**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

**ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»**

**ФГОУВПО «РГУТиС»**

Экономический факультет

Кафедра «Корпоративное управление и электронный бизнес»

**УТВЕРЖДАЮ**

Проректор по учебной работе,

д.э.н., профессор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Новикова Н.Г.

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

**ДЛЯ ПРЕПОДАВАТЕЛЯ**

Дисциплина «Теория и практика оценочной деятельности»

Специальность 080503 «Антикризисное управление»

Москва 2010г.

Методические рекомендации составлены на основании примерной программы дисциплины\_\_\_\_«Теория и практика оценочной деятельности»\_\_

(название курса)

При разработке методических рекомендаций в основу положен Государственный образовательный стандарт по специальности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_080503 «Антикризисное управление»\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(шифр и название специальности)

Методические рекомендации рассмотрены и утверждены на заседании кафедры «Корпоративное управление и электронный бизнес».

Протокол № \_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Зав кафедрой д.т.н., профессор А.И. Потемкин

Методические рекомендации одобрены Научно-методическим советом ФГОУВПО «РГУТиС»

Протокол №\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Ученый секретарь

Научно-методического совета

к.и.н., доцент Юрчикова Е.В.

**Методические рекомендации разработал:**

Преподаватель кафедры

«Корпоративное управление и электронный бизнес» И.В. Мухоморова

**Выписка из Государственного образовательного стандарта 080503 «Антикризисное управление».**

**Теория и практика оценочной деятельности.**

Принципы оценки: теория и практика. Государственное регулирование оценочной деятельности. Закон РФ «Об оценочной деятельности». Правовое регулирование оценочной деятельности. Договорные отношения в оценочной деятельности.

Законодательное обеспечение прав собственности при ее оценке. Оформление и регистрация прав собственности, в т.ч. прав на недвижимость. Правовое обеспечение и правое регулирование обращения собственности. Охрана прав собственности.

Методологические основы финансовой оценки. Подготовка задач по оценке. Коэффициентный анализ. Оценка и переоценка основных фондов, недвижимости, бизнеса компаний.

Инструментарий оценки. Виды оценки. Подходы и методы оценки; подходы с использованием текущих и ретроспективных данных. Сравнительный анализ коэффициентов. Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов.

Дисциплина «Теория и практика оценочной деятельности» является дисциплиной Государственного образовательного стандарта специальности 080503 «Антикризисное управление».

Дисциплина «Теория и практика оценочной деятельности» позволяет получить общее представление об оценочной деятельности, нормативно-правовой базе этой деятельности, а также ознакомиться и освоить методологические, методические аспекты процесса оценки предприятий (бизнеса), недвижимости, транспорта и нематериальных активов. Дисциплиной «Теория и практика оценочной деятельности» закладываются основы для дальнейшего изучения оценочной деятельности, в то же время дисциплина обладает самостоятельностью и законченностью. Курс дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности» основан на знаниях, полученных из базовых курсов дисциплин «Экономической теории», «Финансового анализа», «Бухгалтерского учета», «Экономики предприятия» и «Менеджмента».

Целью изучения дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности» является приобретение студентами знаний о теоретических основах и практическом опыте оценочной деятельности по основным направлениям, методологии существующих подходов к оценке, а также приобретение навыков оценки действующих и ликвидируемых (реорганизуемых, находящихся на стадии банкротства, поглощаемых и проч.) предприятий; недвижимости; нематериальных активов, а также транспорта, машин и оборудования;

В результате освоения дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности» студент должен:

1. Знать нормативно-правовую базу оценочной деятельности в РФ.
2. Владеть основными понятиями дисциплины (принципы оценки, виды стоимости, подходы к оценке)
3. Уметь применять различные методы оценки при определении рыночной стоимости предприятия (бизнеса) или его отдельных активов с учетом особенностей применения этих методов в отечественной практике.
4. Знать существующие требования к отчету об оценке, структуре и уметь его формировать.
5. Владеть основами финансовой математики в технологиях оценки.

Задачи дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности»:

1. дать студентам необходимые знания о теоретических и правовых основах оценочной деятельности;
2. определить возможности практического применения различных подходов и методов оценки стоимости предприятия (бизнеса) и его активов в соответствии с целью оценки;
3. изучить основные этапы проведения оценочных мероприятий и определить требования к составлению отчета об оценке объекта.

В процессе изучения дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности» предусмотрены лекционные и практические занятия. Для закрепления материала и более глубокого его усвоения предусмотрено проведение контрольных работ (для студентов заочной формы обучения), решение практических задач, анализ реальных отчетов об оценке, анализ новых нормативных документов, выполнение тестовых заданий.

Формой итогового контроля изучения дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности» является экзамен.

Для преподавателя дисциплины «Теория и практика оценочной деятельности» необходимо придерживаться следующего алгоритма подачи материала:

1. Изучив глубоко содержание учебной дисциплины, целесообразно разработать матрицу наиболее предпочтительных методов обучения и форм самостоятельной работы студентов, адекватных видам лекционных и семинарских занятий.

2. Необходимо предусмотреть развитие форм самостоятельной работы, выводя студентов к завершению изучения учебной дисциплины на её высший уровень.

