

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"

Институт управления, экономики и финансов

**УТВЕРЖДАЮ**

Проректор  
по образовательной деятельности КФУ  
проф. Минзарипов Р.Г.

"\_\_" 20\_\_ г.

**Учебно-методический комплекс дисциплины**

**Оценка активов предприятия в процедурах несостоятельности**

(наименование дисциплины в соответствии с учебным планом)

направление подготовки: \_\_\_\_\_  
(шифр и наименование образовательной программы)

Казань 2014 г.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**федеральное государственное автономное образовательное**  
**учреждение высшего профессионального образования**  
**«Казанский (Приволжский) федеральный университет»**

Институт управления, экономики и финансов

Кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности

**ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Оценка активов предприятия в процедурах несостоятельности**

ФГОС ВПО третьего поколения

профессиональный цикл

Направление 080100.62

Профили

Квалификация (степень)

Экономика

Финансы и кредит

бакалавр

Принята на заседании кафедры Антикризисного управления и оценочной деятельности  
(протокол № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » 2014 г.)

Заведующий кафедрой

Якупова Н.М.

Утверждена Учебно-методической комиссией института

(протокол № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » 201 \_\_\_\_ г.)

Председатель комиссии

Дашин А.К.

Казань 2014

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО третьего поколения.

Автор: старший преподаватель Ивановский И.А.  
к.э.н., старший преподаватель Яковлев В.Ю.

Рецензенты: кандидат экономических наук, доцент Салахиеva M.Ф.  
кандидат экономических наук, доцент Бурганова Р.А.

## **4.2. Содержание дисциплины**

### **Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества**

Понятие и необходимость оценки и оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Место и роль оценочной деятельности на современном этапе развития экономики.

Цели оценки. Виды имущества, подлежащего оценке. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности. Рыночная стоимость. Принципы оценки.

### **Тема 2. Регулирование оценочной деятельности**

Структура регулирования оценочной деятельности в РФ. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов, основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления.

Договорные отношения в оценочной деятельности. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.

Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков.

Характеристика федеральных стандартов оценки. Виды стоимости.

### **Тема 3. Неплатежеспособность и несостоятельность предприятия**

Понятие неплатежеспособности и несостоятельности. Общие причины неплатежеспособности и несостоятельности российских предприятий. Абсолютная и относительная неплатежеспособность.

Определение и предупреждение неплатежеспособности и несостоятельности. Информационная база диагностики несостоятельности предприятия. Виды и методы анализа неплатежеспособного предприятия. Использование и задачи внешнего и внутреннего анализа. Виды анализа неплатежеспособности в международной практике. Концепция экспресс диагностики кризиса.

Оценка платежеспособности, финансовой устойчивости и деловой активности предприятия.

Критерии для оценки несостоятельности предприятий.

Анализ финансовых предпосылок несостоятельности (банкротства) предприятий. Z-счет Э. Альтмана, модели У. Бивера, модели R Корректировка методик предсказания банкротства с учетом специфики отраслей на основе распределения предприятий по классам кредитоспособности. Качественные кризис-прогнозные методики. Прогнозирование банкротства путем характеристики кризиса управления предприятием на основе показателя Аргенти (A-счет).

#### **Тема 4. Банкротство как институт рыночного хозяйства**

Понятие банкротства и несостоятельности: экономический и юридический аспект. Банкротство как метод структурной реорганизации экономики.

Международный опыт банкротства и санации предприятий. Реализация механизмов банкротства в странах с развитой рыночной экономикой.

Становление и развитие института банкротства в России.

Государственное регулирование отношений несостоятельности. Процедура признания должника банкротом. Порядок осуществления ликвидационных процедур предприятия.

#### **Тема 5. Антикризисное управление в рамках несудебных и судебных процедур**

Досудебная санация.

Наблюдение. Предъявление требований кредиторов, первое собрание кредиторов, функции временного управляющего и руководства предприятия, прекращение наблюдения.

Финансовое оздоровление. Условия введения финансового оздоровления, способы обеспечения исполнения обязательств, план финансового оздоровления и график погашения задолженности, функции административного управляющего, управление должником в ходе финансового оздоровления, завершение процедуры.

Внешнее управление. Обязанности внешнего управляющего, последствия

введения процедуры внешнего управления, план внешнего управления, меры по восстановлению платежеспособности должника, прекращение внешнего управления.

Конкурсное производство. Установление требований кредиторов, последствия введения конкурсного производства, управление должником, конкурсная масса, расчеты с кредиторами. Завершение конкурсного производства, ликвидация должника.

Мировое соглашение. Решение о заключении мирового соглашения сторонами, условия утверждения и расторжения мирового соглашения.

## **Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества**

Недвижимое имущество как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.

Методы доходного подхода в оценке недвижимости: метод прямой капитализации дохода, метод дисконтированных денежных потоков.

Методы сравнительного подхода в оценке недвижимости: методы сравнительного анализа продаж, методы, основанные на соотнесении цены и дохода, экономико-математические методы.

Затратный подход к оценке недвижимости: расчет затрат на воспроизведение и замещение. Методы расчета износа улучшений.

Методы оценки земельных участков.

## **Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств**

Машины, оборудование и транспортные средства как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.

Методы доходного подхода в оценке машин, оборудования и транспортных средств: метод дисконтированных денежных потоков, метод прямой капитализации дохода, метод равноэффективного функционального аналога.

Методы сравнительного подхода в оценке машин, оборудования и

транспортных средств: методы прямого сравнения и метод расчета по удельным показателям.

Затратный подход к оценке машин, оборудования и транспортных средств: метод расчета по цене однородного объекта, метод поагрегатного (поэлементного) расчета, метод расчета по удельным затратным показателям. Методы расчета износа машин, оборудования и транспортных средств.

## **Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов предприятия**

Нематериальные активы как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.

Доходный подход в оценке нематериальных активов: метод избыточных прибылей, метод дисконтированных денежных потоков, метод освобождения от роялти.

Методы сравнительного подхода в оценке нематериальных активов: метод сравнения продаж.

Затратный подход в оценке нематериальных активов: метод стоимости создания, метод выигрыша в себестоимости.

## **Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)**

Предприятие (бизнес) как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.

Методы доходного подхода в оценке предприятия (бизнеса).

Методы сравнительного подхода в оценке предприятия (бизнеса).

Затратный подход в оценке предприятия (бизнеса).

Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

### 4.3. Структура дисциплины

Наименование тем дисциплины	Виды учебной работы (час)			Всего (час)	Форма промежуточной аттестации
	Лекции	Семинарские (практические) занятия	CPC		
1. Теоретические основы оценки стоимости имущества	4	4 (2*)	6	14	Устный опрос, решение практических заданий; * Презентация плана организации и регистрации фирмы
2. Регулирование оценочной деятельности	2	4 (2*)	8	14	Устный опрос, решение практических заданий; * Презентации и обсуждение докладов
3. Неплатежеспособность и несостоятельность предприятия	4	4*	8	16	Презентации и обсуждение докладов
4. Банкротство как институт рыночного хозяйства	2	2	4	8	Устный опрос, дискуссия
5. Антикризисное управление в рамках несудебных и судебных процедур	2	2	4	8	Устный опрос, дискуссия
6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества	2	2	4	8	Устный опрос, решение практических заданий; контрольная работа по теме 5
7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств	2	2*	4	8	Презентации и обсуждение докладов
8. Подходы и методы оценки нематериальных активов	2	2*	4	8	Презентации и обсуждение докладов
9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)	2	2	4	8	Устный опрос, решение практических заданий
Итого	26	28 (8*)	54	108	

\* Занятия в интерактивной форме

## **5. Образовательные технологии**

Освоение дисциплины «Оценка активов предприятия в процедурах несостоятельности» предполагает использование как традиционных (лекции, семинарские занятия с использованием методических материалов), так и инновационных образовательных технологий с использованием в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий, таких как: презентации и обсуждение докладов.

## **6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов**

### ***6.1. Примерные вопросы к экзамену***

1. История и проблемы развития оценочной деятельности в России.
2. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
3. Принципы оценки и их применение в оценочной деятельности.
4. Международные и российские стандарты оценки.
5. Цели оценки и виды стоимости объектов собственности.
6. Организация и процедура оценки объектов собственности.
7. Рыночная стоимость как база оценки объектов собственности.
8. Особенности оценки нерыночных видов стоимости объектов собственности.
9. Инвестиционная стоимость объектов собственности.
10. Ликвидационная стоимость объектов собственности.
11. Прогнозирование доходов в оценочной деятельности (на примере любого объекта собственности).
12. Риски и способы их учета в оценке стоимости бизнеса.
13. Методы определения ставки дискаунта в оценке объектов собственности.
14. Методы определения коэффициента капитализации в оценочной деятельности.
15. Использование инвестиционного анализа в оценке объектов собственности.
16. Стоимостная оценка инвестиционных проектов.
17. Требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
18. Краткая характеристика подходов, применяемых для оценки.
19. Права и обязанности оценщика.
20. Субъекты оценочной деятельности и их взаимоотношения.

