой стоимости.

Основой платежеспособности и ликвидности предприятия является ликвидность баланса – степень покрытия обязательств предприятия активами, срок превращения которых в денежную форму соответствует сроку погашения обязательств.

Баланс предприятия считается абсолютно ликвидным, если выполняются следующие соотношения:

а) быстрореализуемые активы (денежные средства и краткосрочные финансовые вложения) покрывают наиболее срочные обязательства (кредиторская задолженность и ссуды, не погашенные в срок);

б) активы средней реализуемости (дебиторская задолженность и прочие оборотные активы) покрывают краткосрочные обязательства (краткосрочные кредиты и займы);

в) медленно реализуемые активы (запасы и затраты, кроме расходов будущих периодов, а также долгосрочные финансовые вложения, кроме вложений в другие организации) покрывают долгосрочные обязательства (долгосрочные кредиты и займы);

г) труднореализуемые активы (внеоборотные активы за исключением долгосрочных финансовых вложений, а также вложения в уставные фонды других предприятий) покрываются собственными средствами (капитал и резервы):

Для оценки платежеспособности предприятия также используются ряд показателей: 1) коэффициент абсолютной ликвидности – показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно (должен быть не менее 0,2); 2) коэффициент промежуточной ликвидности – показывает возможность предприятия погасить краткосрочные обязательства имеющимися быстрореализуемыми активами с привлечением дебиторской задолженности (должен быть не менее 1); 3) коэффициент текущей ликвидности – показывает, в какой степени обязательства обеспечены оборотными активами (должен быть не менее 2); 4) величина собственных оборотных средств (чистый оборотный капитал) (должна быть больше 0); 5) коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами – показывает, какая часть оборотных активов образована за счет собственных средств (должен быть не менее 0,1).

4.2.2. Оценка финансовой устойчивости предприятия

Финансовая устойчивость предприятия характеризует его общую финансовую структуру и степень независимости от инвесторов и кредиторов.

К основным показателям финансовой устойчивости относятся: 1) коэффициент автономии – показывает, в какой степени активы предприятия сформированы за счет собственного капитала (должен быть больше 0,5); 2) коэффициент заемного капитала – показывает долю заемных средств в источниках финансирования (должен быть меньше 0,5); 3) мультипликатор собственного капитала – показывает степень нестабильности финансового положения предприятия (должен быть минимальным и снижаться в динамике); 4) коэффициент финансовой зависимости – показывает степень зависимости предприятия от внешних источников финансирования (нормативное значение – меньше 0,7).

4.2.3. Оценка деловой активности

Деловая активность характеризует способность предприятия получать доходы.

Показатели деловой активности делятся на две группы:

1) показатели оборачиваемости активов или капитала (запасов, готовой продукции, дебиторской задолженности, собственного капитала). Эти показатели определяют количество оборотов, совершенных соответствующими активами или капиталом за период. Так как предприятие ориентировано на получение максимальной прибыли, ему необходимо чаще реализовывать продукцию, поэтому положительная тенденция оборачиваемости – увеличение в динамике;

2) показатели времени обращения активов или капитала, показывающие, за сколько дней активы или капитал совершают один оборот. Оценка времени обращения, как и оборачиваемости, производится в динамике. Положительное изменение времени – уменьшение.

4.2.4. Оценка рентабельности

Показатели рентабельности отражают как финансовое положение предприятия, так и эффективность управления хозяйственной деятельностью, имеющимися активами и капиталом.

Показатели рентабельности делятся на 2 группы: рентабельность деятельности предприятия; рентабельность его активов или капитала.

К показателям рентабельности деятельности относятся: 1) рентабельность продаж, характеризующая величину прибыли, приходящейся на каждый рубль выручки; 2) рентабельность производства, показывающая, сколько прибыли приносит каждый рубль затрат на производство.

По каждому виду активов или капитала может быть также рассчитана рентабельность, например: 1) рентабельность всех активов, показывающая, насколько предприятие эффективно использует имеющиеся у него активы; 2) рентабельность собственного капитала, показывающая эффективность и окупаемость акционерного капитала.

Рентабельность оценивают в динамике, при этом положительное изменение – увеличение.

4.2.5. Оценка рыночной активности

Цель оценки рыночной активности – предоставить сопоставимую информацию о рыночной цене акций предприятия в сравнении с номиналом, о размере выплачиваемых дивидендов и т.д.

При этом могут рассчитываться следующие показатели: 1) прибыль на акцию; 2) цена единицы доходов; 3) дивидендный доход; 4) балансовая стоимость акции.

По всем перечисленным показателям нормативных значений не существует, поэтому оценка производится по правилу: «чем выше, тем лучше».

Раздел 5. Оценка стоимости различных видов имущества предприятия.

Тема 5.1 Оценка земельного участка.

Для оценки стоимости земельного участка могут использоваться ряд методов доходного, сравнительного и затратного подходов.

1. Метод техники остатка земли. Для этого определяется: а) чистый операционный доход, приходящийся на здания и сооружения; б) остаток чистого операционного дохода, относимый к земле; в) остаточная стоимость земли:

2. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации. При этом: а) приблизительно рассчитываются пропорции, в которых стоимость недвижимости делится на стоимость земельного участка и стоимость зданий; б) определяется средневзвешенный коэффициент капитализации; в) определяется стоимость всего недвижимого имущества; г) рассчитывается стоимость земельного участка.

3. Метод капитализации доходов, при котором:

а) определяют величину дохода, в качестве которого могут выступать: рента для оценки земель сельскохозяйственных и лесозаготовительных предприятий; часть дохода от объекта бизнеса, приходящаяся на земельный участок (аналогично методу средневзвешенного коэффициента капитализации); арендная плата для земель, предоставляемых под промышленную застройку; доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит;

б) находят адекватную ставку капитализации, при этом можно использовать ряд подходов: рассмотрение земли как разновидности денежного капитала и соответственно принятие в качестве ставки капитализации ставку, действующую на данном финансовом рынке; расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения с учетом безрисковой ставки, регионального риска (учитывает уровень экономической активности в регионе и другие региональные факторы), риска ликвидности (невозможность реализовать земельный участок из-за неразвитости или неустойчивости рынка); определение ставки по аналогичным продажам;

в) рассчитывают стоимость земельного участка.

4. Метод сравнения продаж. В данном случае, во-первых, собирают информацию об аналогичных сделках с земельными участками, а, во-вторых, вносят поправки на различия между объектом оценки

и каждым из сопоставимых участков (размер, местоположение, тип почвы, рельеф, экономические условия и т.д.).

5. Метод выделения (извлечения, изъятия). Данный метод предполагает: а) определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости (здание плюс земля) на основании изучения рынка сопоставимых продаж с добавлением корректировок, сглаживающих отличия; б) расчет стоимости воспроизводства зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, с учетом их износа; в) оценку стоимости земельного участка.

Тема 5.2 Оценка зданий и сооружений.

5.2.1. Метод капитализации доходов

Метод капитализации доходов используется при оценке недвижимости, приносящей доход владельцу (сдача ее в аренду).

Этапы метода: 1) оценка потенциального валового дохода; 2) оценка действительного валового дохода; 3) оценка операционных расходов: условно-постоянных; условно-переменных; на замещение; 4) определение чистого операционного дохода; 5) расчет коэффициента капитализации методами: а) кумулятивного построения; б) определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат; в) связанных инвестиций; б) расчет стоимости недвижимого имущества.

5.2.2. Метод дисконтирования денежных потоков

Метод применяется для определения текущей стоимости доходов, которые принесут использование объекта недвижимости и возможная его продажа.

Этапы метода: 1) прогноз потока доходов от использования объекта; 2) оценка стоимости предполагаемой продажи; 3) определение ставки дисконта для оцениваемого объекта на существующем рынке; 4) определение текущей стоимости объекта.

5.2.3. Метод сравнительных продаж

Метод сравнения продаж предусматривает следующие этапы: 1) сравнение оцениваемого объекта с аналогами по единицам измерения и элементам сравнения. 2) оценка поправок и расчет скорректированной стоимости.

Выделяют поправки: а) процентные: б) денежные: относительные (изменяют цену только одной единицы сравнения; абсолютные (изменяют на определенную величину цену всего объекта).

Основные методы расчета поправок: 1) метод анализа парных продаж; 2) метод прямого анализа характеристик. Таким методом рассчитываются: а) поправка на время продажи объекта; б) процентная поправка на износ здания; 3) экспертные методы.

5.2.4. Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор – отношение продажной цены к потенциальному или к действительному валовому доходу.

Расчет стоимости недвижимости данным методом предполагает: 1) оценку рыночного рентного дохода от оцениваемой недвижимости; 2) определение отношения валового дохода к продажной цене; 3) оценку вероятной стоимости оцениваемого объекта.

5.2.5. Затратный подход к оценке недвижимости

1 этап. Определение стоимости земельного участка.

2 этап. Оценка стоимости зданий и сооружений с помощью следующих методов:

1) метод сравнительной единицы. Последовательность расчета такова: а) на основе данных об издержках строительства аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м², на 1 м³ здания); б) норматив удельных затрат умножается на общую площадь или объем оцениваемого здания; в) вносятся поправки на особенности оцениваемого объекта;

2) метод поэлементного расчета стоимости зданий. При этом: а) здание разбивается на отдельные элементы (фундамент, стены, каркас и т.д.); б) рассчитываются расходы по установке конкретного элемента в строящемся здании на дату оценки; в) суммируются поэлементные затраты.