3. Пакет заданий для самостоятельной работы следует выдавать в начале семестра, определив предельные сроки их выполнения и сдачи. Задания для самостоятельной работы желательно составлять из обязательной и факультативной частей. Организуя самостоятельную работу, необходимо постоянно обучать студентов методам такой работы.

Требования к проведению лекционных занятий.

Вузовская лекция – главное звено дидактического цикла обучения. Её цель – формирование у студентов ориентировочной основы для последующего усвоения материала методом самостоятельной работы. Содержание лекции должно отвечать следующим дидактическим требованиям:

* изложение материала от простого к сложному, от известного к неизвестному;
* логичность, четкость и ясность в изложении материала;
* возможность проблемного изложения, дискуссии, диалога с целью активизации деятельности студентов;
* опора смысловой части лекции на подлинные факты, события, явления, статистические данные;
* тесная связь теоретических положений и выводов с практикой и будущей профессиональной деятельностью студентов.

Преподаватель, читающий лекционные курсы, должен знать существующие в педагогической науке и используемые на практике варианты лекций, их дидактические и воспитывающие возможности, а также их методическое место в структуре процесса обучения.

Требования к проведению практических занятий:

Практические занятия проводятся по узловым и наиболее сложным вопросам (темам, разделам) учебной программы. Практическое занятие может быть построено как на материале одной лекции, так и на содержании обзорной лекции, а также по определённой теме без чтения предварительной лекции. Главная и определяющая особенность любого семинара – наличие элементов дискуссии, проблемности, диалога между преподавателем и студентами и самими студентами.

При подготовке практического занятия желательно придерживаться следующего алгоритма:

а) разработка учебно-методического материала:

* формулировка темы, соответствующей программе и госстандарту;
* определение дидактических, воспитывающих и формирующих целей занятия;
* выбор методов, приемов и средств для проведения практического занятия;
* подбор литературы для преподавателя и студентов;
* при необходимости проведение консультаций для студентов;

б) подготовка обучаемых и преподавателя:

* составление плана практического занятия из 5-10 вопросов;
* предоставление студентам возможности для подготовки;
* предоставление рекомендаций о последовательности изучения литературы (учебники, учебные пособия, законы и постановления, руководства и положения, конспекты лекций, статьи, справочники, информационные сборники и бюллетени, статистические данные и др.);
* создание набора наглядных пособий.

Подводя итоги практического занятия можно использовать следующие критерии (показатели) оценки ответов:

* полнота и конкретность ответа;
* последовательность и логика изложения;
* связь теоретических положений с практикой;
* обоснованность и доказательность излагаемых положений;
* наличие качественных и количественных показателей;
* наличие иллюстраций к ответам в виде фактов, примеров и пр.;
* уровень культуры речи;

В конце практического занятия рекомендуется дать оценку всего занятия, обратив особое внимание на следующие аспекты:

* качество подготовки;
* степень усвоения знаний;
* активность;
* положительные стороны в работе студентов;
* ценные и конструктивные предложения;
* недостатки в работе студентов;
* -задачи и пути устранения недостатков.

После проведения первого практического занятия курса, начинающему преподавателю целесообразно осуществить общий анализ проделанной работы, извлекая при этом полезные уроки.

7. При изложении материала важно помнить, что почти половина информации на лекции передается через интонацию. Учитывать тот факт, что первый кризис внимания студентов наступает на 15-20-й минутах, второй – на 30-35-й минутах. В профессиональном общении исходить из того, что восприятие лекций студентами младших и старших курсов существенно отличается по готовности и умению.

8. При проведении аттестации студентов важно всегда помнить, что систематичность, объективность, аргументированность – главные принципы, на которых основаны контроль и оценка знаний студентов. Проверка, контроль и оценка знаний студента, требуют учета его индивидуального стиля в осуществлении учебной деятельности. Знание критериев оценки знаний обязательно для преподавателя и студента.

Методические рекомендации для преподавателя по проведению занятий в соответствии с рабочей программой состоят из предлагаемого плана лекции, перечня основных понятий. Рекомендации по проведению Практических занятий состоят из перечня контрольных вопросов для студентов и решения задач по теме занятия.

**1.История становления, состояние и перспективы оценочной деятельности в РФ.**

1. Развитие оценочной деятельности в отечественной истории.
2. Формирование и развитие нормативно-правовой базы оценочной деятельности.
3. Современное состояние и перспективы оценочной деятельности в РФ.
4. Российские и международные стандарты оценки.
5. Саморегулируемые организации оценщиков.

Основные понятия: оценочная деятельность; стандарты оценки; основные цели оценки; юридический статус оценки; саморегулируемые организации.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Что понимается под оценочной деятельностью в РФ?
2. Какими стандартами должен руководствоваться оценщик в своей деятельности?
3. Какие рыночные операции и типы ресурсов задают основу для оценочной деятельности?
4. Каковы сходства и различия в отечественных и зарубежных стандартах оценки?
5. Основные направления оценочной деятельности.

**2.Теоретические и практические основы оценочной деятельности. Принципы оценки.**

1.Субъекты и объекты оценочной деятельности.