21. Саморегулирование оценочной деятельности: функции и обязанности саморегулируемых организаций оценщиков.
22. Дайте характеристику видов стоимости.
23. Структура нормативно-правовых актов, регламентирующих оценочную деятельность.
24. Раскройте экономический смысл безрисковой ставки дохода, среднерыночной ставки дохода, премии за риск в процессе обоснования ставки дисконта в оценке бизнеса.
25. Дайте характеристику информационной базы для оценки бизнеса.
26. Дайте сравнительную характеристику внутренней ставки доходности, модифицированной внутренней нормы доходности и ставки доходности финансового менеджмента.
27. Назовите показатели эффективности инвестиционного проекта, которые зависят от применяемой аналитиком ставки дисконта.
28. Источники информации в оценочной деятельности.
29. Требования к информации об объекте оценки.
30. Факторы, определяющие выбор вида стоимости.
31. Условия и ограничения определения нерыночных видов стоимости.
32. Структура капитала предприятия.
33. Стоимость собственного и инвестированного капитала.
34. Определение графика возмещения инвестированного капитала.
35. Временная оценка денежных потоков.
36. Использование шести функций сложного процента в оценочной деятельности.
37. Текущая стоимость обычного, авансового аннуитета и бессрочного аннуитетного потока доходов в оценочной деятельности.
38. Будущая стоимость обычного и авансового аннуитетов.
39. Договорные отношения в оценочной деятельности.
40. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
41. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков.
42. Факторы, влияющие на стоимость объектов собственности.
43. Принципы оценки: теория и практика.
44. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.
45. Оценка износа зданий и сооружений.
46. Затратный подход к оценке машин, оборудования.
47. Определение износа при оценке рыночной стоимости машин, оборудования и транспортных средств.

48. Сравнительный подход к оценке машин, оборудования и транспортных средств.
49. Методы оценки земли.
50. Затратный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).
51. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.
52. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.
53. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).
54. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке бизнеса.
55. Доходный подход в оценке объектов интеллектуальной собственности предприятия.
56. Методы обоснования затрат на воспроизводство и замещение в оценке недвижимости.

## ***6.2. Примерная тематика курсовых работ***

Написание курсовых работ по дисциплине «Основы активов предприятия в процедурах несостоятельности» оценки стоимости имущества» не предусмотрено учебным планом.

## ***6.3. Организация самостоятельной работы***

1. Изучение теоретического лекционного материала, основной и дополнительной литературы.
2. Подготовка к семинарским и практическим занятиям, контрольной работе.
3. Доработка заданий, выполняемых на практических занятиях.
4. Самостоятельное изучение отдельных вопросов, не рассматриваемых на лекциях, представленных в методической разработке.
5. Выполнение отдельных заданий и подготовка к их защите в рамках самостоятельной работы.

## **7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

### ***а) основная литература***

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.01.1998 г., № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО

№1) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 256 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 255 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. Требования к отчету об оценке (ФСО №3) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 254 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

6. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

7. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 07.11.2011 N 628 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

8. Оценка недвижимости (ФСО №7) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

9. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учебник – М: Просвет, 2008.

10. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014

11. Оценка бизнеса: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой – М: Финансы и статистика, 2009.

12. Якупова Н.М., Яруллина Г.Р. и др. Оценка бизнеса: электронное учебное пособие [Электронный ресурс] / рекомендовано УМО по образованию в области АКУ в качестве электронного учебного пособия для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности 080503 «Антикризисное управление» и другим междисциплинарным специальностям. – Казань, 2008. – 1 CD-ROM.

#### ***б) дополнительная литература***

1. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012 [Электронный ресурс] - режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=451193>

2. Коупленд Том. Стоимость компаний: оценка и управление / Коупленд Т., Коллер Т.,

Муррин Д., пер. с англ., науч. ред. Барышникова Н.Н. - 3-е изд., перераб. и доп. - М: Олимп-Бизнес, 2008.

3. Царев, В. В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология / В. В. Царев, А. А. Кантарович. - М: ЮНИТИ-ДАНА, 2012 [Электронный ресурс] - режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=377275>

4. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.Ф. Чеботарев. – М: Дашков и Ко, 2014.

5. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – Москва: Омега – Л, 2011.

6. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие / Н.М. Якупова - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003.

***в) программное обеспечение и Интернет-ресурсы:***

1. Электронно-библиотечная система ZNANIUM.COM. – Режим доступа: <http://www.znanium.com>

2. Электронно-библиотечная система BiblioRossica. – Режим доступа: <http://www.bibliorossica.com>

3. Научная электронная библиотека. - Режим доступа: <http://www.elibrary.ru>

4. Правовой сайт «Консультант Плюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

5. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. - Режим доступа: <http://www.gks.ru>

**8. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

1. Компьютерные классы с выходом в Интернет и возможностью работы со справочно-правовыми системами «КонсультантПлюс», «Гарант».

2. Аудитории, оборудованные мультимедийными средствами обучения.

## **Конспект лекций по дисциплине «Оценка активов предприятия в процедуре несостоятельности»**

---

### **Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества**

1. Понятие и объективная необходимость оценки и оценочной деятельности на современном этапе развития экономики.

2. История развития оценочной деятельности в России.

3. Цели оценки.

4. Объекты и субъекты оценочной деятельности.

5. Виды имущества, подлежащего оценке.

6. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности.

7. Принципы оценки.

### **Вопрос 1. Понятие и объективная необходимость оценки и оценочной деятельности на современном этапе развития экономики.**

Оценить можно любой актив, хотя в отношении одних активов это сделать легче, чем в отношении других. При этом параметры оценки могут меняться в зависимости от конкретных условий.

Оценка предполагает некоторую степень неопределенности, которая часто связана со спецификой оцениваемого актива, хотя свой вклад в нее может вносить и модель оценки.

Вот что по этому вопросу сказано в Международных стандартах оценки:

«1.3.4. Проводимый профессиональными оценщиками анализ играет существенную роль для обоснования решений, принимаемых участниками рынка. При отсутствии надежной информации рынки имущества не могут функционировать эффективно. Пользователям услуг по оценке, регулирующим организациям, правительенным органам, обычной публике необходимо лучше понять и оценить центральную роль профессиональных оценщиков (выделено автором) в эффективном функционировании рынка имущества.

4.3.4. Институты, осуществляющие функции регулирования в отношении профессиональной оценки, должны обеспечить соответствующие возможности для ее развития, так как эта профессия занимает центральное положение для подлежащего функционирования рынка имущества и в силу расширения экономики».

Итак, сегодня для принятия эффективных управленческих решений собственникам и руководству предприятия часто требуется информация о стоимости бизнеса и отдельных активов. В проведении оценочных работ заинтересованы и другие стороны: государственные структуры (контрольно-ревизионные и другие органы), кредитные организации, страховые компании, поставщики, инвесторы и акционеры. Большая часть рынка оценки базируется на оказании оценочных услуг физическим лицам (оценка недвижимости, ущерба, земельных участков).

### **Вопрос 2. История развития оценочной деятельности в России.**

<b>XV век</b>	<b>зарождение российской оценки</b>
<b>1754 год</b>	<b>первая инструкция по оценке земли</b>
<b>1864 год</b>	<b>оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений</b>
<b>1860-1880 гг.</b>	<b>массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи</b> <b>зарождение оценочной статистики, включавшей работы по обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения</b>
<b>1870 год</b>	<b>право оценивать недвижимость было предоставлено городской управе</b>
<b>8 июня 1893 года</b>	<b>издан первый закон об оценке недвижимого имущества</b>
<b>1893 год</b>	<b>приняты «Правила оценки недвижимых имуществ»</b>
<b>1899 год</b>	<b>принят новый Закон об оценке недвижимого имущества</b>

Вопрос 3. Цели оценки.

**Можно выделить следующие основные цели оценки:**

- 1. Отражение в отчетности.**
- 2. Купля-продажа.**
- 3. Мена.**
- 4. Процедура банкротства.**
- 5. Проведение торгов.**
- 6. Сдача в аренду.**
- 7. Организация лизинга.**
- 8. Передача в залог.**
- 9. Осуществление раздела.**
- 10. Проведение выкупа.**
- 11. Заключение договора страхования.**
- 12. Определение налогооблагаемой базы.**
- 13. Расчет величины пошлины.**
- 14. Проведение конфискации.**

- 15. Проведение ликвидации.**
- 16. Расчет доли имущественных прав.**
- 17. Передача в доверительное управление.**
- 18. Обоснование инвестиционного проекта.**
- 19. Организация коммерческой концессии.**
- 20. Передача на хранение.**
- 21. Заключение брачного контракта.**
- 22. Переход прав собственности в порядке наследования.**

### **Объекты оценки**

К объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

### **Субъекты оценки**

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Закон ограничивает число субъектов.

К субъектам оценочной деятельности можно отнести еще целый ряд субъектов:

- органы исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;
- оценщики, являющиеся индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами;
- профессиональные объединения оценщиков;
- заказчики услуг — юридические и физические лица, по инициативе которых на основании заключенного между ними и оценщиком в письменной форме договора на оценку объекта оценки проводится оценка объекта оценки;
- потребители услуг — юридические или физические лица, а также органы исполнительной власти, использующие информацию, содержащуюся в отчете об

оценке.