3 этап. Определение износа зданий и сооружений. В практике оценки применяются следующие методы определения износа: а) метод срока жизни; б) метод разбиения.

Тема 5.3 Оценка машин и оборудования.

В зависимости от целей и мотивов оценки объектом оценки могут выступать: отдельно взятая машина и оборудование (купля-продажа, передача в аренду); множество независимых друг от друга единиц машин и оборудования (переоценка основных фондов); комплекс машин и оборудования с

учетом имеющихся производственно-технологических связей (продажа или ликвидация всего предприятия, чтобы покупатель мог организовать производство).

В первом случае идет оценка «россыпью», во втором – «потоком», а в третьем – системная оценка.

Методы оценки опираются на три подхода – затратный, сравнительный, доходный.

Затратный подход к оценке машин и оборудования реализуется одним из следующих методов.

1. Метод расчета по цене однородного объекта. Последовательность действий: а) для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, похожий на оцениваемый по технологии изготовления, используемым материалам, конструкции; б) определяется полная себестоимость производства однородного объекта; в) рассчитывается себестоимость оцениваемого объекта; г) рассчитывается восстановительная стоимость оцениваемого объекта.

2. Метод поэлементного расчета. Последовательность действий: а) составляется перечень комплектующих узлов и агрегатов оцениваемого объекта и информация по их ценам; б) определяется полная себестоимость объекта; в) рассчитывается восстановительная стоимость оцениваемого объекта.

3. Индексный метод. При применении этого метода осуществляется приведение стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса изменения цен за соответствующий период.

Сравнительный подход к оценке машин и оборудования определяет их стоимость исходя из рыночных данных по продажам сопоставимых объектов. Он реализуется методом прямого сравнения. В данном случае: а) находят объект-аналог; б) вносят корректировки (поправки) в цену аналога.

Доходный подход к оценке машин и оборудования используется для оценки всего производственно-имущественного комплекса (поскольку напрямую спрогнозировать доход от отдельной машины невозможно). Последовательность действий: а) рассчитывается операционный доход от функционирования производственной системы (всего предприятия, цеха, участка); б) определяется часть дохода, которую можно отнести к машинному парку этой системы; в) определяется стоимость машинного парка с помощью метода дисконтирования или метода капитализации.

Тема 5.4 Оценка нематериальных активов.

Нематериальные активы – это активы, не имеющие материально-вещественной формы (либо эта форма не имеет существенного значения для использования) и способные приносить доход в течение длительного времени.

Нематериальные активы можно подразделить на четыре основные группы:

1) интеллектуальная собственность: а) права на объекты промышленной собственности (изобретения, полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки и знаки обслуживания, селекционные достижения); б) права на секреты производства (ноу-хау); в) права на объекты авторского права (программы для ЭВМ, базы данных, научные публикации, литературные, музыкальные произведения, произведения искусства);

2) имущественные права – права пользования земельными участками, природными ресурсами, водными объектами. Подтверждением таких прав служит лицензия;

3) отложенные (отсроченные) расходы – это организационные расходы (гонорары юристам за составление учредительных документов, услуги за регистрацию фирмы и т.п.). Эти расходы осуществляются в момент создания предприятия;

4) цена фирмы (гудвилл) – стоимость ее деловой репутации.

Оценка нематериальных активов производится в определенной последовательности:

1) осуществляется экспертиза: а) объектов интеллектуальной собственности (проверяется факт их наличия и использования); б) охраняемых документов – патентов и свидетельств (проверяются сроки их действия и территория); в) прав на интеллектуальную собственность (проверяются документы, подтверждающие эти права);

2) проводится оценка нематериальных активов с использованием доходного, или затратного подходов. Применение сравнительного подхода на практике ограничено в силу специфики оцениваемого объекта – нематериальные активы практически не имеют аналогов.

5.4.1. Доходный подход

1. Метод избыточных прибылей – основан на предположении о том, что предприятие получает прибыль выше среднеотраслевого уровня за счет использования не отраженного в балансе нематериального актива (гудвилла). И эта избыточная прибыль капитализируется.

Последовательность расчета стоимости гудвилла: а) определяется рыночная стоимость всех активов предприятия и его прибыль; б) определяется среднеотраслевая доходность; в) рассчитывается ожидаемая и избыточная прибыль; г) определяется рыночная стоимость гудвилла.

2. Метод дисконтирования денежных потоков – основан на дисконтировании будущих прибылей, приносимых нематериальным активом.

Последовательность действий при определении стоимости нематериального актива данным методом: а) определение оставшегося срока полезной жизни нематериального актива (периода, в течение которого прогнозируемые доходы необходимо дисконтировать); б) прогнозирование денежного потока (прибыли) по нематериальному активу; в) определение ставки дисконтирования; г) расчет суммарной текущей стоимости будущих доходов; д) определение текущей стоимости доходов от нематериального актива в постпрогнозный период (если в этом есть необходимость); е) определение суммарной текущей стоимости доходов в прогнозный и постпрогнозный периоды.

3. Метод освобождения от роялти – используется для оценки стоимости патентов и лицензий. Стоимость интеллектуальной собственности равна текущей стоимости потока будущих выплат по роялти в течение экономического срока службы патента или лицензии.

Этапы метода: а) прогноз объема продаж, по которым ожидаются выплаты по роялти; б) определение ставки роялти исходя из стандартных размеров по видам изделий и по отраслям промышленности; в) определение экономического срока службы патента или лицензии (он может не совпадать с юридическим из-за морального старения нововведения); г) определение ожидаемых чистых выплат по роялти; д) суммирование дисконтированных потоков прибыли от выплат по роялти по годам выплат.

4. Метод преимущества в прибылях – используется для оценки изобретений и ноу-хау. По данному методу стоимость изобретения определяется преимуществом в прибыли, которое ожидается получить при использовании изобретения. При этом: а) определяется прибыль, полученная при использовании изобретения и без использования изобретения; б) рассчитывается дополнительная прибыль; в) определяется стоимость изобретения путем дисконтирования дополнительной прибыли с учетом предполагаемого периода ее получения.

5.4.2. Затратный подход

1. Метод создания стоимости – требует определения затрат на воссоздание нематериального актива.

1 этап – определяется полная стоимость замещения или восстановления нематериального актива. При этом учитываются все затраты на его создание, приобретение и введение в действие.

При приобретении нематериального актива необходимо учесть затраты: на приобретение имущественных прав; на освоение в производстве товаров с использованием нематериального актива; на маркетинг (исследование, сбор информации и анализ для определения предполагаемых объектов промышленной собственности).

При создании нематериального актива учитывают затраты: на поисковые работы и разработку темы научного исследования; на создание экспериментальных образцов; на услуги сторонних организаций (например, выдающих охраняемые документы); на уплату патентных пошлин (требуемых для поддержания патента в силе); на создание конструкторско-технической, технологической, проектной документации; на составление отчета о научно-исследовательской работе.

2 этап – определяется коэффициент, учитывающий степень морального старения нематериального актива. Для оценки стоимости товарного знака вместо коэффициента морального старения рассчитывается коэффициент времени использования товарного знака, который показывает рост его стоимости со временем.

3 этап – определяется остаточная стоимость нематериального актива.

2. Метод выигрыша в себестоимости. Согласно данному методу стоимость нематериального актива равна экономии затрат в результате его использования (например, при применении ноу-хау).

Тема 5.5 Оценка финансовых вложений.

К финансовым вложениям относятся инвестиции предприятия в ценные бумаги и в уставные капиталы других организаций.

При оценке облигации с постоянным уровнем выплат (уровень выплат определен купонной ставкой) ее текущая стоимость состоит из двух частей: а) текущая стоимость получаемых процентных платежей до даты погашения облигации; б) текущая стоимость выплаты номинала при наступлении даты погашения.

Если купонные платежи не фиксированы (плавающая купонная ставка), то каждый процентный платеж отличается от других, и он должен рассматриваться как самостоятельный единовременный платеж.

Бессрочная облигация погашения не предполагает, по ней выплачиваются только проценты. Тогда ее текущая стоимость определяется с использованием формулы «вечной ренты».

Текущая стоимость привилегированных акций определяется аналогично бессрочным облигациям.

При оценке обыкновенных акций следует обратить внимание на прогнозируемые темпы роста компании, при этом способы подсчета текущей стоимости различаются.

Тема 5.6 Оценка оборотных активов.

К оборотным активам относятся производственные запасы, расходы будущих периодов, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения (на депозитные счета банков) и денежные средства (в кассе предприятия и на его расчетном счете).

Производственные запасы. Оцениваются по текущим ценам с учетом затрат на транспортировку и складирование. Устаревшие запасы списываются (вычитаются из балансовой стоимости).

Расходы будущих периодов. Оцениваются по номинальной стоимости, если с ними связана будущая выгода. Если выгода отсутствует, то величина расходов будущих периодов списывается.

Дебиторская задолженность. Безнадежная дебиторская задолженность списывается. Если предприятие надеется ее получить, то рассчитывается текущая стоимость будущих поступлений основных сумм и процентов путем дисконтирования.

Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения. Переоценке не подлежат, так как эти активы и есть деньги (денежные средства – абсолютно ликвидный актив, краткосрочные финансовые вложения – быстрореализуемый актив).

Раздел 6. Оценка бизнеса в конкретных целях.

Тема 6.1 Оценка стоимости предприятия как действующего.