2.Цели и задачи проведения процесса оценки по основным направлениям. 3.Принципы оценки: теория и практика.

4.Виды стоимости соответствующие российским стандартам оценки, их взаимосвязь с целью проведения оценочных мероприятий.

5.Анализ факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

6.Этапы проведения оценки стоимости оцениваемого объекта.

Основные понятия: объекты оценки; субъекты оценки; принципы оценки; факторы, влияющие на величину стоимости; балансовая стоимость; первоначальная стоимость; восстановительная стоимость; стоимость замещения; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; утилизационная стоимость; стоимость имущественного комплекса; взаимосвязь цели оценки и вида стоимости.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Что представляют собой объекты и субъекты оценочной деятельности?
2. Чем отличается рыночная стоимость от нормативной, инвестиционной и страховой?
3. Какие факторы определяют оценочную стоимость?
4. В чем заключается экономический смысл принципов полезности и замещения?
5. Каков экономический смысл принципов ожидания, вклада и остаточной продуктивности?
6. Каковы основные этапы проведения процесса оценки?

**3.Государственное регулирование оценочной деятельности в РФ.**

1.Прямое и косвенное регулирование оценочной деятельности государством.

2.Закон РФ «Об Оценочной деятельности».

3. Правовое регулирование оценочной деятельности.

4.Условия лицензирования оценщиков (юридических и физических лиц). 5.Саморегулируемые организации оценщиков. Реестр саморегулируемых организаций, условия их формирования и регистрации.

6.Условия проведения обязательной оценки в РФ.

Основные понятия: законодательная база оценочной деятельности; нормативные акты в сфере оценочной деятельности; лицензирование оценочной деятельности; контрольно-надзорные функции государства; обязательная оценка.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Какие законодательные акты регулируют оценочную деятельность в РФ?
2. В каких случаях проведение оценочных мероприятий является обязательным?
3. Какое ведомство производит лицензирование оценщиков?
4. Каковы условия регистрации саморегулируемых организаций?
5. Права и обязанности участников процесса оценки.

**4.Условия заключения и исполнения договоров об оценке.**

1.Договорные отношения в оценочной деятельности.

2.Обязательные условия заключения и исполнения договора об оценке. Дата и даты оценки.

3.Права и обязанности сторон. Конфликт интересов.

4.Страхование гражданской ответственности.

5.Основные требования к формированию отчета об оценке. Структура отчета. Основные разделы отчета.

6.Отчеты для специальных целей.

7.Способы согласования весов, присваиваемых различными подходами. 8.Выводы итоговой величины стоимости.

Основные понятия: договор о проведении оценки стоимости; отчет об оценке; итоговая величина стоимости; особенности оценки с позиций покупателя и продавца; структура отчета об оценке стоимости; дата проведения оценки.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Требования к отчету по оценке стоимости.
2. Основные разделы отчета об оценке стоимости.
3. В чем заключается конфликт интересов с позиций покупателя и продавца бизнеса?
4. Как выводится итоговая величина стоимости оцениваемого объекта?
5. С какой целью производится страхование гражданской ответственности в оценочной деятельности?

**5.Законодательное обеспечение прав собственности при ее оценке.**

1.Сфера ответственности оценщика.

2.Собственность и система эффективного управления. Программы антикризисного управления, реформирования, и реструктуризации, учитывающие факторы стоимости.

3.Оформление и регистрация прав собственности, в т.ч. прав на недвижимость.

4.Правовое обеспечение и правовое регулирование обращения собственности.

5.Налоговый аспект в оценке.

6.Способы нормализации бухгалтерской отчетности.

7.Охрана прав собственности.

Основные понятия: права собственности; регистрация прав собственности; способы приобретения прав собственности; право владения, пользования, распоряжения; нормализация бухгалтерской отчетности.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Как производится правовое обеспечение прав собственности в РФ?
2. Каковы способы нормализации бухгалтерской отчетности?
3. Каковы особенности проведения оценочных мероприятий в условиях конкурсного управления предприятием?
4. Какова сфера ответственности оценщика при проведении процедуры оценки?
5. Охрана прав собственности.

**6.Методологические основы финансовой оценки.**

1.Понятие денежного потока.

2.Виды денежных потоков и их оценка.

3.Теория изменения стоимости денег во времени.

4.Текущая и будущая стоимость денег во времени.

5.Характеристика внешней и внутренней информации, используемой для проведения оценки.

6.Понятие и систематизация рисков в оценочной деятельности.

7.Виды рисков и их характеристика.

8.Основные факторы макроэкономического риска.

9.Системные и несистемные риски; коэффициент бета, как мера систематического риска.

10.Подготовка задач по оценке.

11.Обзор применяемых рыночных коэффициентов их экономический смысл. 12.Анализ финансовой составляющей объекта оценки. Финансовые показатели, влияющие на оценочную стоимость.

13.Коэффициенты структуры баланса.

14.Инвестиционные показатели.

15.Влияние источников финансирования на рентабельность собственных средств.

16.Оценка и переоценка основных фондов, недвижимости, бизнеса компаний.