**Принципы оценки:**

- 1) Принципы оценки, связанные с представлением владельца об имуществе
- 2) Принципы оценки стоимости, связанные с рыночной средой
- 3) Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.

**Тема 2. Регулирование оценочной деятельности**

1. Система регулирования оценочной деятельности в РФ.
2. Договорные отношения в оценочной деятельности.
3. Общая характеристика федеральных стандартов оценки
4. Общая характеристика негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков.

В соответствии с новой редакцией Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) реализована **трехуровневая система регулирования**:

I уровень - Саморегулируемые организации оценщиков (СРО), на котором осуществляется непосредственный контроль за профессиональной деятельностью оценщиков, организация развития и совершенствования профессиональных навыков своих членов.

II уровень - Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД), представляет собой промежуточный – второй уровень регулирования в сфере оценочной деятельности. Формирование такого института негосударственного регулирования в принципе предполагало создание базы для дальнейшей передачи функций регулирования в сфере оценочной деятельности от государственных органов власти на уровень негосударственного регулирования при обеспечении единобразия применяемых норм и правил оценочной деятельности на всей территории Российской Федерации.

III уровень – Уполномоченные федеральные органы, ответственные за разработку и реализацию государственной политики в области оценочной деятельности (Минэкономразвития России) и надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков (Росреестр).

**Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки**  
Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

**Договор на проведение оценки должен содержать:**

описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию;

вид стоимости имущества (способ оценки);

размер денежного вознаграждения за проведение оценки;

сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;

указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;

указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) как важная составляющая нормативно-правовой базы оценочной деятельности в РФ являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

В настоящее время в РФ действуют шесть ФСО:

1. общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1);
2. цель оценки и виды стоимости (ФСО №2);
3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3);
4. определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4);
5. виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5);
6. требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6).
7. оценка недвижимости (ФСО №7).

Саморегулируемая организация оценщиков (СРО) – некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Требования к СРО оценщиков:

- СРО должна быть некоммерческой организацией,
- объединять оценщиков на правах членства, и иметь в составе не менее 300 оценщиков – физических лиц,
- должна создать компенсационный фонд от обязательных взносов в него членов СРО (30 тыс.руб. с каждого члена);
- должна иметь собственные стандарты и правила оценки;
- обязана разместить на официальном сайте СРО оценщиков в сети Интернет учредительные документы, стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики, реестр членов и др. (в т.ч. информацию о результатах проверок).

## **Тема 3. Неплатежеспособность и несостоятельность предприятия**

- 3.1. Основные причины неплатежеспособности российских предприятий.
- 3.2. Виды и методы анализа неплатежеспособного предприятия.
- 3.3. Анализ финансовых предпосылок несостоятельности предприятий.

### **3.1. Основные причины неплатежеспособности российских**

Переход экономики России к рыночным условиям хозяйствования предоставил возможность самостоятельно осуществлять производственную, инвестиционную и финансовую деятельность, планировать будущие результаты деятельности, выбирать партнеров по бизнесу. Но данная самостоятельность столкнула многие хозяйствующие субъекты с финансовой несостоятельностью.

Способность и готовность юридических и физических лиц удовлетворять возникающие требования со стороны кредиторов характеризуется состоянием платежеспособности. Обратное состояние определяет неплатежеспособность.

Предприятие считается абсолютно платежеспособным, если капитал организации является собственным, а обязательства всегда выполняются. Кроме того, могут иметь место случаи, когда хозяйствующий субъект имеет собственный капитал, но эффективно функционирует только на заемных источниках. При этом он остается платежеспособным благодаря соответствующим доходам, кредиторов устраивает оговоренный срок расчетов за поставленную продукцию или оказанные услуги.

Причины, порождающие банкротство предприятий, признаки и сущностные характеристики этого явления свидетельствуют о его типично рыночном характере.

Одной из причин неплатежеспособности является неверная оценка

руководителями хозяйствующего субъекта ожидаемых темпов и направлений его развития. Отсутствие стратегии в деятельности предприятия, нацеленной на краткосрочный результат, недостаточное знание конъюнктуры рынка, слабая мотивация трудящихся, низкий уровень квалификации персонала, отсутствие современного развития управления издержками, низкий уровень ответственности руководителей предприятий перед учредителями за последствия принимаемых решений приводят к финансовым проблемам.

Общими причинами неплатежеспособности хозяйствующего субъекта являются:

- обстоятельства, влияющие на снижение уровня доходов или опережающий рост обязательств;
- снижение спроса на продукцию из-за общего снижения платежеспособного спроса потребителей, затоваривания рынка, неудовлетворительного качества или высокой цены;
- задержка платежей потребителей, связанная с необязательностью или неплатежеспособностью партнеров;
- ограничение доступа на рынок сбыта за счет запретов, квотирования, таможенных или других ограничений;
- недостаточность собственных средств и отказ кредитных организаций в выделении финансирования;
- низкий уровень оборотных активов и проблемы с качеством денежного потока;
- отсутствие эффективной системы бюджетирования и стратегического планирования;
- жесткие условия конкуренции и ошибки при формировании цены на продукцию.

Несостоятельность предприятий может возникать по независящим и зависящим причинам.

К независящим причинам относят следующие.

1. Экономические: кризисное состояние страны, общий спад производства,

инфляция, нестабильность финансовой системы, рост цен на ресурсы, изменение конъюнктуры рынка, неплатежеспособность и банкротство партнеров. Одной из причин несостоятельности субъектов хозяйствования может быть фискальная политика государства. Высокий уровень налогообложения может оказаться непосильным для предприятия.

2. Политические: политическая нестабильность общества, внешнеэкономическая политика государства, разрыв экономических связей, потеря рынков сбыта, изменение условий экспорта–импорта, несовершенство законодательства в области хозяйственного права, антимонопольной политики, предпринимательской деятельности и прочих проявлений регулирующей функции государства, смена политического режима.

3. Усиление международной конкуренции в связи с развитием научно-технического прогресса, стремлением расширения доли занимаемого рынка и внедрения новых продуктов.

4. Демографические: численность, состав народонаселения, уровень благосостояния народа, культурный уклад общества, определяющие размер и структуру потребностей, платежеспособный спрос населения на те и другие виды товаров и услуг.

К зависящим причинам относят:

- отсутствие эффективной системы управления;
- отсутствие четкой финансовой стратегии развития организации;
- дефицит собственного оборотного капитала как следствие неэффективной производственно-коммерческой деятельности или неэффективной инвестиционной политики;
- низкий уровень техники, технологии и организации производства;
- снижение эффективности использования производственных ресурсов организации, его производственной мощности и, как следствие, высокий уровень себестоимости, убытки – «проедание» собственного капитала;
- создание сверхнормативных остатков незавершенного строительства, незавершенного производства, производственных запасов, готовой продукции, в

связи с чем происходит затоваривание, замедляется оборачиваемость капитала и образуется дефицит. Это заставляет предприятие залезать в долги и может быть причиной банкротства;

- плохая клиентура предприятия, которая платит с опозданиями или не платит вовсе по причине банкротства, что вынуждает предприятие самому залезать в долги. Так зарождается цепное банкротство;

- отсутствие сбыта из-за низкого уровня организации маркетинговой деятельности по изучению рынков сбыта продукции, формированию портфеля заказов, повышению качества и конкурентоспособности продукции, выработке ценовой политики;

- привлечение заемных средств в оборот организации на невыгодных условиях, что ведет к снижению рентабельности хозяйственной деятельности и способности к самофинансированию;

- быстрое и неконтролируемое расширение хозяйственной деятельности, в результате чего запасы растут быстрее объема продаж. Отсюда и появляется потребность в привлечении краткосрочных заемных средств, которые могут превысить чистые текущие активы (собственный оборотный капитал). В результате организация попадает под контроль банков и других кредиторов и может подвергнуться угрозе банкротства.

### **3.2. Виды и методы анализа неплатежеспособного предприятия.**

Финансовый анализ - основа определения неплатежеспособности предприятия. Внешние и внутренние пользователи, опираясь на выводы, полученные в ходе его проведения, могут принимать дальнейшие решения, будь то вложение денежных средств для инвесторов или определение дальнейшей судьбы предприятия - реорганизация или ликвидация.

Внешними пользователями являются налоговые органы, кредиторы, аудиторские и консалтинговые фирмы, СМИ, профсоюзы.

Внутренние пользователи - это руководители неплатежеспособного предприятия,

внешние и конкурсные управляющие, а также привлекаемые ими консультанты по выводу предприятия из "зоны неплатежеспособности".

В отечественной финансово-экономической литературе в зависимости от того, кто будет являться пользователем информации о неплатежеспособном предприятии и насколько широко требуется раскрыть информацию об устойчивости предприятия, выделяют следующие виды анализа неплатежеспособного предприятия:

1) Внешний, базирующийся на официальной бухгалтерской и статистической отчетности. Цель внешнего анализа - определение причин неплатежеспособности предприятия и выбор антикризисных процедур. Информация, полученная от такого анализа, используется кредиторами, собственниками предприятия (акционерами), налоговыми органами и т. д.;

2) внутренний базируется на данных оперативного учета (главных книг, ведомостей, сводных таблиц). Информация, используемая для данного вида анализа, носит конфиденциальный характер. Цель внутреннего анализа - оценка внутренних резервов восстановления платежеспособности предприятия. Потребители данного анализа - руководство предприятия, финансовые менеджеры, антикризисные управляющие.