Согласно международным стандартам оценки стоимость предприятия как действующего включает в себя оценку функционирующего предприятия и получение из общей стоимости действующего предприятия величин для составных его частей, выражающих их вклад в общую стоимость.

Российские стандарты определяют стоимость действующего предприятия как стоимость единого имущественного комплекса, определяемую в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства. Оценка стоимости отдельных объектов предприятия заключается в определении вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия.

Концепции определения стоимости предприятия как действующего позволяют сделать ряд выводов: а) стоимость предприятия как действующего – отдельный вид стоимости, который определяет стоимость предприятия для конкретного пользователя (собственника), что отражает ее нерыночный характер; б) оценка стоимости предприятия как действующего предполагает оценку продолжающего функционировать предприятия, имеющего благоприятные перспективы развития с сохранением существующего использования активов; в) при оценке стоимости предприятия как действующего осуществляется капитализация его дохода (прибыли), при этом общий показатель стоимости можно распределить по составным частям (активам) в соответствии с их вкладом в общий результат.

При такой оценке наиболее выражен принцип эффективного вклада (включение любого дополнительного актива в систему предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение данного актива). Принцип эффективного вклада отражает определение стоимостей в использовании различных видов имущества. Поэтому для оценки предприятия необходимо знать вклад каждого фактора производства в формирование дохода предприятия.

Наиболее подходящим подходом для оценки стоимости предприятия как действующего является доходный подход, поскольку методы затратного подхода не учитывают факт функционирования предприятия, а значит, инвестиционную привлекательность бизнеса как товара. Методы же сравнительного подхода определяют рыночную стоимость бизнеса и не учитывают затраты на создание предприятия и возможность получать им прибыль, т.е. не учитываются интересы конкретного пользователя товара (собственника предприятия). В этой связи при оценке необходимо учитывать: прогнозные темпы роста и длительность периода получения прибыли; риск получения прогнозируемых доходов; изменение стоимости денег во времени.

Тема 6.2 Оценка ликвидационной стоимости предприятия.

Оценка ликвидационной стоимости предприятия во многом связана с чрезвычайной ситуацией, с которой может столкнуться его собственник. При этом вероятность позитивного решения проблемы неплатежей зависит от ценности имущества предприятия.

Однако оценка ликвидационной стоимости предприятия важна не только в случае ликвидации предприятия, но и во многих других случаях: при финансировании предприятия должника; при финансировании реорганизации предприятия; при санации (финансовом оздоровлении) предприятия без судебного разбирательства; при выработке плана погашения долгов; при оценке заявок на покупку предприятия; при экспертизе программ реорганизации предприятия и др.

Особенности оценки ликвидационной стоимости: а) такая оценка относится к активным видам, когда на ее основе многими заинтересованными сторонами принимаются соответствующие управлен-

ческие решения; б) высокая зависимость третьих сторон от результатов оценки; в) оценка проводится в случаях: компания находится в состоянии банкротства или есть сомнения относительно ее способности оставаться действующим предприятием; стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Ликвидационная стоимость подразделяется на три вида: а) упорядоченная ликвидационная стоимость; б) принудительная ликвидационная стоимость; в) ликвидационная стоимость прекращения существования активов предприятия.

Ликвидационная стоимость предприятия рассчитывается путем вычитания из скорректированной (рыночной) стоимости всех активов суммы текущих затрат на ликвидацию предприятия, а также величины всех обязательств. При этом, формулируя окончательный вывод, надо еще раз проанализировать факты, приведшие к банкротству предприятия: если банкротство связано с низким уровнем управления, то корректировка полученной величины ликвидационной стоимости не производится; если банкротство обусловлено местоположением объекта, внешнеэкономическими и политическими условиями, то полученная величина ликвидационной стоимости уменьшается.

Оценка ликвидационной стоимости предприятия может также производиться в соответствии с «Методическими рекомендациями по ускоренному порядку применения процедур банкротства». В этом случае для предприятия-должника быстро находят эффективного хозяина. Метод используется в связи с плановой ликвидацией предприятия и предполагает определение нормативно-расчетной стоимости. В результате действий по оценке и продаже предприятия появляются два предприятия: одно с долгами, но без имущества, другое становится обладателем имущества первого предприятия, но без долгов.

Еще один способ расчета ликвидационной стоимости – классический аукционный способ, означающий отдельную распродажу имущества предприятия.

Тема 6.3 Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования.

Инвестициями называют вложения средств с целью получения дохода в будущем. Инвестиционный проект может выступать как самостоятельный объект оценки, либо как один из элементов собственности, выделяемых в затратном подходе.

Основные показатели, характеризующие инвестиционную привлекательность проектов и учитывающие разную ценность денег, получаемых в разное время:

1) срок окупаемости инвестиционного проекта – период времени, за который современная стоимость доходов от инвестиционного проекта уравнивается с величиной инвестиций. Срок окупаемости характеризует риск: чем он больше, тем выше вероятность изменения условий для получения ожидаемого дохода. Поэтому более привлекательными для инвесторов проекты с меньшим сроком окупаемости;

2) чистая текущая стоимость дохода (чистый дисконтированный доход, чистый приведенный доход) – характеризует превышение результатов от реализации инвестиционного проекта над затратами на него, т.е. этот показатель по содержанию близок к показателю прибыль;

3) индекс доходности инвестиционного проекта – характеризует отношение приведенных доходов к приведенным расходам, т.е. этот показатель по содержанию близок к показателю рентабельности. Индекс доходности используется для сравнения вариантов инвестиционных проектов и выбора более эффективного;

4) внутренняя норма доходности – дисконтная ставка, при которой значение приведенного дохода равно приведенным затратам. Внутренняя норма доходности характеризует ставку, при которой чистая текущая стоимость доходов равна нулю. Для определения внутренней нормы доходности прибегают к методу линейной интерполяции. Внутреннюю норму доходности можно интерпретировать как «запас прочности» проекта, отражающий его устойчивость в условиях возможного повышения риска. Проекты с максимальной величиной внутренней нормы доходности более привлекательны, так как способны выдерживать большие риски, связанные с возможным изменением его стоимости.

Тема 6.4 Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации.

Процесс реструктуризации заключается в обеспечении эффективного использования производственных ресурсов, приводящего к увеличению стоимости бизнеса.

Главная цель реструктуризации – поиск источников развития предприятия с помощью внутренних и внешних факторов.

Воздействие на те или иные факторы осуществляется согласно стратегиям развития предприятия, при этом возможно использование двух подходов – лидерство по затратам (контроль над затратами и повышение эффективности деятельности) и дифференциация (концентрация усилий на продукции, не имеющей серьезных конкурентов).

Оценка стоимости предприятия при реструктуризации предполагает: анализ сильных и слабых сторон участников сделки; прогнозирование вероятности банкротства; анализ операционного и финансового рисков; оценку потенциала изменения чистых денежных потоков (за вычетом затрат на реорганизацию и текущих операционных и иных затрат); предварительную оценку стоимости реорганизуемого предприятия.

При оценке денежных потоков следует учесть все синергетические эффекты (превышение стоимости новых компаний по сравнению с суммарной стоимостью компаний до реорганизации). Синергия от реорганизации может проявляться в двух направлениях: а) прямая выгода – увеличение чистых активов или денежных потоков после реорганизации; б) косвенная выгода – увеличение рыночной стоимости акций реорганизованных компаний в результате повышения их инвестиционной привлекательности.

4.3. Лабораторные работы

Учебным планом не предусмотрено

4.4. Практические занятия

<i>№ п/п</i>	<i>Номер раздела дисциплины</i>	<i>Наименование тем практических занятий</i>	<i>Объем (час.)</i>	<i>Вид занятия в ин- терактивной, ак- тивной, инноваци- онной формах, (час.)</i>
1	3.	Доходный, затратный и сравнительный подходы к оценке стоимости предприятия	4,5	Работа в малых группах (4 часа)
2	4.	Оценка финансового состояния предприятия	1	-
3	5.	Оценка стоимости различных видов имущества предприятия	3,5	-
4	6.	Оценка инвестиционных проектов	1	-
ИТОГО			10	4

4.5. Контрольные мероприятия: курсовой проект (курсовая работа), контрольная работа, РГР, реферат

Учебным планом не предусмотрено

5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

<i>Компетенции</i> <i>№, наименование разделов дисциплины</i>	<i>Кол-во часов</i>	<i>Компетенции</i>			<i>Σ комп.</i>	<i>t_{ср}, час</i>	<i>Вид учебных занятий</i>	<i>Оценка результатов</i>
		<i>ОК</i>	<i>ПК</i>					
		<i>3</i>	<i>22</i>	<i>25*</i>				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	22	+	-	-	1	22	Лк, ПЗ, СРС	Экзамен
2. Методологические положения оценки бизнеса	22	+	-	-	1	22	Лк, ПЗ, СРС	Экзамен
3. Основные подходы к оценке бизнеса	26	-	+	+	2	13	Лк, ПЗ, СРС	Экзамен
4. Оценка финансового состояния предприятия	21	+	-	-	1	21	Лк, ПЗ, СРС	Экзамен
5. Оценка стоимости различных видов имущества предприятия	22	-	+	+	2	11	Лк, ПЗ, СРС	Экзамен
6. Оценка бизнеса в конкретных целях	22	-	+	+	2	11	Лк, ПЗ, СРС	Экзамен
<i>всего часов</i>	135	65	35	35	3	45		