Основные понятия: временная стоимость денег; денежный поток; виды денежных потоков; текущая и будущая стоимость; риски в оценочной деятельности; информационная база оценки; внутренняя финансовая отчетность предприятия; внешние условия функционирования предприятия; коэффициент бета; сложный процент; функция сложного процента; коэффициент наращения; дисконтирование.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Какие факторы можно отнести к факторам макроэкономического риска?
2. В чем заключается экономический смысл коэффициента бета?
3. Какие коэффициенты позволяют анализировать структуру бухгалтерского баланса предприятия?
4. Что такое информационная база оценки?
5. Сложный процент. Функции сложного процента.
6. Операции наращения и дисконтирования.
7. В чем заключается экономический смысл дисконтирования?
8. Как влияют несистемные риски на величину стоимости предприятия?
9. Основные источники информации о внешней среде деятельности предприятия.
10. Виды денежных потоков.
11. В чем отличие инфляционного риска от риска, связанного с изменением величины ставки процента?
12. Как осуществляется подготовка задач по оценке?
13. Экономический смысл рыночных коэффициентов.
14. Какие способы снижения рисков вы знаете?

Решение задач.

**7.Инструментарий оценки.**

1.Обзор существующих подходов к оценке.

2.Определение отраслевой составляющей и финансовых показателей внутренней и внешней деятельности предприятия.

3.Виды оценки.

4.Методы и особенности их применения к объектам оценки по существующим основным направлениям: предприятие (бизнес), недвижимость, машины и оборудование (транспорт), нематериальные активы и интеллектуальная собственность.

5.Анализ реальных отчетов об оценке стоимости по существующим основным направлениям оценочной деятельности.

Основные понятия: затратный (имущественный) подход к оценке; доходный подход к оценке; сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости; показатели ликвидности; горизонтальный и вертикальный анализ бухгалтерской отчетности; финансовые показатели; виды расходов предприятия.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Какие показатели характеризуют степень ликвидности предприятия?
2. Какие способы их расчета существуют?
3. Какие виды расходов, кроме относимых на себестоимость, влияют на величину прибыли предприятия?
4. Какие виды оценки вы знаете?
5. Определите основные направления оценочной деятельности.
6. Влияние отрасли на величину стоимости.
7. Какие подходы к оценке вы знаете?
8. Какие существуют методы оценки?

Решение задач.

**8.Подходы и методы оценки; подходы с использованием текущих и ретроспективных данных.**

1.Сравнительная характеристика подходов к оценке: доходного, затратного и сравнительного.

2.Особенности подходов, преимущества и недостатки, возможности применения.

3.Сущность доходного подхода, принципы его применения.

4.Существующие методы доходного подхода.

5.Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов.

6.Период прогнозирования, проблемы и выбор модели денежного потока. 7.Безрисковая ставка дисконта.

8.Ставка дисконта как норма дохода или доходность инвестиционной альтернативы.

9.Расчет ставки дисконтирования.

10.Метод капитализации.

11.Выбор величины прибыли для капитализации.

12.Ставка капитализации: сущность, расчет.

13.Расчет остаточной стоимости бизнеса.

14.Модель Гордона, условия применения.

Основные понятия: модель дисконтированного денежного потока; длительность прогнозного периода; ставка дисконта для собственного и инвестированного капитала; стоимость бизнеса в постпрогнозный период; модель Гордона; метод капитализации прибыли; ставка капитализации.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Какой принцип лежит в основе методологии доходного подхода?
2. От чего зависит выбор модели денежного потока при использовании доходного подхода?
3. Как определяется длительность прогнозного периода?
4. Как определить стоимость бизнеса в постпрогнозный период в соответствии с моделью Гордона?
5. В чем заключается экономический смысл метода капитализации прибыли?
6. Какая взаимосвязь существует между ставкой капитализации и ставкой дисконта?
7. Существует ли возможность применения доходного подхода при оценке ликвидируемого бизнеса?
8. Преимущества и недостатки методов доходного подхода.

Решение задач.

**9.Методология сравнительного (рыночного) подхода.**

1.Методы, общая характеристика.

2.Отраслевая принадлежность и стадия жизненного цикла сопоставимых объектов оценки.

3.Характеристика ценовых мультипликаторов и основные правила их применения.

4.Сравнительный анализ коэффициентов.

5.Использование зарубежных аналогов и специальные поправочные коэффициенты.

6.Цены акций в сделках слияния и поглощения, рыночные премии за контроль в цене акций закрытых и открытых компаний.

7.Особенности применения методов сравнительного (рыночного) подхода: метод компании-аналога, метод сделок, метод отраслевых коэффициентов.

Основные понятия: метод компании-аналога (метод рынка капитала); метод сделок (метод продаж); метод отраслевых коэффициентов; предприятия-аналоги; мультипликаторы.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Какие теоретические положения лежат в основе сравнительного подхода?
2. Какой из методов сравнительного подхода применяется к оценке миноритарных пакетов акций?
3. Каковы основные критерии отбора предприятий-аналогов?
4. Как рассчитываются ценовые мультипликаторы и в чем заключается их экономический смысл?
5. Какие мультипликаторы относятся к интервальным, а какие к моментным?
6. каковы преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке?

Решение задач.