В международной практике выделяют следующие виды анализа неплатежеспособности предприятия:

1) дескриптивный - анализ описательного характера, представляет финансовую отчетность в различных разрезах и предназначен в основном для внешних пользователей;

2) предиктивный - анализ прогностического характера, используется для определения будущих доходов и возможного финансового состояния предприятия. Примером может служить анализ финансового состояния, направленный на восстановление платежеспособности предприятия, или анализ вероятности его банкротства;

3) нормативный - анализ, позволяющий сравнивать фактические результаты деятельности предприятия с ожидаемыми, рассчитанными по бюджету. Этот вид

анализа применяется при внутреннем анализе и аудите.

Наряду с видами финансового анализа выделяют следующие его методы:

1) горизонтальный - сравнение каждой позиции отчетности с предыдущим периодом;

2) вертикальный - определение структуры итоговых финансовых показателей с выявлением влияния каждой позиции отчетности на результат в целом. Переход к относительным показателям позволяет проводить сравнительный анализ предприятия и сглаживает негативное влияние инфляционных процессов;

3) трендовый ~ сравнение каждой позиции отчетности с рядом предшествующих и определение основной тенденции динамики показателей в будущем. Тренд - это основная тенденция динамики предприятия, очищенная от случайных величин;

4) относительных показателей (коэффициентов) - расчет отношений между отдельными элементами различных форм отчетности и определение их взаимосвязей;

5) сравнительный - сравнение сводных показателей отчетности по отдельным показателям предприятия за прошлые периоды с показателями других предприятий;

6) факторный - исследование влияния отдельных факторов на результативный показатель с помощью статистических приемов; факторный метод может быть как прямым, когда результативный показатель дробят на части, так и обратным, когда его соединяют в общий показатель.

Одной из задач антикризисного управления предприятиями является определение неплатежеспособности предприятий - претендентов в банкроты.

В отечественной и зарубежной практике существует множество критериев отнесения предприятий к неплатежеспособным, до сих пор идут дискуссии о наиболее эффективном способе выполнения этой процедуры.

### **3.3. Анализ финансовых предпосылок несостоятельности предприятий.**

Ликвидность – это скорость превращения тех или иных активов в бухгалтерском балансе предприятия в денежные средства.

Все активы предприятия сгруппированы (снизу вверх) по возрастанию степени ликвидности (от основных средств, для которых характерна минимальная ликвидность, до денежных средств, для которых характерна максимальная ликвидность).

Все пассивы предприятия сгруппированы (снизу вверх) по степени срочности их погашения (от основных займов и кредитов по строке 510, до займов и кредитов по строке 610). Исключение составляют лишь показатели с кодом 400, которые относятся к собственным средствам предприятия и погашения не требуют.

Ликвидность баланса определяется как степень покрытия обязательств организации ее активами, срок превращения которых в деньги соответствует сроку погашения обязательств.

Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности и расположенных в порядке убывания ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения и расположеными в порядке возрастания сроков.

Основные формулы, необходимые для выполнения самостоятельной работы номер 3 приведены в таблице 3.3.

Таблица 3.3

Основные формулы, необходимые для выполнения  
самостоятельной работы номер 3

Наименование	Формула расчета	Ед. измерения	Оптимальное значение
1. Коэффициент абсолютной ликвидности ( $K_{AL}$ )	$K_{AL} = \frac{(КФВ) + (ДС)}{(КО) - (ДБП) - (РПР)},$ КФВ – краткосрочные финансовые вложения (стр. 250) ДС – денежные средства (стр. 260)	ед.	$\geq 0,1$

	КО – краткосрочные обязательства <sup>1</sup> (стр. 690) ДБП – доходы будущих периодов (стр. 640) РПР – резервы предстоящих расходов (стр. 650)		
2. Коэффициент быстрой ликвидности ( $K_{БЛ}$ )	$K_{БЛ} = \frac{(КФВ) + (ДС) + (ГП) + (КДЗ)}{(КО) - (ДБП) - (РПР)},$ ГП – готовая продукция и товары для перепродажи <sup>2</sup> (стр. 214) КДЗ – краткосрочная дебиторская задолженность (стр. 240)	ед.	$\geq 0,6$
3. Коэффициент текущей ликвидности ( $K_{ТЛ}$ )	$K_{ТЛ} = \frac{(ОА)}{(КО) - (ДБП) - (РПР)},$ ОА – оборотные активы (стр. 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260 + 270)	ед.	$\geq 2$

Коэффициент восстановления платежеспособности. Он определяется следующим образом:

$$K8 = (K3_{\phi \text{ кон.}} + 6(K3_{\phi \text{ кон.}} - K3_{\phi \text{ нач.}} / T)) / K3_{\phi \text{ норм}}$$

где К3<sub>ф кон</sub> - фактическое значение коэффициента текущей ликвидности К3 в конце отчетного периода; К3<sub>ф нач</sub> - фактическое значение коэффициента текущей ликвидности К3 на начало отчетного периода; К3<sub>норм</sub> нормативное (нормальное) значение коэффициента текущей ликвидности; (К3<sub>норм</sub> = 2); 6 - период восстановления платежеспособности, мес; Т- отчетный период, мес. (Т- 3; 6; 9; 12).

Если значение данного коэффициента по расчету более (или равно) 1, то это свидетельствует о реальной возможности предприятия восстановить платежеспособность.

Если коэффициент текущей ликвидности К3 и коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами К7 имеют значения, соответствующие нормативным, и структура баланса предприятия признается удовлетворительной, то необходимо рассчитать коэффициент утраты платежеспособности К9. Он рассчитывается на трехмесячный период.

#### 4. Коэффициент утраты платежеспособности:

<sup>1</sup> Справочно: данный показатель рассчитывается путем суммирования следующих кодов строк пассива бухгалтерского баланса: 610 + 620 + 630 + 640 + 650 + 660.

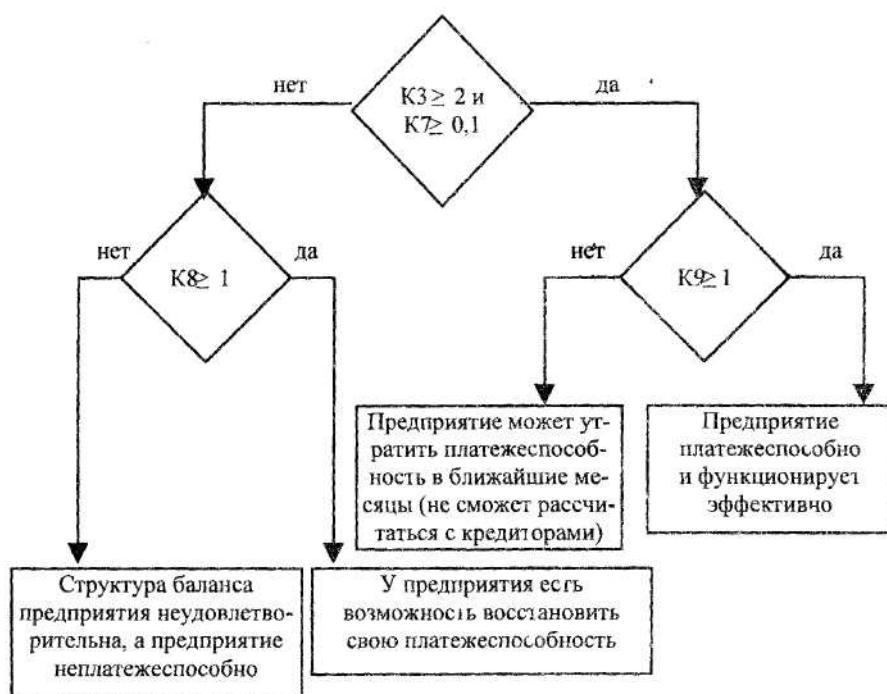
<sup>2</sup> Справочно: данный показатель для всех вариантов принять равным 500 тыс. руб.

$$K9 = (K3_{\phi \text{ кон.}} + 3(K3_{\phi \text{ кон.}} - K3_{\phi \text{ нач.}} / T) / K3_{\phi \text{ норм}}$$

где 3 - период утраты платежеспособности предприятия, мес.

Если для анализируемого предприятия структура баланса признана удовлетворительной, а коэффициент утраты платежеспособности  $K9$  имеет значение меньше 1, то это означает, что предприятие в ближайшее время может утратить платежеспособность.

Таким образом, используя определяющие финансовые коэффициенты, алгоритм анализа состояния конкретного предприятия можно представить в виде следующей блок-схемы:



## Тема 4. Банкротство как институт рыночного хозяйства

- 4.1. Понятие банкротства и несостоятельности: экономический и юридический аспект.
- 4.2. Развитие института банкротства в РФ и за рубежом (**самостоятельное изучение**).
- 4.3. Законодательство Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Понятие, критерии и признаки несостоятельности

(банкротства).