6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Грудистова, Е.Г. Оценка бизнеса: методические указания к практическим занятиям / Е.Г. Грудистова. – Братск: БрГУ, 2015. – 60 с.
2. Грудистова, Е.Г. Оценка бизнеса: практикум / Е.Г. Грудистова. – Братск : БрГУ, 2009. – 50 с.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

№	Наименование издания	Вид занятия	Количество экземпляров в библиотеке, шт.	Обеспеченность, (экз./ чел.)
1	2	3	4	5
Основная литература				
1.	Царев, В.В. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учебное пособие / В.В. Царев, А.А. Кантарович. – М.: Юнити-Дана, 2015. – 569 с. – Библиогр. в кн. – ISBN 5-238-01113-X; То же [Электронный ресурс]. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=114491	Лк, ПЗ, кр	1 ЭУ	1
2.	Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебник / Н.Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2018. - 253 с.: ил. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-394-02368-2; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=496100 .	Лк, ПЗ, кр	1 ЭУ	1
Дополнительная литература				
3.	Грудистова, Е.Г. Оценка бизнеса: методические указания к практическим занятиям / Е.Г. Грудистова. – Братск: БрГУ, 2015. – 60 с.	ПЗ	22	0,88
4.	Оценка стоимости бизнеса: практикум / Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Северо-Кавказский федеральный университет», Министерство образования и науки Российской Федерации; авт.-сост. А.А. Соколова, В.В. Гарибов. – Ставрополь: СКФУ, 2016. – 106 с.: табл. – Библиогр. в кн.; То же [Электронный ресурс]. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=459134	ПЗ	1 ЭУ	1
5.	Витчукова, Е.А. Оценка стоимости бизнеса: конспект лекций / Е.А. Витчукова; Поволжский государственный технологический университет. – Йошкар-Ола: ПГТУ, 2015. – 104 с.: табл. – Библиогр. в кн.. – ISBN 978-5-8158-1533-9; То же [Электронный ресурс]. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=439340	Лк, ПЗ, кр	1 ЭУ	1
6.	Щепотьев, А.В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебное пособие / А.В. Щепотьев, А.А. Вязьмов, Т.Е. Карпова. – М.; Берлин: Директ-Медиа, 2014. – 183 с.: табл. – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-4475-1595-9; То же [Электронный ресурс]. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256331	Лк, ПЗ, кр	1 ЭУ	1
7.	Турманидзе, Т.У. Финансовый анализ: учебник / Т.У. Турманидзе. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити-Дана, 2015. - 288 с. - ISBN 978-5-238-02358-8; То же [Электронный ресурс]. - URL:	Лк, ПЗ	1 ЭУ	1

1	2	3	4	5
	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=118963			
8.	Блау, С.Л. Инвестиционный анализ: учебник / С.Л. Блау. - 2-е изд. - Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2018. - 256 с.: ил. - (Учебные издания для бакалавров). - Библиогр.: с. 234 - 235 - ISBN 978-5-394-02843-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=495752	Лк, ПЗ	1 ЭУ	1

8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО - ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Электронный каталог библиотеки БрГУ
http://irbis.brstu.ru/CGI/irbis64r_15/cgiirbis_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=.
2. Электронная библиотека БрГУ <http://ecat.brstu.ru/catalog> .
3. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online»
<http://biblioclub.ru> .
4. Электронно-библиотечная система «Издательство «Лань» <http://e.lanbook.com> .
5. Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"
<http://window.edu.ru> .
6. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru> .
7. Университетская информационная система РОССИЯ (УИС РОССИЯ)
<https://uisrussia.msu.ru/> .
8. Национальная электронная библиотека НЭБ
<http://xn--90ax2c.xn--plai/how-to-search/> .

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Изучение курса «Оценка бизнеса» предполагает равномерный режим работы и ритмичный ее характер.

Так, проработка лекционного материала осуществляется в течение семестра. При этом осуществляется написание конспекта лекций, сопоставление подходов и методов оценки бизнеса и его активов, выявление вызывающих трудности вопросов с целью их проработки в ходе практических занятий и индивидуальных консультаций.

В ходе практических занятий производится обобщение, систематизация, углубление и конкретизация полученных теоретических знаний, выработка способности и готовности их использования на практике. При подготовке к ним необходима проработка основной и дополнительной литературы, терминов, сведений, являющихся основополагающими в теме/разделе, а также выполнение заданий, необходимых для участия в интерактивной, активной и инновационных формах обучения по исследуемым вопросам.

Другой частью самостоятельной работы обучающихся является подготовка к экзамену. При этом необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу и использовать ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических работ

Практическое занятие № 1

Доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке бизнеса

Цель работы: формирование профессиональных компетенций на основе активизации познавательной способности обучающихся и углубления знаний о сущности и последовательности работы по оценке бизнеса с использованием методов доходного, сравнительного и затратного подходов.

Задание:

1. Рассмотреть виды стоимости, принципы, подходы и методы оценки бизнеса;
2. Изучить нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность;
3. Выполнить задания для самостоятельной работы.

Порядок выполнения:

Достижение поставленной цели осуществляется в ходе выполнения заданий для самостоятельной работы, в том числе решении задач в малых группах.

Для работы в малых группах обучающиеся делятся на группы по 4 человека. Каждая группа после решения задач передает их для проверки другой группе. В заключении проходит коллективное обсуждение результатов.

Форма отчетности: конспект основных понятий и категорий, решение задач с указанием необходимых пояснений в тетради

Задания для самостоятельной работы:

1. Рассчитайте суммарную будущую стоимость доходов предприятия, возникающих в конце года и накапливаемых под 8% годовых: первый год – 100 тыс. руб.; второй год – 800 тыс. руб.; третий год – 0; четвертый год – 300 тыс. руб.

2. Вычислите суммарную текущую стоимость денежного потока, возникающего в конце каждого года, если ставка дисконта равна 12%. Величины денежных потоков: первый год – 200 тыс. руб.; второй год – 0; третий год – 500 тыс. руб.; четвертый год – 900 тыс. руб.

3. В течение 8 лет предприятие будет приносить доход в размере 20000 долл. Ставка доходности 14% годовых. В конце 8-го года оно будет продано за 110000 долл. Определите текущую стоимость предприятия¹.

4. Аренда магазина принесет его владельцу в течение первых трех лет ежегодный доход в 750 млн. руб., в последующие пять лет доход составит 950 млн. руб. в год. Определите текущую стоимость совокупного дохода, если ставка дисконта 10%.

5. Используя следующие данные, рассчитайте величину денежного потока предприятия и заполните строки балансового отчета на конец периода (таблица 1), если в течение года произошли следующие изменения, д.е.:

- чистая прибыль составила	- 500;
- начисленный износ	- 120;
- прирост запасов	- 50;
- уменьшение дебиторской задолженности	- 30;
- прирост краткосрочной задолженности	- 60;
- уменьшение долгосрочной задолженности	- 100.

¹ Стоимость предприятия складывается из текущей стоимости потока доходов и текущей стоимости предполагаемой цены продажи.

Балансовый отчет

Показатели	Начало периода	Конец периода
Активы		
Основные средства	2000	
Запасы	230	
Дебиторская задолженность	500	
Денежные средства	400	
Всего активов	3130	
Пассивы		
Собственный капитал	1230	
Долгосрочная задолженность	1500	
Краткосрочная задолженность	400	
Всего пассивов	3130	

6. Определите средневзвешенную стоимость капитала компании при ставке налога на прибыль 20%. Рыночная стоимость обыкновенных акций предприятия составляет 450000 д.е. Привилегированные акции составляют 120000 д.е., а общий заемный капитал 200000 д.е. Стоимость привлечения собственного капитала на обыкновенные акции равна 14%, на привилегированные акции – 10%, на облигации предприятия – 9%.

7. Определите ставку дисконтирования, если на момент оценки ставка Сбербанка по валютным вкладам составляет 10% годовых. По мнению оценщика, типичный инвестор потребует как минимум 7% годовых за риск капиталовложений в недвижимость. Экспертный анализ свидетельствует о том, что типичные ставки за компенсацию инвестиционного менеджмента и низкую ликвидность составляют по 1,5%. Инвестор желает вернуть вложенный капитал в течение 20 лет.

8. Рассчитайте средневзвешенную стоимость капитала, если номинальная безрисковая ставка – 6%, коэффициент бета – 1,8; среднерыночная ставка дохода – 12%; процент за кредит – 8%; ставка налога – 20%; доля заемных средств – 50%.

9. Прогнозный период составляет 5 лет, денежный поток шестого года – 150 млн. руб., ставка дисконта – 24%, а долгосрочные темпы роста – 2% в год. Определите постпрогнозную стоимость предприятия.

10. Владелец кафе предполагает в течение 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 60 млн. руб. В конце шестого года кафе будет продано за 1350 млн. руб., расходы по ликвидации составят 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные аналитиком ставки дисконта от аренды – 8% и от продажи – 20%. Рассчитайте стоимость кафе.

11. Компания производит два продукта А и Б. Производственные мощности для продукта А составляют 40 единиц в год, для продукта Б – 60 единиц в год. В прошлом году компания произвела 30 единиц продукта А и 50 единиц продукта Б; цена продажи для продукта А составляет 100 руб., для продукта Б – 50 руб.

Прогнозный период составляет 4 года. Компания инвестирует в расширение мощностей для производства продукта А и доведет их до 45 единиц к началу третьего года.

Управляющие прогнозируют следующие темпы роста спроса на каждый из продуктов (таблица 2).

Ожидается, что цена на продукт А будет расти на 5% в год, а на продукт Б останется без изменений.