**10.Методология затратного (имущественного) подхода к оценке стоимости.** 1.Область применения затратного подхода в антикризисном управлении предприятием.

2.Метод чистых активов.

3.Определение ликвидационной стоимости предприятия.

4.Способы корректировки кредиторской и дебиторской задолженности действующего предприятия.

5.Сравнительная характеристика методов затратного подхода, условия применения.

Основные понятия: метод чистых активов; метод ликвидационной стоимости; материальные и нематериальные активы.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Какова теоретическая методология затратного подхода к оценке?
2. В чем заключается метод чистых активов?
3. Чем отличается ликвидационная стоимость компании от стоимости компании как действующей?
4. В чем различие стоимости восстановления и замещения?

5. Каковы возможности применения затратного подхода к новым и быстрорастущим компаниям?

6. Преимущества и недостатки методов затратного подхода.

Решение задач.

**11.Практика оценки объектов недвижимости.**

1.Особенности оценки недвижимости.

2.Понятия «недвижимое имущество», «объект недвижимости». 3.Классификация объектов недвижимости по различным признакам.

4.Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Особенности функционирования.

5.Спрос и предложение на рынке недвижимости.

6.Право собственности на недвижимость. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.

7.Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней. 8.Понятие оценки недвижимости.

9.Место оценки недвижимости на рынке оценочных услуг (на примере опыта отечественных оценочных компаний).

Основные понятия: виды износа; объект недвижимости; земельный участок; земельный кадастр.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Метод техники остатка для земли.
2. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации.
3. Метод сравнения продаж.
4. Метод капитализации.
5. Метод разбиения земельного участка при определении стоимости.
6. Метод сравнительной единицы. Метод поэлементного расчета (разбивки на компоненты). Индексный способ оценки.
7. Определение износа зданий и сооружений. Метод срока жизни. Метод разбиения на виды износа.

Решение задач.

**12.Особенности проведения оценки транспорта, машин и оборудования.**

1.Особенности проведения оценки транспорта, машин и оборудования. 2.Информационная база, используемая для определения стоимости. 3.Методологические основы оценки машин и оборудования.

4.Особенности применения подходов.

5. Способы определения совокупного износа машин и оборудования.

Основные понятия: транспорт; машины; оборудование; технологические линии; Общероссийский классификатор основных фондов в оценочной практике; виды износа; амортизация.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Место оценки машин и оборудования в общей системе оценки имущественного комплекса предприятий.
2. Особенности машин и оборудования как объектов оценки.
3. Методы оценки машин и оборудования.
4. Особенности применения подходов к оценке транспорта.
5. Применение Общероссийского классификатора основных фондов.

Решение задач.

**13.Особенности оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности.**

1.Понятие нематериальных активов.

2.Характеристика рынка нематериальных активов в России.

3.«Гудвилл» как важнейший вид нематериальных активов, особенности оценки в отечественной практике.

4.Применение существующих подходов и методов оценки объектов интеллектуальной собственности.

5.Виды стоимости, применяемые при оценке.

Основные понятия: интеллектуальная собственность; деловая репутация или гудвилл; патент; товарный знак; ноу-хау.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Рынок интеллектуальной собственности как одна из важнейших сфер экономики.
2. Каковы особенности функционирования в России и за рубежом?
3. Каково состояние рынка интеллектуальной собственности и перспективы развития?
4. Законодательная база в сфере интеллектуальной собственности.
5. Авторские и смежные права. Патентное право.
6. Каковы особенности интеллектуальной собственности и нематериальных активов как объектов оценки?
7. Этапы процесса оценки объектов интеллектуальной собственности.

Решение задач.

**14.Оценка стоимости кредитных учреждений. Особенности оценки объектов финансовых вложений. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций.**

1.Оценка стоимости кредитных учреждений.

2.Оценка по акционерному капиталу.

3.Оценка контрольного и неконтрольного пакетов акций.

4.Скидки за недостаток ликвидности и премии за контроль.

5.Оценка многопрофильных компаний.

6.Определение деловых единиц; сбор информации по ним; агрегирование стоимости деловых единиц.

7.Определение оптимальной стоимости многопрофильной компании.

Основные понятия: кредитное учреждение; премия за контроль; скидка за неконтрольный характер; уровень собственного капитала банка; банковские риски; корректировка банковской отчетности; внутрибанковский оборот; рыночная стоимость капитала.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Каковы специфические черты банковского бизнеса?
2. Как взаимосвязаны цели оценки банков и виды определяемых стоимостей?
3. Какие методы применяются при оценке банков?
4. Методы доходного подхода при расчете стоимости контрольного пакета акций.
5. Методы затратного подхода в оценке акционерного капитала.
6. Методы сравнительного подхода при оценке контрольного и неконтрольного пакетов акций.
7. В каких случаях необходимо производить скидку за неконтрольный характер?

Решение задач.

**15.Стоимость бизнеса при эффективном управлении проектами и рисками.**

1.Оценка инвестиционного проекта, период его окупаемости, показатели эффективности инвестиционного проекта.

2.Величина стоимости компании и ее роль в практическом менеджменте. 3.Реструктуризация компании как способ повышения ее рыночной стоимости.