4.4. Процедура признания должника банкротом.

#### **4.1. Понятие банкротства и несостоятельности: экономический и юридический аспект.**

Несостоятельность (банкротство) предприятий – явление распространенное и типично для стран с рыночной экономикой. Поэтому в относительно стабильных экономических условиях несостоятельность предприятий носит локальный характер и имеет устойчивую институциональную основу. В странах же с еще недостаточно развитой рыночной экономикой (к которым относится и Россия) банкротства носят обширный и затяжной характер, ввиду чего соответствующий институт имеет для них первостепенное значение.

Для выяснения сущности и содержания понятия «несостоятельности (банкротства)» рассмотрим историю вопроса и мнения различных авторов по данной проблеме.

Понятие несостоятельность «банкротство» образовано от понятия «банкрот», которое в свою очередь произошло от итальянского слова «banka-rotta» (banco – скамья, банк и rotto - сломанный). Дословно «банкрот» означает сломать скамью, на которой сидел коммерсант, ведущий торговую или финансовую деятельность. В Италии отказ коммерсанта платить по своим долговым обязательствам из-за отсутствия средств приводил к тому, что ломали его скамью. Это обстоятельство служило сигналом прекращения деятельности коммерсанта-банкрота и предупреждением для остальных.

В советский период процедура банкротства, как способ прекращения деятельности юридических и физических лиц практически не применялась. Первый Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. содержал нормы, регулирующие отношения, возникающие в условиях несостоятельности юридических и физических лиц. В законодательстве не был установлен четкий порядок осуществления процедур банкротства. В начале 1960-х гг. нормы о банкротстве

вообще были исключены из законодательства.

В современной практике понятие «банкрот» было введено различными указами Президента Российской Федерации. За Указом «О мерах по поддержке и оздоровлению несостоятельных государственных предприятий (банкротов) и применению к ним специальных процедур» от 14 июня 1992 г. был принят Закон РФ «О несостоятельности (банкротстве) предприятий» от 11 ноября 1992 г. № 3929-1. Применение Закона затруднялось из-за отсутствия механизма действенного арбитражного судопроизводства.

В период приватизации государственной (муниципальной) собственности предполагалось запустить механизм банкротства, правовой базой которого явились Указы Президента Российской Федерации. Первым был Указ «О мерах по реализации законодательных актов о несостоятельности (банкротстве) предприятий» от 22 февраля 1993 г. В 1994 г. вышли следующие Указы: «О реформе государственных предприятий», «О некоторых вопросах налоговой политики», «О дополнительных мерах по нормализации расчетов и укреплению платежной дисциплины», «Об осуществлении комплексных мер по своевременному и полному внесению в бюджет налогов и иных обязательных платежей», «О продаже государственных предприятий-должников». Практическая реализация первого Указа нашла отражение в постановлении Правительства Российской Федерации «О некоторых мерах по реализации законодательства о несостоятельности (банкротстве) предприятий» от 20 мая 1994 г. № 498.

Впоследствии, институт банкротства получил правовое закрепление в Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ), и в Законе «О несостоятельности (банкротстве)» от 8 января 1998 г. № 128-ФЗ с последующими редакциями.

В рассмотренной нами литературе понятие несостоятельность (банкротство) практически всеми авторами однозначно трактуется, как признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Данное определение полностью согласуется с

определением, представленном в Федеральном Законе «О несостоятельности (банкротстве)».

Следовательно, согласно общепринятым представлениям, несостоятельность (банкротство) рассматривается как определенное положение субъекта в системе экономических связей, которое характеризуется уровнем неплатежеспособности субъекта по своим обязательствам.

По своей сути такое понятие является внешним признаком оценки неэффективности деятельности предприятия, которая сводится к определению его финансового состояния, отражающего способность устойчиво выполнять принятые на себя финансовые обязательства.

Все это свидетельствует о том, что термины «несостоятельность» и «банкротство» как в действующем законодательстве, так и в экономической литературе признаются равнозначными. Однако вопрос о целесообразности такого терминологического единства, по нашему мнению весьма спорен.

Некоторые авторы, такие как И.Г. Кукукина и И.А. Астраханцева отмечают, что понятие «банкротство» представляет собой сложный процесс, включающий в себя несколько компонентов:

- рассмотрение ситуации, в которой некоторое физическое лицо или предприятие объявляется несостоятельным;
- юридические процедуры, с помощью которых можно временно приостановить деятельность физического лица или предприятия в случае банкротства, используя законодательные или практические шаги;
- определение ответственности для осуществления (или не осуществления) необходимых шагов в экономическом, финансовом, юридическом, социальном и политическом плане.

Отечественные аналитики Вавилин Е.В., Козлова Е.С., Шевченко В.А. условно делят банкротство на три вида:

- первый вид – банкротство бизнеса, связанное с неэффективным управлением предприятием, неумелой маркетинговой стратегией, нерациональным расходованием ресурсов и т.д.;

- второй вид – банкротство собственника, вызванное отсутствием инвестиций в оборотный капитал для осуществления простого воспроизводства (даже при наличии спроса на продукцию на рынке) и в развитие производства для поддержания рыночной стоимости предприятия;
- третий вид – банкротство производства, когда под влиянием первых двух факторов выпускается неконкурентоспособная продукция и требуется диверсификация этого производства.

Очевидно, что на практике все три вида сочетаются в разных пропорциях, формируя одно целое. Разделить их можно только по преимущественному фактору, определяющему его природу.

Таким образом, за одним и тем же внешним финансовым проявлением стоят сложные различные внутренние процессы. Вследствие этого для предприятий несостоятельность может порождаться причинами двойкого рода:

- причинами, находящимися внутри предприятия и обусловленными несовершенством его технического потенциала и организационной структуры;
- причинами, связанными с деформацией самой фирмы как субъекта экономических связей и инструмента целеполагания траектории развития принадлежавшего ей бизнеса.

Ввиду того, что несостоятельность рассматривается как финансовое состояние предприятия, при котором оно неспособно в течение нормативно установленного срока выполнить долговые обязательства и самостоятельно восстановить свою платежеспособность, то имеет место необратимая неплатежеспособность. Банкротство же рассматривается как результат юридической квалификации акта несостоятельности, осуществляемого в законодательно установленном порядке. В этом случае система экономических связей, в рамках которой рассматривается положение несостоятельного субъекта, ограничивается его взаимодействием с контрагентами по бизнесу, выступающими в качестве кредиторов.

Подобное восприятие превращает несостоятельность в характеристику,

принадлежащую только к рыночным структурам, что затрудняет анализ этого процесса в нерыночных секторах экономики.

Несостоятельность имеет различные виды и формы представления. Так, например несостоятельность в условиях стабильного рынка, вызываемую материальными причинами, необходимо отделять от несостоятельности как фактора системной перестройки экономики, которая обусловлена общественными причинами, едиными для всех несостоятельных предприятий. Первая форма несостоятельности носит перманентный и локальный характер, вторая – всеобщий. Поэтому для разграничения этих двух форм несостоятельности различают термины «текущая несостоятельность» и «системная несостоятельность». Это позволяет понять природу системного кризиса как отражения массовой неспособности производственных структур переключиться на реализацию новых функций, тем более что в период экономического кризиса страны обе формы несостоятельности накладываются друг на друга формируя отрицательный синергетический эффект.

Такое сочетание обуславливает рост масштабов и уровня общей несостоятельности, усложняет проблему и превращает ее в хроническое явление. Поэтому системная несостоятельность ухудшает условия преодоления текущей несостоятельности. В соответствии с этим можно сделать вывод, что ликвидация текущей несостоятельности становится инструментом преодоления системного кризиса производства. Именно такая ситуация сложилась например на начало 2000 г. в Российской Федерации.

Вместе с тем очень важна характеристика индивидуальных норм и интенсивности осуществления кризиса на уровне хозяйствующих субъектов. Так, системная несостоятельность в России имеет разную природу: у одних она производственно-техническая, у других – экономическая. В связи с этим анализ временных характеристик несостоятельности хозяйствующего субъекта предполагает разграничение несостоятельности на хроническую и циклическую.

Хроническая несостоятельность сохраняется в течение периода, превышающего время одного оборота оборотного капитала. Циклическая

несостоятельность – регулярно возникающая несостоятельность с периодичностью, превышающей длительность одного производственного цикла, но меньше, чем время одного оборота оборотного капитала.

Виды, краткую характеристику и взаимоотношения различных форм несостоятельности можно представить в виде схемы (рисунок 1.1.1).

По мнению некоторых западных исследователей, в частности Э.Д. Долана и Д.Е. Линдсэя несостоятельность как экономическая категория является отражением ситуации недостатка валового дохода на покрытие произведенных затрат.