Используя приведенную информацию, спрогнозируйте физический объем продаж, цены продаж и валовой доход по каждому из продуктов. Определите стоимость компании, если

ставка дисконтирования составляет 15%. Все числа следует округлить до целых величин, а результаты необходимо свести в таблицу 3.

Таблица 2

Прогноз роста спроса

Продукт	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год
А	15%	10%	10%	5%
Б	10%	10%	5%	5%

Таблица 3

Прогноз показателей, характеризующих деятельность предприятия

Показатели	Прош- лый год	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	6-й год
Объем продаж – продукт А							
Объем продаж – продукт Б							
Производственные мощности – А							
Производственные мощности – Б							
Цена – продукт А							
Цена – продукт Б							
Валовой доход – продукт А							
Валовой доход – продукт Б							
Общий валовой доход							
Годовые темпы прироста валового дохода, %							

12. Оцените предприятие «Сирена», у которого годовая выручка от реализации составляет 750000 руб.

Пассив баланса предприятия «Сирена», руб.:

1. Собственный капитал	4000000
2. Долгосрочные обязательства	500000
3. Краткосрочные обязательства	1500000

Аналогом является предприятие «Гудок», рыночная цена одной акции которого составляет 20 руб., число акций в обращении – 800000. Годовая выручка от реализации – 8000000 руб.

Пассив баланса предприятия «Гудок», руб.:

1. Собственный капитал	8000000
2. Долгосрочные обязательства	2000000
3. Краткосрочные обязательства	4000000

13. Рассчитайте стоимость предприятия «Фаэтон» с использованием следующих данных:

1. Выручка от реализации	2000000 руб./год;
2. Затраты	1500000 руб./год;
3. В том числе амортизация	300000 руб./год;
4. Сумма уплаченных процентов	180000 руб./год;
5. Ставка налога на прибыль	20%;
6. Балансовая стоимость чистых активов	2200000 руб.;
7. Мультипликаторы:	
«Цена/Чистая прибыль»	15;
«Цена/Денежный поток до уплаты налогов»	8;
«Цена/Выручка от реализации»	1,9;
«Цена/Балансовая стоимость»	2.

Предприятие «Фаэтон» нуждается в срочной реконструкции гаража, затраты на реконструкцию по смете составляют 75 тыс. руб. На дату оценки выявлен недостаток собственного оборотного капитала в размере 300 тыс. руб. Предприятию «Фаэтон» принадлежит спортивный комплекс, рыночная стоимость которого равна 2500 тыс. руб.

14. Имущество предприятия представлено основными средствами – 2000 д.е., запасами – 230 д.е., дебиторской задолженностью – 500 д.е. и денежными средствами – 400 д.е. Пред-

приятие имеет долгосрочные обязательства – 1500 д.е. и краткосрочные обязательства – 400 д.е. По мнению оценщика, рыночная стоимость основных средств на 50% выше балансовой стоимости, запасы могут быть реализованы по ценам на 30% ниже цен, отраженных в балансе, вероятность неполучения долгов – 40%. Определите стоимость собственного капитала предприятия.

15. Оценочная стоимость активов предприятия составляет 22000 долл. Для его ликвидации потребуется полтора года. Затраты на ликвидацию составляют 25% возможной выручки. Какова стоимость предприятия, если ставка дисконта 18%?

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

При подготовке к занятию следует использовать материалы лекций (тема 3) и литературу, предложенную в качестве основной и дополнительной.

Рекомендуемые источники

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ
2. Гражданский кодекс РФ.

Основная литература

[1, 2] – согласно таблице раздела 7.

Дополнительная литература

[3-6] – согласно таблице раздела 7.

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Дайте определение оценочной деятельности.
2. На какие принципы опирается оценка бизнеса?
3. Какие существуют подходы к оценке бизнеса? В чем их преимущества и недостатки?

Практическое занятие № 2

Оценка финансового состояния предприятия

Цель работы: формирование общекультурной компетенции на основе активизации познавательной способности обучающихся, углубления и закрепления знаний о методах оценки финансового состояния предприятия.

Задание:

1. Выявить источники информации для проведения оценки финансового состояния предприятия;
2. Изучить методы оценки финансового состояния предприятия;
3. Выполнить задание для самостоятельной работы.

Порядок выполнения:

1. На основании конспекта лекций, основной и дополнительной литературы, рекомендуемых источников изучить данный вопрос.
2. На основании конспекта лекций, основной и дополнительной литературы ответить на поставленные вопросы.

Форма отчетности: конспект основных понятий и категорий, решение задач с указанием необходимых пояснений в тетради

Задание для самостоятельной работы:

По данным бухгалтерского баланса (табл. 1) и отчета о прибылях и убытках (табл. 2) проведите анализ финансовых результатов деятельности предприятия, рассчитав показатели платежеспособности, финансовой устойчивости, деловой активности, рентабельности.

Результаты расчета представьте по типу табл. 3.

Таблица 1

Бухгалтерский баланс, д.е.

Показатели	Начало года	Конец года
I. Внеоборотные активы		
Нематериальные активы	1206	1288
Основные средства	175462	195064
Прочие внеоборотные активы	79852	62688
Итого	256520	259040
II. Оборотные активы		
Запасы	238352	244132
Дебиторская задолженность (свыше 12 мес.)	402	886
Дебиторская задолженность (до 12 мес.)	122302	125462
Краткосрочные финансовые вложения	5032	2668
Денежные средства	14730	13050
Итого	380818	386198
БАЛАНС		
III. Капитал и резервы		
Уставный капитал	398332	401126
Нераспределенная прибыль	-	3022
Итого	398332	404148
IV. Долгосрочные обязательства		
Займы и кредиты	10000	8500
Прочие долгосрочные обязательства	5644	5650
Итого	15644	14150
V. Краткосрочные обязательства		
Займы и кредиты	158924	118554
Кредиторская задолженность	64438	108386
Итого	223362	226940
БАЛАНС		
637338		
645238		

Таблица 2

Отчет о прибылях и убытках, д.е.

Наименование показателя	Начало года	Конец года
Выручка от реализации	213938	197812
Себестоимость реализованной продукции	139488	138263
Прибыль до налогообложения	74450	59459
Налог на прибыль	22335	17865
Чистая прибыль	52115	41684

Таблица 3

Анализ финансового состояния предприятия

Наименование показателя	Начало года	Конец года	Результат оценки
1. Показатели платежеспособности			
1.1. Коэффициент абсолютной ликвидности			
...			

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

При подготовке к занятию следует использовать материалы лекций (тема 4) и литературу, предложенную в качестве основной и дополнительной.

Основная литература

[1, 2] – согласно таблице раздела 7.

Дополнительная литература

[3-7] – согласно таблице раздела 7.

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Какую цель преследует оценка финансового состояния предприятия?
2. Перечислите приемы анализа финансовой отчетности.
3. Какие показатели характеризуют платежеспособность, финансовую устойчивость, деловую активность, рентабельность предприятия?

Практическое занятие № 3

Оценка стоимости различных видов имущества предприятия

Цель работы: формирование профессиональных компетенций на основе углубления знаний об особенностях оценки различных видов активов и обязательств предприятия.

Задание:

1. Рассмотреть методы оценки основных и оборотных активов и обязательств предприятия;
2. Выявить возможности для их практического применения;
3. Выполнить задания для самостоятельной работы.

Порядок выполнения:

1. На основании конспекта лекций, основной и дополнительной литературы, рекомендуемых источников изучить данный вопрос.
2. На основании конспекта лекций, основной и дополнительной литературы ответить на поставленные вопросы.

Форма отчетности: конспект основных понятий и категорий, решение задач с указанием необходимых пояснений в тетради

Задания для самостоятельной работы:

1. Оценивается отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание под офис, расположенное в округе «Юг». Для анализа сравнительных продаж был определен аналог – двухэтажное отдельно стоящее кирпичное здание, расположенное в округе «Север». Аналог был продан за 1250000 долл. В базе данных имеются следующие пары сопоставимых объектов (табл. 1). Определите процентную поправку на месторасположение и стоимость объекта.

Таблица 1

Характеристики аналогов

Объекты	Месторасположение	Характеристики и назначение объекта	Цена, долл.
№ 1	«Юг»	Одноэтажное блочное здание под офис	400000
№ 2	«Север»	То же	950000
№ 3	«Север»	Двухэтажное кирпичное здание под магазин	1000000
№ 4	«Юг»	То же	900000

2. Оценивается двухэтажное здание с пристроенной верандой. Имеется здание – аналог, но без веранды, проданное за 100000 долл. Имеются данные по следующим объектам-аналогам (табл. 2). Определите абсолютную денежную поправку и стоимость объекта.

Таблица 2

Объекты-аналоги

Объекты	Наличие веранды	Характеристики объекта	Цена, долл.
№ 1	Присутствует	Трехэтажное блочное здание	125000
№ 2	Отсутствует	То же	118000

3. Оцените объект недвижимости с потенциальным валовым доходом в 15000 д.е. В базе данных имеются следующие сведения о недавно проданных аналогах (табл. 3).

Таблица 3

Цены и доходы аналогов

Объекты	Цена, д.е.	Потенциальный валовой доход, д.е.
№ 1	80000	16000

№ 2	95000	17500
№ 3	65000	13500

4. Стоимость недавно построенного здания заводоуправления составляет 450000 долл., а продолжительность его экономической жизни – 50 лет. Ставка дохода на инвестиции определена в 12%. Прогнозируемый годовой чистый операционный доход для первого года – 65000 долл. Определите методом техники остатка для земли рыночную стоимость указанного здания.