4.Дробления, слияния, поглощения предприятий. Банкротства и особенности оценки.

Основные понятия: инвестиционный проект; срок окупаемости; коэффициент рентабельности проекта; чистая текущая стоимость доходов; реструктуризация; банкротство.

Контрольные вопросы (вопросы для самопроверки).

1. Что представляет собой инвестиционный проект как самостоятельный объект оценки?
2. Чем оценка инвестиционного проекта отличается от оценки действующего предприятия?
3. В каких случаях возникает необходимость в реструктуризации активов и пассивов предприятия?
4. В каких случаях слияния повышают стоимость предприятий?
5. Каковы особенности оценки предприятия-банкрота?

Решение задач.

При проведении промежуточной аттестации студентов рекомендуется применять тестирование остаточных знаний.

**Задачи, рекомендуемые к темам №6 - 10:**

1. В банке «А» вкладчик разместил 453000 руб., в банке «Б» - 620000 руб. Определить общую сумму, которой будет располагать вкладчик через 5 лет, если банк «А» начисляет по вкладам 11,25 % с ежемесячным начислением, а банк «Б» 9,75 % с ежегодным начислением.
2. В рекламе банка «А» говорится, что сумма, помещенная сегодня на срочный депозит, удвоится за 5 лет. Банк «Б» обещает своим клиентам 12 % годовых по вкладам на тот же период. В каком из банков ежегодно платят больший процент на вложенные средства? Какой процент платит банк «А»?
3. Определите ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту в сумме 1450000 руб., предоставленному на 5 лет при номинальной годовой ставке 15 %.
4. Кредит в 2500000 руб. выдан на 8 лет с погашением равными ежемесячными платежами. Определить сумму ежегодных выплат по кредиту при ставке процента 10,75 %.
5. Определить величину кредита, если известно, что в его погашение ежегодно выплачивается по 150000 руб. в течение 3 лет при ставке 14 %.
6. Рассчитайте суммарную стоимость денежного потока, накапливаемого под 13 % годовых. Денежный поток возникает в конце года: 1 год – 230000 руб.; 2 год – 355000 руб.; 3 год – 0 руб.; 4 год – 57000 руб.
7. Вы заняли 1500000 руб. и возвращаете долг в течение 5,5 лет равными платежами. Каков будет ежемесячный платеж при годовой ставке 11,5%?
8. Определить будущую стоимость регулярных ежемесячных платежей величиной по 35000 руб. в течение 3 лет при ставке 12 % и ежемесячном накоплении.
9. Какую сумму необходимо ежеквартально вносить в течение 4 лет на депозит для проведения реконструкции склада, стоимость которого составляет 2 700 000 руб., если банк начисляет проценты каждые 3 месяца, а годовая ставка равна 18 %?
10. По состоянию на 30 апреля 2005 года стоимость суммарных активов предприятия равна 1200000 руб., краткосрочная кредиторская задолженность 270000 руб., долгосрочная кредиторская задолженность – 320000 руб. Определить балансовую стоимость предприятия.
11. Первоначальная стоимость объекта равна 1700000 руб., накопленная амортизация – 670000 руб., индекс переоценки – 3. Определить восстановительную стоимость объекта, сумму дооценки первоначальной стоимости до восстановительной, сумму износа по отношению к восстановительной стоимости, сумму дооценки износа.
12. Предприятие в течение последних нескольких лет получало годовую прибыль 3570000 руб. Ценовой мультипликатор «цена/прибыль» (то есть отношение цены акции к прибыли на акцию) для предприятия-аналога равен 5. Определить оценку стоимости предприятия.
13. Чистая прибыль предприятия после уплаты налогов равны 3500000 руб., а число обыкновенных акций – 5000. Доходность акций 10%. Определить цену акций предприятия.
14. Постоянный темп роста дивидендов 6%, ожидаемая норма прибыли 10%, ожидаемый дивиденд в текущем году 75 руб. на акцию. Определить цену акций.
15. Период прогноза 5 лет. Чистый денежный поток предприятия на конец 6-го года предполагается равным 100000 руб. Ожидается, что чистый денежный поток предприятия будет расти каждый год с постоянной скоростью 10%. Средневзвешенная стоимость капитала 15%. Определить текущее значение остаточной стоимости предприятия.
16. Ожидаемый чистый денежный поток предприятия на конец 1-го года равен 500000 руб., на конец 2-го года – 750000 руб., на конец 3-го года – 900000 руб. В дальнейшем прогнозируется ежегодный рост чистого денежного потока. Средневзвешенная стоимость капитала 15%. Определить текущую стоимость предприятия.