Если же в качестве критерия несостоятельности предприятия принять его неспособность обеспечить использование производственных факторов с некоторой эффективностью (убыточное функционирование), то можно прийти к следующим выводам:



### Рис. 1.1.1 Виды и формы несостоятельности

- порождаемое убыточностью неудовлетворительное состояние предприятия не является характеристикой несостоятельности, так как может быть следствием рыночной стратегии фирмы (например, использование демпинговых цен при завоевании рынка). Отсюда вытекает, что убыточность здесь явление кратковременное, связанное с достижением долгосрочной устойчивости;
- безубыточность предприятия не является гарантией сохранения его в качестве состоятельного хозяйственного субъекта, поскольку стратегически ошибочная инвестиционная политика, низкая эффективность организационно-управленческой структуры и другие факторы могут привести к устойчивому снижению рентабельности. В итоге может возникнуть ситуация, при которой фирма, сохраняя состоятельность производственно-технического потенциала, окажется несостоятельной как объект предпринимательства.

Таким образом, убыточность отражает лишь один срез такой сложной характеристики как несостоятельность и является лишь заключительной ее составляющей, когда несостоятельное положение предприятия становится очевидным и ясным для всех контрагентов.

### **4.2. Развитие института банкротства в РФ и за рубежом (самостоятельное изучение).**

### **4.3. Законодательство Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Понятие, критерии и признаки несостоятельности (банкротства).**

Согласно статье 2 Закона о несостоятельности (банкротстве) - далее 127-ФЗ

некомпетентность (банкротство) (далее также - банкротство) - признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

**Неплатежеспособность** - прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное.

**Денежное обязательство** - обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию.

**Обязательные платежи** - налоги, сборы и иные обязательные взносы, уплачиваемые в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафы, пени и иные санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административные штрафы и установленные уголовным законодательством штрафы.

**Согласно** статье 3 127-ФЗ Индивидуальный предприниматель, к которому имеется не удовлетворенное в течение трех месяцев требование (совокупность требований) на общую сумму не менее десяти тысяч рублей, может быть признан банкротом вне зависимости от того, превышает ли сумма его обязательств стоимость принадлежащего ему имущества (Постановление Пленума ВАС РФ от 30.06.2011 N 51).

1. Гражданин считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность

не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, и если сумма его обязательств превышает стоимость принадлежащего ему имущества.

2. Юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно статье 34, п.1 127-ФЗ «Лица, участвующие в деле о банкротстве» **лицами, участвующими в деле о банкротстве, являются:**

**Должник** - гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо, оказавшиеся неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом.

**Арбитражный управляющий** - гражданин Российской Федерации, являющийся членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих.

**Конкурсные кредиторы** - кредиторы по денежным обязательствам (за исключением уполномоченных органов, граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, морального вреда, имеет обязательства по выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, а также учредителей (участников) должника по обязательствам, вытекающим из такого участия).

**Уполномоченные органы** - федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на представление в деле о банкротстве и в процедурах, применяемых в деле о банкротстве, требований об уплате обязательных платежей и требований Российской Федерации по денежным обязательствам, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, уполномоченные представлять в деле о банкротстве и в процедурах, применяемых в деле о банкротстве, требования

по денежным обязательствам соответственно субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

**Федеральные органы исполнительной власти**, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления по месту нахождения должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

**Лицо, предоставившее обеспечение** для проведения финансового оздоровления.

*Также выделим такое понятие, как Саморегулируемая организация арбитражных управляющих* (далее также - саморегулируемая организация) - некоммерческая организация, которая основана на членстве, создана гражданами Российской Федерации, сведения о которой включены в единый государственный реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и целями деятельности которой являются регулирование и обеспечение деятельности арбитражных управляющих.

#### **4.4. Процедура признания должника банкротом.**

Согласно статье 6 127-ФЗ дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом.

Если иное не предусмотрено Федеральным законом, производство по делу о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее ста тысяч рублей, к должнику - гражданину - не менее десяти тысяч рублей, а также имеются признаки банкротства, установленные статьей 3 настоящего Федерального закона.

Согласно статье 7 127-ФЗ Правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом обладают должник, конкурсный кредитор, уполномоченные органы.

**Должник** - гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, или

юридическое лицо, оказавшиеся неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом.

Понятия конкурсного кредитора и уполномоченного органа были рассмотрены выше.

Право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора, уполномоченного органа по денежным обязательствам с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда о взыскании с должника денежных средств.

Право на обращение в арбитражный суд возникает у уполномоченного органа по обязательным платежам по истечении тридцати дней с даты принятия решения, указанного в абзаце втором пункта 3 статьи 6 настоящего Федерального закона.

Частичное исполнение требований конкурсного кредитора, уполномоченного органа не является основанием для отказа арбитражным судом в принятии заявления о признании должника банкротом, если сумма неисполненных требований составляет не менее чем размер, определяемый в соответствии с пунктом 2 статьи 6 настоящего Федерального закона.

Согласно статье 8 127-ФЗ должник вправе подать в арбитражный суд заявление должника в случае предвидения банкротства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии будет исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок.

Как следует из статьи 32 127-ФЗ дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

При этом положения статьи 33 гласят о том, что дела о банкротстве

юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматривает арбитражный суд по месту нахождения должника - юридического лица или по месту жительства гражданина.

Заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее чем сто тысяч рублей, к должнику - гражданину - не менее чем десять тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Дело о банкротстве не может быть передано на рассмотрение в третейский суд.

## **Тема 5. Антикризисное управление в рамках несудебных и судебных процедур**

**1. Внесудебные мероприятия финансового оздоровления предприятия.**

**2. Судебные процедуры: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство, мировое соглашение.**

### **5.1. Внесудебные мероприятия финансового оздоровления предприятия.**

Согласно статье 31 127-ФЗ учредителями (участниками) должника, собственником имущества должника - унитарного предприятия, кредиторами и иными лицами в рамках мер по предупреждению банкротства должнику может быть предоставлена финансовая помощь в размере, достаточном для погашения денежных обязательств и обязательных платежей и восстановления платежеспособности должника (санация).

Предоставление финансовой помощи может сопровождаться принятием на себя должником или иными лицами обязательств в пользу лиц, предоставивших финансовую помощь.

## **Параметры для описательного сравнения процедур банкротства:**

- определение;
- наименование арбитражного управляющего;
- срок введения;
- срок продления;
- основные обязанности арбитражного управляющего.

5.2. Судебные процедуры: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство, мировое соглашение

**наблюдение** - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях обеспечения сохранности его имущества, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов;

**временный управляющий** - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения наблюдения в соответствии с настоящим Федеральным законом;

Наблюдение может вводиться на срок, не превышающий трех месяцев с момента принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом. Указанный срок может быть продлен, но не более чем на два месяца.

Согласно ст. 67 127-ФЗ **временный управляющий обязан:**

принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника;

проводить анализ финансового состояния должника;

выявлять кредиторов должника;

вести реестр требований кредиторов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

уведомлять кредиторов о введении наблюдения;

созывать и проводить первое собрание кредиторов.

Временный управляющий также обязан представить в арбитражный суд отчет о своей деятельности и протокол первого собрания кредиторов с

приложением документов, определенных пунктом 7 статьи 12 настоящего Федерального закона, не позднее чем за пять дней до даты заседания арбитражного суда, указанной в определении арбитражного суда о введении наблюдения.

К отчету временного управляющего прилагаются:

заключение о финансовом состоянии должника;  
обоснование возможности или невозможности восстановления платежеспособности должника, целесообразности введения последующих применяемых в деле о банкротстве процедур.

### **Финансовое оздоровление.**

**финансовое оздоровление** - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях восстановления его платежеспособности и погашения задолженности в соответствии с графиком погашения задолженности;

**административный управляющий** - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения финансового оздоровления;

Финансовое оздоровление **вводиться на срок** не более чем два года. Срок продления – не более одного года.

Согласно статье 83 127-ФЗ административный управляющий в ходе финансового оздоровления обязан:

вести реестр требований кредиторов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

созывать собрания кредиторов в случаях, установленных настоящим Федеральным законом;

рассматривать отчеты о ходе выполнения графика погашения задолженности и плана финансового оздоровления (при наличии такого плана), представленные должником, и предоставлять собранию кредиторов заключения о ходе выполнения графика погашения задолженности и плана финансового оздоровления;

представлять собранию кредиторов или комитету кредиторов на рассмотрение информацию о ходе выполнения графика погашения задолженности

в порядке и в объеме, которые установлены собранием кредиторов или комитетом кредиторов;

осуществлять контроль за своевременным исполнением должником текущих требований кредиторов;

осуществлять контроль за ходом выполнения плана финансового оздоровления и графика погашения задолженности;

осуществлять контроль за своевременностью и полнотой перечисления денежных средств на погашение требований кредиторов;

в случае неисполнения должником обязательств в соответствии с графиком погашения задолженности требовать от лиц, предоставивших обеспечение исполнения должником обязательств в соответствии с графиком погашения задолженности, исполнения обязанностей, вытекающих из предоставленного обеспечения;

исполнять иные предусмотренные настоящим Федеральным законом обязанности.