5. Оцените методом сравнения продаж стоимость земельного участка по следующим данным (табл. 4). При определении величин корректировок следует учесть, что средняя величина арендной платы составляет 0,35 долл. за квадратный метр, средние затраты на выравнивание – 450 долл. (вне зависимости от площади), стоимость земли в центре города примерно на 30% выше, чем на его окраине.

Таблица 4

Характеристики аналогов

Аналоги	Цена, долл.	Размер, м	Характеристика	Местоположение
Объект оценки	-	60x150	Ровный	На окраине
№ 1	6150	60x190	Холмистый	На окраине
№ 2	5800	60x150	Ровный	На окраине
№ 3	7450	60x120	Ровный	В центре города
№ 4	5300	60x150	Холмистый	На окраине

6. Оборудование было приобретено в 1997 г. за 1 млн. руб. (курс рубля по отношению к доллару на дату приобретения равнялся 5550 : 1). Определите скорректированную первоначальную стоимость оборудования на 2015 г., если курс рубля на дату оценки составил 35 : 1, а также остаточную стоимость оборудования, если нормативный срок его службы – 25 лет.

7. Рыночная стоимость активов предприятия составляет 40000 долл., чистая прибыль – 16000 долл. Средний доход на активы 15%. Ставка капитализации 20%. Оцените стоимость гудвилла и стоимость предприятия.

8. Предприятие владеет ноу-хау производства изделий. Затраты на производство изделий без использования ноу-хау составляют 6,5 руб. за единицу. При этом 45% себестоимости представляют собой затраты труда. Предприятие продает 300000 изделий в год. Ноу-хау дает предприятию возможность экономить на каждом выпускаемом изделии 1,25 руб. за счет используемых материалов и 40% трудовых затрат. По прогнозам, это преимущество сохранится в течение 6 лет. Оцените стоимость ноу-хау при ставке дисконта 15%.

9. Определите текущую стоимость облигации с оставшимся сроком погашения 6 лет, номинальной стоимостью 100000 руб., приносящей 6%-ный купонный доход при требуемом уровне доходности 10%.

10. Оцените привилегированную акцию номинальной стоимостью 100 руб., если дивиденды по ней составляют 7%, а норма прибыли 10%.

11. Определите рыночную стоимость дебиторской задолженности по продажам в рассрочку клиенту, если балансовая величина этой задолженности составляет 1 млн. руб. и предусмотрено ее погашение в два приема: поровну через 1 и 2 месяца после даты оценки. Ставка дисконта, учитывающая риски неплатежа, равна 24% годовых.

12. Рыночная цена готовой продукции на складе предприятия составляет 500 тыс. руб. Известно, что средний коэффициент возврата товара из-за брака в течение текущего финансового периода равен 5%. Эта величина заложена в расчет себестоимости продукции. Какова сумма обоснованной рыночной стоимости запаса готовой продукции?

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

При подготовке к занятию следует использовать материалы лекций (тема 5) и литературу, предложенную в качестве основной и дополнительной.

Основная литература

[1, 2] – согласно таблице раздела 7.

Дополнительная литература

[3-6] – согласно таблице раздела 7.

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Какие существуют методы оценки недвижимого имущества предприятия?
2. Как оцениваются машины и оборудование?
3. Какие подходы и методы применяются для оценки нематериальных активов?
4. Какие существуют виды финансовых вложений и с помощью каких методов они оцениваются?
5. Как определяется стоимость оборотных активов?

Практическое занятие № 4

Оценка инвестиционных проектов

Цель работы: формирование профессиональных компетенций на основе углубления и закрепления знаний о способах оценки эффективности инвестиционных проектов.

Задание:

1. Рассмотреть показатели оценки эффективности инвестиционных проектов;
2. Выполнить задания для самостоятельной работы.

Порядок выполнения:

1. На основании конспекта лекций, основной и дополнительной литературы, рекомендуемых источников изучить данный вопрос.
2. На основании конспекта лекций, основной и дополнительной литературы ответить на поставленные вопросы.

Форма отчетности: конспект основных понятий и категорий, решение задач с указанием необходимых пояснений в тетради

Задания для самостоятельной работы:

1. Руководство фирмы хочет приобрести новую упаковочную машину. Машина стоит 90000 руб. Затраты на ее установку составят 4000 руб. Норма амортизации составляет 8%. Доход по годам распределяется следующим образом: в первый год – 20000 руб., во второй – 25000 руб., в третий – 30000 руб., в четвертый – 35000 руб., в пятый – 35000 руб. Определите срок окупаемости затрат, если налог на прибыль составляет 20%.

2. Рассчитайте срок окупаемости проекта «Звезда», требующего затрат в сумме 850 млн. руб. и обеспечивающего доходы: в первый год – 85 млн. руб., во второй – 300 млн. руб., в третий – 400 млн. руб., в четвертый – 500 млн. руб., в пятый – 600 млн. руб. Ставка дисконта – 12%.

3. Инвестиционный проект требует первоначального вложения 8 млн. руб. Доходы от инвестирования ожидаются в конце четырех последующих периодов по 2 млн. руб. Рассчитайте чистую приведенную стоимость исходя из ставки 10% за период.

4. В течение 4 лет ожидаются поступления от реализации проекта в размере 3 млн. руб. Единовременные вложения в проект в начале первого года – 8 млн. руб. Оцените соотношение доходов и расходов исходя из ставки 10% годовых.

5. Затраты по проекту «Омега» - 800 млн. руб. Доходы: в первый год – 200 млн. руб., во второй – 350 млн. руб., в третий – 400 млн. руб., в четвертый – 500 млн. руб. Ставка дисконта – 11%. Затраты по проекту «Альфа» - 2100 млн. руб. Доходы в течение пяти лет – ежегодно 600 млн. руб. Ставка дисконта – 8%. Какой проект следует предпочесть инвестору?

6. Оцените целесообразность включения в инвестиционный портфель проекта «Комета» стоимостью 2500 млн. руб. Прогнозный поток доходов составит: в первый год – 350 млн. руб., во второй – 700 млн. руб., в третий – 1000 млн. руб., в четвертый – 1200 млн. руб. Проект финансируется за счет собственных и заемных средств. Долгосрочный кредит предоставлен под 8% годовых в сумме 800 млн. руб. Уровень безрисковой ставки – 5%; среднерыночная доходность – 10%; коэффициент бета – 1,3; ставка налога на прибыль – 20%.

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

При подготовке к занятию следует использовать материалы лекций (тема 6) и литературу, предложенную в качестве основной и дополнительной.

Основная литература

[1, 2] – согласно таблице раздела 7.

Дополнительная литература

[3-6, 8] – согласно таблице раздела 7.

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Перечислите показатели, используемые для оценки эффективности инвестиций.
2. По каким критериям оценивается целесообразность или нецелесообразность инвестирования?
3. С помощью какого показателя осуществляется выбор более привлекательного инвестиционного проекта из нескольких возможных?
4. Что собой представляет внутренняя норма доходности инвестиционного проекта и что она характеризует?

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Microsoft Windows Professional Russian
2. Microsoft Office Russian
3. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Security
4. Справочно-правовая система «Консультант Плюс»

11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

<i>Вид занятия</i>	<i>Наименование аудитории</i>	<i>Перечень основного оборудования</i>	<i>№ ПЗ</i>
1	2	3	4
Лк	Лекционная аудитория (мультимедийный класс)	Интерактивная доска SMART Board	-

1	2	3	4
		680i2/Unifl, Интерактивный планшет Wacom PL-720, Колонки Microlab Solo-7C, Ноутбук Samsung R610<NP-R610-FS08>, Телевизор плазменный Samsung 63 PS-63A756T1M	
ПЗ	Дисплейный класс	Системный блок AMD A10-7800 Radeon R7 (12 шт.), Системный блок для слабовидящих пользователей AMD A10-7850K (1 шт.), Монитор Philips233 V5QHABP (13 шт.)	ПЗ № 1-4
кр	Читальный зал №1	Оборудование 10 ПК i5-2500/H67/4Gb(монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	-
СР	Читальный зал №1	Оборудование 10 ПК i5-2500/H67/4Gb(монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	-

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)

№ компетенции	Элемент компетенции	Раздел	Тема	ФОС
<i>ОК-3</i>	Способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	1.1. Понятие бизнеса и его специфика как объекта оценки 1.2. Правовые основы оценки бизнеса 1.3. Субъекты и объекты оценочной деятельности 1.4. Регулирование оценочной деятельности 1.5. Информационная база оценки	Вопросы к экзамену 1.1-1.5 Экзаменационный тест
		2. Методологические положения оценки бизнеса	2.1. Цели оценки и виды стоимости 2.2. Принципы и процесс оценки бизнеса	Вопросы к экзамену 2.1-2.4 Экзаменационный тест
		4. Оценка финансового состояния предприятия	4.1. Финансовый анализ как необходимый элемент оценки бизнеса 4.2. Методы финансового анализа	Вопросы к экзамену 4.1-4.7 Экзаменационный тест
<i>ПК-22</i>	Способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	3. Основные подходы к оценке бизнеса	3.1. Доходный подход 3.2. Сравнительный подход 3.3. Затратный подход	Вопросы к экзамену 3.1-3.6 Экзаменационный тест
		5. Оценка стоимости различных видов имущества предприятия	5.1. Оценка земельного участка 5.2. Оценка зданий и сооружений 5.3. Оценка машин и оборудования 5.4. Оценка нематериальных активов 5.5. Оценка финансовых вложений 5.6. Оценка оборотных активов	Вопросы к экзамену 5.1-5.9 Экзаменационный тест
		6. Оценка бизнеса в конкретных целях	6.1. Оценка стоимости предприятия как действующего 6.2. Оценка ликвидационной стоимости предприятия 6.3. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования 6.4. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации	Вопросы к экзамену 6.1-6.4 Экзаменационный тест