**Задачи, рекомендуемые к теме №11:**

1. Определить общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость участка земли составляет 30000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания 110000 у.е., а общий износ здания оценивается в 25 %.
2. Через 7 лет Вы планируете купить дом, который стоит 4200000 руб. Какую сумму нужно положить в банк сегодня, чтобы купить дом в будущем, если годовая процентная ставка 11 % начисляется ежеквартально?
3. Квартира стоимостью 3 200 000 руб. куплена в рассрочку. Рассчитать ежегодный взнос в погашение долга, если процентная ставка 17 %, а долг надо погасить за 8 лет равными частями?
4. При покупке дома стоимостью 5300000 руб. предоставлена рассрочка на 10 лет. Определить ежегодные платежи при ставке 10,75 %.
5. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 8000 кв.м. Из них 300 кв. м. не занято. Остальная площадь сдана по средней ставке 15 у.е. за кв. м. Операционные расходы составляют 42 % от потенциального валового дохода. Определить величину чистого операционного дохода.
6. Оптовый рынок площадью в 3 га куплен за 100 000 000 у.е. и приносит ежемесячный доход по 70 у.е. с 1 кв. м. Определить коэффициент капитализации.
7. Стоимость здания 700000 долл. Коэффициент капитализации здания 17%. Чистый операционный доход 170000 долл. Коэффициент капитализации для земли 12 %. Определить стоимость земельного участка.
8. Стоимость земельного участка, купленного за 20000 долл., ежегодно увеличивается на 15%. Сколько будет стоить участок через 3 года после приобретения?
9. Чистый операционный доход 100000 долл. Коэффициент капитализации для улучшений – 20%. Коэффициент капитализации для земли – 17%. Доля земли в стоимости объекта составляет 0, 25. Определить стоимость земли и стоимость улучшений.
10. Какую сумму целесообразно заплатить инвестору за объект недвижимости, который можно эффективно эксплуатировать 5 лет? Объект в конце каждого года приносит доход по 3500000 руб. Требуемый доход на инвестиции – 20%.
11. Имеется земельный участок размером 10000 кв. м. Схема зонирования разрешает использовать участок одним из трех способов:

1 способ – строительство многоквартирного дома

2 способ – разбивка на участки под строительство коттеджей

3 способ – размещение склада стройматериалов.

Необходимо выбрать вариант наилучшего использования на основании информации:

1 – многоквартирный дом на 50 квартир, стоимостью 20000 у.е. за квартиру минус 500000 у.е. на строительство.

2 – раздел на участки под жилищную застройку, 7000 у.е. за участок при количестве возможных участков 25, минус 35000 у.е. в оплату юридических и инженерных услуг на разбивку участков.

3 – склад – 50 у.е. за 1 кв.м. минус 75000 у.е. – расходы на строительство завода.

**Задачи, рекомендуемые к темам №12, 13:**

1. Компания планирует через 3 года полностью заменить свой автопарк. Для этого она ежегодно переводит на счет в банке по 2 300 000 руб. Банк начисляет по вкладам 12 % годовых. Определить, какой суммой будет располагать компания на замену автопарка.
2. Определить рыночную стоимость автомобиля, для которого получена выборка цен: 145600 руб., 148750 руб., 145000 руб., 144100 руб., 144900 руб., 145600 руб., 145100 руб., 146000 руб., 145400 руб., 143200 руб. Рассчитать коэффициент вариации для полученной выборки.
3. Определить рыночную стоимость автомобиля, если известно, что его стоимость в новом состоянии составляет 225000 руб., а физический износ равен 25%.
4. Требуется оценить новый легковой автомобиль с двигателем, имеющим рабочий объем 1500 см3, если известно, что стоимость нового легкового автомобиля с двигателем, имеющим рабочий объем 2000 см3,составляет 27000 долл. Y = 1,43.
5. Рассчитать пробег с начала эксплуатации автомобиля, эксплуатировавшегося 3 года на территории Финляндии, 4 года – на территории России. По данным приложения 6 Методики №1, ежегодный пробег для легкового автомобиля, эксплуатировавшегося в Финляндии, составляет 18,9 тыс. км. В России легковой автомобиль эксплуатировался с 4-го по 7-й год эксплуатации включительно. По данным приложения 6 Методики №1, годовой пробег для легкового автомобиля отечественного производства по России для 4-го года эксплуатации составляет 12 тыс. км, для остальных лет – по 10 тыс. км в год.
6. Определить утилизационную стоимость легкового автомобиля. Установлено, что двигатель имеет рыночный ресурс и может быть реализован. Стоимость нового двигателя на дату оценки в месте оценки 20500 руб., износ двигателя 55%. Дополнительно установленный кондиционер также имеет остаточный ресурс. Стоимость нового кондиционера на дату оценки в месте оценки 16700 руб., износ 60%. Затраты на демонтаж и реализацию составляют 4000 руб. Общая стоимость металлолома – 700 руб. Затраты на разборку, дефектовку и сдачу металлолома – 400 руб.
7. Рассчитать стоимость ноу-хау, с применением которого сокращается расход основного материала и возвратные отходы, что дает возможность выпускать дополнительную продукцию. Предполагается, что данная экономия сохранится в течение трех лет. Предприятие в течение этого периода не собирается раскрывать данный секрет производства и продавать беспатентную лицензию. Ставка дисконтирования принимается равной 35%. Данные об экономии приведены в приложении 1.
8. Предприятие владеет ноу-хау производства изделий. Затраты на производство без использования ноу-хау составляют 5 долл. за единицу. При этом 30% себестоимости составляют затраты труда. Предприятие продает 100000 изделий в год, ноу-хау дает предприятию возможность экономить на каждом выпускаемом изделии 0,5 долл. за счет используемых материалов и 20% трудовых затрат. По прогнозам это преимущество сохранится в течение 3 лет. Необходимо оценить стоимость ноу-хау при ставке дисконта 25%.
9. Рассчитать текущую рыночную стоимость товарного знака, если ежегодный дополнительный доход от использования этого нематериального актива составляет 50000 долл. в год, а коэффициент капитализации составляет 15% годовых.
10. Хронологический возраст оцениваемой машины составляет 7 лет. Нормальный срок ее службы – 10 лет. В результате инспектирования и обсуждения с собственником определено, что остающийся срок службы машины составляет 5 лет. Каков эффективный возраст машины?