## **Внешнее управление.**

**внешнее управление** - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях восстановления его платежеспособности;

**внешний управляющий** - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения внешнего управления и осуществления иных установленных 127-ФЗ;

Внешнее управление вводится на срок не более чем восемнадцать месяцев, который может быть продлен в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, не более чем на шесть месяцев, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Согласно статье 99 127-ФЗ внешний управляющий обязан:

принять в управление имущество должника и провести его инвентаризацию; разработать план внешнего управления и представить его для утверждения

собранию кредиторов;

вести бухгалтерский, финансовый, статистический учет и отчетность;

заявлять в установленном порядке возражения относительно предъявленных к должнику требований кредиторов;

принимать меры по взысканию задолженности перед должником;

вести реестр требований кредиторов;

реализовывать мероприятия, предусмотренные планом внешнего управления, в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом;

информировать комитет кредиторов о реализации мероприятий, предусмотренных планом внешнего управления;

представить собранию кредиторов отчет об итогах реализации плана внешнего управления;

осуществлять иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

## **Конкурсное производство.**

**конкурсное производство** - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов;

**конкурсный управляющий** - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных 127-ФЗ;

Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Согласно статье 129 127-ФЗ **конкурсный управляющий обязан:**

принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества;

привлечь оценщика для оценки имущества должника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

принимать меры, направленные на поиск, выявление и возврат имущества должника, находящегося у третьих лиц;

принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника;

уведомлять работников должника о предстоящем увольнении не позднее чем в течение месяца с даты введения конкурсного производства;

предъявлять к третьим лицам, имеющим задолженность перед должником, требования о ее взыскании в порядке;

заявлять в установленном порядке возражения относительно требований кредиторов, предъявленных к должнику;

вести реестр требований кредиторов, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом;

передавать на хранение документы должника, подлежащие обязательному хранению в соответствии с федеральными законами. Порядок и условия передачи документов должника на хранение устанавливаются федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;

заключать сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, только с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов;

исполнять иные установленные настоящим Федеральным законом обязанности.

## **Мировое соглашение.**

Общие положения о заключении мирового соглашения отражены в статье 150 127-ФЗ, согласно которой:

1. На любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве должник, его конкурсные кредиторы и уполномоченные органы вправе заключить мировое соглашение.

2. Решение о заключении мирового соглашения со стороны конкурсных

кредиторов и уполномоченных органов принимается собранием кредиторов. Решение собрания кредиторов о заключении мирового соглашения принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и считается принятым при условии, если за него проголосовали все кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника.

Полномочия представителя конкурсного кредитора и представителя уполномоченного органа на голосование по вопросу заключения мирового соглашения должны быть специально предусмотрены в его доверенности.

Решение о заключении мирового соглашения со стороны должника принимается должником - гражданином или руководителем должника - юридического лица, исполняющим обязанности руководителя должника, внешним управляющим или конкурсным управляющим.

3. Допускается участие в мировом соглашении третьих лиц, которые принимают на себя права и обязанности, предусмотренные мировым соглашением.

4. Мировое соглашение утверждается арбитражным судом.

При утверждении мирового соглашения арбитражный суд выносит определение об утверждении мирового соглашения, в котором указывается на прекращение производства по делу о банкротстве. В случае, если мировое соглашение заключается в ходе конкурсного производства, в определении об утверждении мирового соглашения указывается, что решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства не подлежит исполнению.

5. Мировое соглашение вступает в силу для должника, конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, а также для третьих лиц, участвующих в мировом соглашении, с даты его утверждения арбитражным судом и является обязательным для должника, конкурсных кредиторов, уполномоченных органов и третьих лиц, участвующих в мировом соглашении.

6. Односторонний отказ от исполнения вступившего в силу мирового соглашения не допускается.

# Упрощенные процедуры банкротства.

## Глава XI. УПРОЩЕННЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ)

### § 1. Особенности банкротства ликвидируемого должника

#### Статья 224. Банкротство ликвидируемого должника

1. В случае, если стоимость имущества должника - юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

2. При обнаружении обстоятельств, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, ликвидационная комиссия (ликвидатор) обязана обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом.

3. При обнаружении обстоятельств, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, после принятия решения о ликвидации юридического лица и до создания ликвидационной комиссии (назначения ликвидатора) заявление о признании должника банкротом должно быть подано в арбитражный суд собственником имущества должника - унитарного предприятия, учредителем (участником) должника или руководителем должника.

#### Статья 225. Особенности рассмотрения дела о банкротстве ликвидируемого должника

1. Арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего.

Наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются.

---

Восстановление месячного срока для предъявления кредиторами требований к ликвидируемому должнику законодательством не предусмотрено (пункт 3 Информационного письма ВАС РФ от 26.07.2005 N 93).

2. Кредиторы вправе предъявить свои требования к ликвидируемому должнику в течение месяца с даты опубликования объявления о признании ликвидируемого должника банкротом в соответствии со статьей 71 настоящего Федерального закона.

(в ред. Федерального закона от 19.07.2009 N 195-ФЗ)

2.1. Реестр требований кредиторов ликвидируемого должника в деле о банкротстве составляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Голосование на собрании кредиторов и определение очередности удовлетворения требований кредиторов при введении процедуры, применяемой в деле о банкротстве к ликвидируемому должнику, осуществляются в соответствии с размером требований, включенных в реестр требований кредиторов, сформированный в соответствии с настоящим Федеральным законом.

(п. 2.1 введен Федеральным законом от 30.12.2008 N 296-ФЗ)

3. В случае, если производство по делу о банкротстве возбуждено на основании поданного до создания ликвидационной комиссии (назначения ликвидатора) заявления собственника имущества должника - унитарного предприятия, учредителя (участника) должника или руководителя должника, рассмотрение дела о банкротстве осуществляется без учета особенностей, предусмотренных настоящим параграфом.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ)

#### Статья 226. Последствия отказа от ликвидации должника в порядке банкротства

1. Нарушение требований, предусмотренных пунктом 2 статьи 224 настоящего Федерального закона, является основанием для отказа во внесении в единый государственный реестр юридических лиц записи о ликвидации юридического лица.

2. Собственник имущества должника - унитарного предприятия, учредители (участники) должника, руководитель должника и председатель ликвидационной комиссии (ликвидатор), совершившие нарушение требований, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 224 настоящего Федерального закона, несут субсидиарную ответственность за неудовлетворенные требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей должника.

## § 2. Банкротство отсутствующего должника

### Статья 227. Особенности подачи заявления о признании отсутствующего должника банкротом

1. В случаях, если гражданин - должник или руководитель должника - юридического лица, фактически прекратившего свою деятельность, отсутствует или установить место их нахождения не представляется возможным, заявление о признании отсутствующего должника банкротом может быть подано конкурсным кредитором, уполномоченным органом независимо от размера кредиторской задолженности.

2. Заявление о признании отсутствующего должника банкротом подается уполномоченным органом только при наличии средств, необходимых для финансирования процедур, применяемых в деле о банкротстве. Порядок и условия финансирования процедур, применяемых в деле о банкротстве к отсутствующему должнику, в том числе размер вознаграждения конкурсного управляющего, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ)

3. В случае обнаружения признаков отсутствующего должника в ходе наблюдения временный управляющий обязан подать заявление в арбитражный суд о переходе к упрощенной процедуре, применяемой в деле о банкротстве к отсутствующему должнику. Арбитражный суд выносит соответствующее определение.

(п. 3 введен Федеральным законом от 30.12.2008 N 296-ФЗ, в ред. Федерального закона от 19.07.2009 N 195-ФЗ)

---

Положения статьи 228 (в редакции Федерального закона от 12.07.2011 N 210-ФЗ), применяются арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу Федерального закона от 12.07.2011 N 210-ФЗ, только после даты завершения процедуры, применяемой в деле о банкротстве (наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства или мирового соглашения) и введенной до дня вступления в силу Федерального закона от 12.07.2011 N 210-ФЗ.

### Статья 228. Рассмотрение дела о банкротстве отсутствующего должника

1. Арбитражный суд принимает решение о признании отсутствующего должника банкротом и об открытии конкурсного производства в течение месяца с даты принятия к производству заявления о признании отсутствующего должника банкротом или с даты получения арбитражным судом заявления временного управляющего о переходе к упрощенной процедуре, применяемой в деле о банкротстве к отсутствующему должнику.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ)

Наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве отсутствующего должника не применяются.

2. Конкурсный управляющий уведомляет в письменной форме о банкротстве отсутствующего должника всех известных ему кредиторов отсутствующего должника, которые в течение месяца со дня получения уведомления могут предъявить свои требования конкурсному управляющему в порядке, установленном статьей 71 настоящего Федерального закона.

(в ред. Федерального закона от 19.07.2009 N 195-ФЗ)

Дополнительное страхование ответственности арбитражного управляющего в отношении отсутствующего должника не осуществляется.

(абзац введен Федеральным законом от 30.12.2008 N 296-ФЗ)

3. Конкурсный управляющий при обнаружении им имущества отсутствующего должника, позволяющего покрыть судебные расходы в связи с производством по делу о банкротстве, обязан направить ходатайство в арбитражный суд о прекращении упрощенной процедуры, применяемой в деле о банкротстве, и переходе к процедурам, применяемым в деле о банкротстве и предусмотренным настоящим Федеральным законом.