ПК-25*	Способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)	3. Основные подходы к оценке бизнеса	3.1. Доходный подход 3.2. Сравнительный подход 3.3. Затратный подход	Вопросы к экзамену 3.1-3.6 Экзаменационный тест
		5. Оценка стоимости различных видов имущества предприятия	5.1. Оценка земельного участка 5.2. Оценка зданий и сооружений 5.3. Оценка машин и оборудования 5.4. Оценка нематериальных активов 5.5. Оценка финансовых вложений 5.6. Оценка оборотных активов	Вопросы к экзамену 5.1-5.9 Экзаменационный тест
		6. Оценка бизнеса в конкретных целях	6.1. Оценка стоимости предприятия как действующего 6.2. Оценка ликвидационной стоимости предприятия 6.3. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования 6.4. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации	Вопросы к экзамену 6.1-6.4 Экзаменационный тест

2. Экзаменационные вопросы

№ п/п	Компетенции		ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ	№ и наименование раздела
	Код	Определение		
1	2	3	4	5
1.	ОК-3	Способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	1.1. Понятие бизнеса. Специфика бизнеса как объекта оценки	1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности
			1.2. Правовые основы оценки бизнеса	
			1.3. Субъекты и объекты оценочной деятельности	
			1.4. Регулирование оценочной деятельности	
			1.5. Информационная база оценки	2. Методологические положения оценки бизнеса
			2.1. Цели оценки бизнеса	
			2.2. Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса	
			2.3. Принципы оценки бизнеса	
			2.4. Этапы процесса оценки бизнеса	4. Оценка финансового состояния предприятия
			4.1. Финансовый анализ при оценке бизнеса. Его задачи и источники информации	
			4.2. Основные приемы анализа финансовой отчетности	
			4.3. Оценка платежеспособности предприятия и ликвидности его активов	
			4.4. Оценка финансовой устойчивости предприятия	
			4.5. Оценка деловой активности предприятия	

1	2	3	4	5
			4.6. Оценка рентабельности предприятия	
			4.7. Оценка рыночной активности предприятия	
2.	ПК-22	Способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	3.1. Доходный подход к оценке бизнеса. Метод дисконтирования денежных потоков	3. Основные подходы к оценке бизнеса
			3.2. Доходный подход к оценке бизнеса. Метод капитализации доходов	
			3.3. Сравнительный подход к оценке бизнеса. Метод рынка капитала	
			3.4. Сравнительный подход к оценке бизнеса. Метод сделок. Метод отраслевых коэффициентов	
			3.5. Затратный подход к оценке бизнеса. Метод чистых активов	
			3.6. Затратный подход к оценке бизнеса. Метод отраслевых коэффициентов	
			5.1. Методы оценки земельного участка	5. Оценка стоимости различных видов имущества предприятия
			5.2. Методы оценки зданий и сооружений, реализующие доходный подход	
			5.3. Методы оценки зданий и сооружений, реализующие сравнительный подход	
			5.4. Методы оценки зданий и сооружений, реализующие затратный подход	
			5.5. Методы оценки машин и оборудования	
			5.6. Доходный подход к оценке нематериальных активов	
			5.7. Затратный подход к оценке нематериальных активов	
			5.8. Оценка финансовых вложений	
			5.9. Оценка оборотных активов	6. Оценка бизнеса в конкретных целях
			6.1. Оценка стоимости предприятия как действующего	
			6.2. Оценка ликвидационной стоимости предприятия	
6.3. Оценка инвестиционных проектов				
6.4. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации				
3.	ПК-25*	Способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)	3.1. Доходный подход к оценке бизнеса. Метод дисконтирования денежных потоков	3. Основные подходы к оценке бизнеса
			3.2. Доходный подход к оценке бизнеса. Метод капитализации доходов	
			3.3. Сравнительный подход к оценке бизнеса. Метод рынка капитала	
			3.4. Сравнительный подход к оценке бизнеса. Метод сделок. Метод отраслевых коэффициентов	
			3.5. Затратный подход к оценке бизнеса. Метод чистых активов	
			3.6. Затратный подход к оценке бизнеса. Метод отраслевых коэффициентов	
			5.1. Методы оценки земельного участка	5. Оценка стоимости различных видов имущества предприятия
			5.2. Методы оценки зданий и сооружений, реализующие доходный подход	
			5.3. Методы оценки зданий и сооружений, реализующие сравнительный подход	

			5.4. Методы оценки зданий и сооружений, реализующие затратный подход	
			5.5. Методы оценки машин и оборудования	
			5.6. Доходный подход к оценке нематериальных активов	
			5.7. Затратный подход к оценке нематериальных активов	
			5.8. Оценка финансовых вложений	
			5.9. Оценка оборотных активов	
			6.1. Оценка стоимости предприятия как действующего	6. Оценка бизнеса в конкретных целях
			6.2. Оценка ликвидационной стоимости предприятия	
			6.3. Оценка инвестиционных проектов	
			6.4. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации	

3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
<p>Знать (ОК-3):</p> <ul style="list-style-type: none"> – предмет, цели и задачи оценки бизнеса; – основные официальные документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; – структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке и виды стоимости бизнеса, определяемые в ходе их проведения; <p>(ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> – основные методы оценки бизнеса и область их применения; <p>(ПК-25*):</p> <ul style="list-style-type: none"> – особенности проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, реструктуризации, ликвидации; <p>Уметь (ОК-3):</p> <ul style="list-style-type: none"> – собирать информацию, необходимую для проведения оценки бизнеса; – подготовить итоговое заключение (отчет) об оценке стоимости бизнеса; <p>(ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> – проводить расчеты по оценке бизнеса с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов; <p>(ПК-25*):</p> <ul style="list-style-type: none"> – определять различные виды стоимости предприятия в зависимости от поставленных целей; <p>Владеть</p>	<p>отлично</p>	<p>Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он:</p> <ul style="list-style-type: none"> - глубоко усвоил материал, исчерпывающе полно, четко и логически последовательно его излагает; - знает предмет, цели, задачи оценки бизнеса, основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ, а также методы оценки бизнеса и особенности проведения оценки в конкретных целях; - умеет собирать необходимую для оценки бизнеса информацию, производить расчеты с использованием разных подходов, определять разные виды стоимости, готовить итоговое заключение; - владеет навыками финансового состояния предприятия, методами подготовки информационной базы для оценки, а также способностью использовать результаты оценки стоимости бизнеса при принятии управленческих решений по повышению стоимости бизнеса. <p>Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, ответившему правильно минимум на 93% тестовых вопросов.</p>
	<p>хорошо</p>	<p>Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он:</p> <ul style="list-style-type: none"> - знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская неточностей в ответе; - знает предмет, цели, задачи оценки бизнеса, основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ, а также методы оценки бизнеса и особенности проведения оценки в конкретных целях; - умеет собирать необходимую для оценки

<p>(ОК-3): – навыками оценки финансового состояния;</p> <p>(ПК-22): – навыками оценки отдельных видов активов и обязательств предприятия;</p> <p>(ПК-25*): – способностью использовать результаты оценки текущей и перспективной стоимости бизнеса при принятии управленческих решений по повышению стоимости бизнеса и выборе направлений его реструктуризации.</p>		<p>бизнеса информацию, производить расчеты с использованием разных подходов, определять разные виды стоимости, готовить итоговое заключение;</p> <p>- владеет навыками финансового состояния предприятия, методами подготовки информационной базы для оценки, но затрудняется с принятием управленческих решений по повышению стоимости бизнеса.</p> <p>Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, правильно на 80-92% тестовых вопросов.</p>
	удовлетворительно	<p>Оценка «удовлетворительно» выставляется, если обучающийся:</p> <p>- имеет знания только по основному материалу, но не усвоил его деталей, допускает неточности в ответе;</p> <p>- сохраняет способность воспринимать и обобщать информацию по оценке бизнеса (знает предмет, цели, задачи и подходы к оценке бизнеса).</p> <p>Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, ответившему правильно на 67-79% тестовых вопросов.</p>
	неудовлетворительно	<p>Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он:</p> <p>- не знает значительной части программного материала;</p> <p>- допускает существенные ошибки в его изложении.</p> <p>Оценка «неудовлетворительно» ставится обучающимся, не освоившим необходимых компетенций и ответившему правильно меньше, чем на 67% тестовых вопросов.</p>

4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности

Дисциплина «Оценка бизнеса» направлена на ознакомление с сущностью и содержанием оценочной деятельности по определению стоимости предприятия, на получение теоретических знаний и практических навыков оценки различных видов имущества и обязательств предприятия, а также оценки бизнеса в конкретных целях.

Изучение дисциплины «Оценка бизнеса» предусматривает:

- лекции;
- практические занятия;
- самостоятельную работу обучающихся;
- экзамен.

В ходе освоения раздела 1 «Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности» обучающиеся должны уяснить сущность и особенности бизнеса как товара и объекта оценки, правовые аспекты проведения оценочной деятельности, регулирование оценочной деятельности в РФ, а также источники информации для проведения оценки.