**Задачи, рекомендуемые к темам №14, 15:**

1. Определить оборачиваемость оборотных средств предприятия:

а) по числу оборотов; б) по продолжительности одного оборота в днях (двумя способами).

Оборотные средства предприятия составили за год: на 1.01 тек. года – 326300 руб.; на 1.04. – 344500 руб.; на 1.07. – 422300 руб.; на 1.10.- 375600 руб.; на 1.01. след. года – 428400 руб. Стоимость реализованной продукции 4150000 руб. Сделайте вывод.

2. Определить оборачиваемость в днях (двумя способами) и разах, а также сумму прибыли, полученную на 1 рубль оборотных средств по торговому предприятию. Оборотные средства составили: на 1.01 тек. года – 155600 руб., на 1.04. – 152300 руб., на 1.07. – 155400 руб., на 1.10. – 152800 руб., на 1.01. след. года – 154800 руб. Розничный товарооборот за год составил 2720300 руб. Прибыль 587490 руб. Сделайте вывод.

3. Рассчитайте рентабельность оборотных средств торгового предприятия на основе следующих данных. Сумма оборотных средств предприятия составила (тыс. руб.): на 1.01 тек. года – 522; на 1.04. – 544; на 1.07. – 532; на 1.10. – 540; на 1.01. след. года – 523. Сумма прибыли за отчетный год составила 134,5 тыс. руб. Сделайте вывод.

4. Оборотные средства предприятия составили за год: на 1.01 текущего года – 250,2 тыс. руб., на 01.04. – 240,1 тыс. руб., на 01.07. –260,8 тыс. руб., на 01.10. – 200,0 тыс. руб., на 01.01. следующего года – 260,4 тыс. руб. Стоимость реализованной продукции 2480,4 тыс. руб.

Определите: 1) оборачиваемость оборотных средств: А) по числу оборотов; Б) по продолжительности одного оборота в днях; 2) Размер высвободившихся оборотных средств при условии их оборачиваемости на 3 дня. Сделайте вывод.

5. Номинальная стоимость облигации 5000 руб., купонная ставка 15%, оставшийся срок до погашения облигации 3 года, текущая рыночная процентная ставка 12%. Определить текущую рыночную стоимость облигации.

6. Облигация номинальной стоимостью1000 руб. с купонной процентной ставкой 10% была куплена в начале года за 1200 руб. (то есть по цене вше номинальной стоимости). После получения купонного платежа в конце года облигация была продана за 1175 руб. Определить норму прибыли за год.

7. Облигация номинальной стоимостью 1100 руб. с купонной процентной ставкой 15% и сроком погашения 10 лет была куплена за 820 руб. Определить доходность облигации методом средних.

8. По обращающимся привилегированным акциям выплачиваются ежегодные дивиденды 150 руб. Цена этой акции равна 970 руб. Определить доходность акции.

9. Рыночная цена акции в настоящий момент 110 руб. Ожидаемая цена акции в конце текущего года равна 115 руб., а ожидаемый дивиденд в текущем году 10 руб. Определить ожидаемую дивидендную доходность, ожидаемую доходность за счет изменения цены акции и ожидаемую доходность по акции в текущем году.

10. Последний из уже выплаченных дивидендов по акциям нормального роста 450 руб., а ожидаемый темп роста дивидендов 5%. Определить дивиденд, который акционер ожидает получить в текущем году.

**Список литературы.**

**Основная литература:**

* 1. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2007.
  2. Оценка бизнеса: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007.
  3. Ронова Г.Н., Королев П.Ю., Осоргин А.Н., Хаджиев М.Р., Тишин Д.И. Оценка стоимости предприятий: учебно-практическое пособие / Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, 2006.
  4. Теория и практика оценочной деятельности: учебно-практическое пособие. – М.: Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, 2005.

**Дополнительная литература:**

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г.

№519 «Об утверждении стандартов оценки».

1. Приказ Минфина РФ №10н и ФКЦБ ОЗ-6/пз от 29 января 2003 года «Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».
2. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.
3. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: Проспект, 2004.
4. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.
5. Просветов Г.И. Оценка бизнеса: Задачи и решения: Учебно-методическое пособие. – М.: Издательство РДЛ, 2006.
6. Симионова Н.Е. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – Ростов-на-Дону, 2004.
7. Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – Ростов-на-Дону: Феникс, 2003.
8. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: Ассоциация авторов и издателей «Тандем», ЭКМОС, 2000.
9. Журнал «Вопросы оценки».
10. www.ocenchik.ru