Освоение раздела 2 «Методологические положения оценки бизнеса» предполагает выявление возможных целей оценки и соответствующих видов стоимости, ознакомление с принципами оценки бизнеса и с последовательностью действий, осуществляемых в процессе оценки.

В ходе освоения раздела 3 «Основные подходы к оценке бизнеса» обучающиеся должны уяснить методы доходного, сравнительного и затратного подходов к определению стоимости предприятия.

При освоении раздела 4 «Оценка финансового состояния предприятия» обучающиеся должны ознакомиться с методами финансового анализа и его значением при проведении оценочной деятельности.

В ходе освоения раздела 5 «Оценка стоимости различных видов имущества предприятия» обучающиеся должны уяснить особенности проведения оценки земельного участка, зданий и сооружений, машин и оборудования, нематериальных активов, финансовых вложений и оборотных активов, принадлежащих предприятию.

Освоение раздела 6 «Оценка бизнеса в конкретных целях» направлено на ознакомление обучающихся с особенностью оценки действующего предприятия, оценки в целях ликвидации, инвестирования, реструктуризации.

В процессе изучения дисциплины рекомендуется на первом этапе обратить внимание на понятийно-категориальный аппарат дисциплины. Овладение ключевыми понятиями является важным этапом в освоении содержания оценочной деятельности по определению стоимости предприятия и его имущества и обязательств.

На втором этапе целесообразно тщательно изучить существующие подходы и методы оценки, их преимущества и недостатки, а также область эффективного применения.

В процессе проведения практических занятий происходит закрепление знаний, формирование умений и навыков использования экономических знаний в области оценки стоимости предприятия и разработки мер по повышению его инвестиционной привлекательности.

Предусмотрено проведение аудиторных занятий (в виде лекций и практических занятий) в сочетании с самостоятельной работой.

Самостоятельную работу необходимо начинать с проработки конспекта лекций, обобщения, систематизации, углубления и конкретизации полученных теоретических знаний с использованием основной и дополнительной литературы, а также рекомендуемых ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В процессе консультации с преподавателем обучающиеся могут прояснять вопросы, вызвавшие трудности при самостоятельной работе, а также материал, имеющий отношение к маркетинговой деятельности организации.

К экзамену допускаются обучающиеся, выполнившие все практические работы, предусмотренные настоящей рабочей программой (перечень работ представлен в разделе 4, методические указания по выполнению заданий и их оформлению – в разделе 9.1).

АННОТАЦИЯ

рабочей программы дисциплины

Оценка бизнеса

1. Цель и задачи дисциплины

Получение бакалаврами знаний, связанных с оценкой предприятия как действующего, в целях инвестирования, в случаях купли-продажи, реструктуризации и ликвидации.

Задачи изучения дисциплины:

- подготовка обучающихся в области управления предприятием;
- изучение передового опыта отечественных и зарубежных фирм в области оценки стоимости предприятия и отдельных видов его имущества;
- исследование влияния инвестиционных решений на стоимость предприятия;
- ознакомление с особенностями оценки стоимости предприятия в конкретных целях.

2. Структура дисциплины

2.1 Распределение трудоемкости по отдельным видам учебных занятий, включая самостоятельную работу: лекции – 8 часов; практические занятия – 10 часов, самостоятельная работа – 117 часов.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 144 часа, 4 зачетных единицы

2.2 Основные разделы дисциплины:

- 1 – Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.
- 2 – Методологические положения оценки бизнеса.
- 3– Основные подходы к оценке бизнеса.
- 4 – Оценка финансового состояния предприятия.
- 5 – Оценка стоимости различных видов имущества предприятия.
- 6 – Оценка бизнеса в конкретных целях.

3. Планируемые результаты обучения (перечень компетенций)

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

- ОК-3 Способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности;
- ПК-22 Способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
- ПК-25* Способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса).

4. Вид промежуточной аттестации: экзамен

*Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе
на 20__-20__ учебный год*

1. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие дополнения:

2. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие изменения:

Протокол заседания кафедры № _____ от «__» _____ 20__ г.,
(разработчик)

Заведующий кафедрой _____
(подпись)

(Ф.И.О.)

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО
КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)

№ компетенции	Элемент компетенции	Раздел	Тема	ФОС	
<i>ОК-3</i>	Способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	1.1. Понятие бизнеса и его специфика как объекта оценки 1.2. Правовые основы оценки бизнеса 1.3. Субъекты и объекты оценочной деятельности 1.4. Регулирование оценочной деятельности 1.5. Информационная база оценки	Контрольные вопросы по разделам дисциплины	
		2. Методологические положения оценки бизнеса	2.1. Цели оценки и виды стоимости 2.2. Принципы и процесс оценки бизнеса		Контрольные вопросы по разделам дисциплины
		4. Оценка финансового состояния предприятия	4.1. Финансовый анализ как необходимый элемент оценки бизнеса 4.2. Методы финансового анализа		Контрольные вопросы по разделам дисциплины
<i>ПК-22</i>	Способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	3. Основные подходы к оценке бизнеса	3.1. Доходный подход 3.2. Сравнительный подход 3.3. Затратный подход	Контрольные вопросы по разделам дисциплины	
		5. Оценка стоимости различных видов имущества предприятия	5.1. Оценка земельного участка 5.2. Оценка зданий и сооружений 5.3. Оценка машин и оборудования 5.4. Оценка нематериальных активов 5.5. Оценка финансовых вложений 5.6. Оценка оборотных активов		Контрольные вопросы по разделам дисциплины
		6. Оценка бизнеса в конкретных целях	6.1. Оценка стоимости предприятия как действующего 6.2. Оценка ликвидационной стоимости предприятия 6.3. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования 6.4. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации		

ПК-25*	Способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)	3. Основные подходы к оценке бизнеса	3.1. Доходный подход 3.2. Сравнительный подход 3.3. Затратный подход	Контрольные вопросы по разделам дисциплины
		5. Оценка стоимости различных видов имущества предприятия	5.1. Оценка земельного участка 5.2. Оценка зданий и сооружений 5.3. Оценка машин и оборудования 5.4. Оценка нематериальных активов 5.5. Оценка финансовых вложений 5.6. Оценка оборотных активов	Контрольные вопросы по разделам дисциплины
		6. Оценка бизнеса в конкретных целях	6.1. Оценка стоимости предприятия как действующего 6.2. Оценка ликвидационной стоимости предприятия 6.3. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования 6.4. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации	Контрольные вопросы по разделам дисциплины

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
<p>Знать (ОК-3):</p> <ul style="list-style-type: none"> – предмет, цели и задачи оценки бизнеса; – основные официальные документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; – структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке и виды стоимости бизнеса, определяемые в ходе их проведения; <p>(ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> – основные методы оценки бизнеса и область их применения; <p>(ПК-25*):</p> <ul style="list-style-type: none"> – особенности проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, реструктуризации, ликвидации; <p>Уметь (ОК-3):</p> <ul style="list-style-type: none"> – собирать информацию, необходимую для проведения оценки бизнеса; – подготовить итоговое заключение (отчет) об оценке стоимости бизнеса; <p>(ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> – проводить расчеты по оценке бизнеса с 	зачтено	<p>Оценка «зачтено» выставляется, если обучающийся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - демонстрирует знание сущности и проблем оценочной деятельности в соответствующей области; - способен оценивать стоимость предприятия, отдельные виды его имущества, обязательства, а также оценивать стоимость бизнеса для конкретных целей; - умеет проводить расчеты по оценке бизнеса с использованием доходного, затратного и сравнительного подходов; - четко и аргументированно отвечает на вопросы по анализируемой теме.
	не зачтено	<p>Оценка «не зачтено» выставляется, если обучающийся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - затрудняется отвечать на вопросы по анализируемой теме, либо демонстрирует незнание сущности оценочной деятельности в соответствующей области; - неспособен оценивать стоимость предприятия или отдельные виды его имущества, проводить соответствующие расчеты.

<p>использованием доходного, сравнительного и затратного подходов; <i>(ПК-25*)</i>: – определять различные виды стоимости предприятия в зависимости от поставленных целей; Владеть <i>(ОК-3)</i>: – навыками оценки финансового состояния; <i>(ПК-22)</i>: – навыками оценки отдельных видов активов и обязательств предприятия; <i>(ПК-25*)</i>: – способностью использовать результаты оценки текущей и перспективной стоимости бизнеса при принятии управленческих решений по повышению стоимости бизнеса и выборе направлений его реструктуризации.</p>		
--	--	--

Программа составлена в соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство от «12» марта 2015 г. № 201

для набора 2018 года: и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «12» марта 2018 г. № 130

Программу составил:

Грудистова Е.Г., доцент баз. кафедры МиИТ, доцент, к.э.н. _____

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании базовой кафедры МиИТ

от «19» декабря 2018 г., протокол № 8

И.о. заведующего базовой кафедрой МиИТ _____ Е.И. Луковникова

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий выпускающей кафедрой СКИТС _____ Г.В. Коваленко

Директор библиотеки _____ Т.Ф. Сотник

Рабочая программа одобрена методической комиссией факультета ФЭиУ

от «28» декабря 2018 г., протокол № 4

Председатель методической комиссии факультета _____ Е.В. Трапезникова

СОГЛАСОВАНО:

Начальник учебно-методического управления _____ Г.П. Нежевец

Регистрационный № _____