По ходатайству конкурсного управляющего при обнаружении им имущества отсутствующего должника арбитражный суд выносит определение о прекращении упрощенной процедуры, применяемой в деле о банкротстве, и переходе к процедурам, применяемым в деле о банкротстве и предусмотренным настоящим Федеральным законом.

(п. 3 в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ)

4. Утратил силу. - Федеральный закон от 12.07.2011 N 210-ФЗ.

### Статья 229. Распределение выручки

Удовлетворение требований кредиторов осуществляется в порядке очередности, предусмотренной статьей 134 настоящего Федерального закона.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ)

### Статья 230. Применение положений о банкротстве отсутствующего должника

Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются также в случае, если имущество должника - юридического лица заведомо не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве или если в течение последних двенадцати месяцев до даты подачи заявления о признании должника банкротом не проводились операции по банковским счетам должника, а также при наличии иных признаков, свидетельствующих об отсутствии предпринимательской или иной деятельности должника.

## **Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества**

- 1. Характеристика недвижимости как объекта оценки**
- 2. Доходный подход к оценке недвижимости**
- 3. Затратный подход к оценке недвижимости**
- 4. Сравнительный подход к оценке недвижимости**
- 5. Методы оценки земельных участков**
- 6. Методы расчета износа улучшений**

Определение понятия «недвижимость» закреплено в Гражданском кодексе РФ. Согласно данному документу, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты» [ГК РФ, ст. 130].

Оценка стоимости недвижимости **доходным подходом** основана на предположении, что ценность объекта определяется потенциальными доходами, которые могут быть получены типичным покупателем в результате использования доходной недвижимости. Доходный подход позволяет оценить различные права собственности (от полного права до прав аренды) на основе определения конкретной выгоды от владения собственностью.

В практике оценки выделяют два основных **метода**:

- 1) метод прямой капитализации
- 2) метод дисконтированного денежного потока (ДДП).

**Метод прямой капитализации** основан на преобразовании наиболее типичного (стабилизированного) дохода одного года в стоимость путем деления

его на коэффициент капитализации.

**Метод ДДП** - предполагает преобразование всех денежных потоков, ожидаемых в период оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал (ставки дисконтирования).

#### Условия применения методов доходного подхода

Метод прямой капитализации	Метод ДДП
<p>Потоки доходов прогнозируются стабильными (либо с незначительным темпом роста) и представляют собой значительную положительную величину.</p> <p>Недвижимость находится на стадии роста или зрелости (объект построен, к моменту оценки уже приносит стабильные доходы)</p> <p>Реконструкция объекта недвижимости в ближайшее время не требуется.</p> <p>Объект не подвержен влиянию форс-мажорных обстоятельств.</p>	<p>Прогнозируются значительные темпы изменения доходов и расходов.</p> <p>Объект недвижимости строится, либо только введен в эксплуатацию.</p> <p>Требуются значительные вложения в капитальный ремонт (реконструкцию).</p> <p>Оценивается крупный многофункциональный коммерческий объект.</p>

#### Этапы оценки недвижимости доходным подходом

Этапы оценки	Характеристика этапов	
1 этап	На основе анализа условий функционирования объекта недвижимости выбирается и обосновывается метод оценки	
	<b>Метод прямой капитализации</b>	<b>Метод дисконтирования денежных потоков</b>
2 этап	Формируется доходная база на основе составления реконструированного отчета о доходах и расходах	
	Рассчитывается стабилизированный чистый операционный доход за 1 год - NOI	<p>а) Составляется прогноз денежных потоков за каждый год <math>t</math> прогнозируемого периода <math>n</math> (либо периода владения) - <math>CF</math></p> <p>б) Определяется остаточная стоимость (реверсия) в виде выручки от перепродажи объекта в постпрогнозном периоде <math>MP</math></p>
3 этап	Обосновывается ставка капитализации $R$	Обосновывается ставка дисконта $i$
4 этап	Определяется текущая стоимость объекта недвижимости $V$	
	$V = \frac{NOI}{R}$	$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{MP}{(1+i)^n}$

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод рыночной выжимки (метод рыночных аналогов);
- метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат;

- метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы);
- метод Эллвуда.

Ставка дисконтирования определяется как норма прибыли на альтернативные инвестиции с сопоставим уровнем риска. Основываясь на трудах таких авторов, как Грибовский С.В., Грязнова А.Г., Тарасевич Е.И., Тэпман Л.Н., Татарова А.В., можно выделить основные методы расчета ставки дисконтирования в оценке недвижимости:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод рыночной экстракции;
- метод мониторинга.

**Метод рыночных сравнений** (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_0 = \sum_{i=1}^k w_i * V_{ai}$$

где  $V_0$  — оценка рыночной стоимости объекта оценки,  
 $k$  — количество аналогов,

$V_{ai}$  — оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -того аналога,

$w_i$  — вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки.

### **Метод соотнесения цены и дохода.**

В рамках этого метода в качестве единиц сравнения используются:

- 1) валовой рентный мультиликатор (ВРМ);
- 2) общий коэффициент капитализации (ОКК).

Валовой рентный мультиликатор — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения валового рентного мультиликатора необходимо:

- а) оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом недвижимости;
- б) определить отношение цены продажи сопоставимых объектов недвижимости к величине валового дохода по сопоставимым продажам аналогичных объектов;

$$BPM_a = \frac{\Pi_a}{\PiWD_a}$$

в) умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение валового рентного мультипликатора по аналогам.

Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$V_0 = \PiWD_o * BPM_a = \PiWD_0 * \frac{\sum_{i=1}^m \frac{\Pi_{ia}}{\PiWD_{ia}}}{m}$$

где  $V_0$  – стоимость оцениваемого объекта,

$\PiWD_0$  – валовой доход от оцениваемого объекта,

$BPM_a$  – усредненный валовой рентный мультипликатор по объектам-аналогам,

$\Pi_{ia}$  – цена продажи  $i$ -того сопоставимого объекта-аналога,

$\PiWD_{ia}$  – потенциальный валовой доход  $i$ -того сопоставимого объекта-аналога,

$m$  – количество отобранных объектов-аналогов

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Затратами на воспроизведение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применяющихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ( $V_o$ ) определяется как суммы стоимости участка земли ( $V_z$ ) и восстановительной стоимости (затрат на замещение или воспроизведение) объекта недвижимости ( $V_y$ ) за минусом накопленного износа ( $V_{из}$ ):

$$V_0 = V_z + V_y - V_{из}$$

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

а) метод сравнения продаж;

б) метод распределения;

в) метод выделения;

г) метод разбивки на участки (метод предполагаемого использования);

д) техника остатка для земли;

е) капитализации земельной ренты.

В теории оценки недвижимости выделяют три основных метода расчета износа:

- 1) метод рыночной выборки;
- 2) метод срока службы;
- 3) метод разбивки.

## **Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств**

1. Специфика машин, оборудования и транспортных средств (МОиТС) как объекта оценки.
2. Характеристика основных подходов и методов к оценке машин, оборудования и транспортных средств (МОиТС).
3. Методы определения различных видов износа при оценке машин, оборудования и транспортных средств (МОиТС).

Машина это устройство, выполняющее механические движения (работу), путем преобразования энергии, материалов, информации.

Оборудование - совокупность механизмов, машин, устройств, приборов, необходимых для выполнения работы, и производства.

Под специализированным оборудованием понимается объект, предназначенный для выполнения одной задачи или очень узкого круга задач.

Машины, оборудование и транспортные средства, входящие в состав основных средств предприятия оцениваются и учитываются как отдельные инвентарные объекты.

Определение инвентарного объекта дано в ПБУ 6/01 п.6 «Учет основных средств».

Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;
- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Специфика ценообразования:

- существенное влияние отраслевых факторов (технология, организация производства, серийность выпуска, кооперированные связи между предприятиями);
- производители торгуют сами, без посредников, поэтому маркетинговые и рекламные затраты могут существенно увеличить цену;
- зависимость стоимости машин и оборудования от стадии жизненного цикла объекта, на котором он находится
- машины и оборудование являются движимым имуществом, следовательно,

земельный или территориальный факторы серьезной роли не играют;

- влияние нематериальных активов на стоимость машин и оборудования.

**Методы доходного подхода** в оценке МОиТС:

- дисконтированных денежных потоков (ДДП);
- прямой капитализации дохода,
- равноэффективного функционального аналога.

Выделяют две группы методов **сравнительного подхода** к оценке машин, оборудования и транспортных средств: методы прямого сравнения и метод расчета по удельным показателям.

Методы прямого сравнения применяются для индивидуальной оценки и включают:

- метод прямого сравнения с идентичным объектом;
- метод прямого сравнения с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия;
- метод направленных качественных корректировок.

**Затратный подход** основан на определении затрат (восстановительной стоимости), необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом износа.

Стоимость объекта МОиТС ( $V$ ) по затратному подходу определяется по формуле:

$$V = BC * (1 - K_{\text{физ.и}}) * (1 - K_{\text{фун.и}}) * (1 - K_{\text{внеш.и}})$$

где  $BC$  - восстановительная стоимость, определяемая в виде затрат на воспроизведение или затрат на замещение;

$K_{\text{физ.и}}$  – коэффициент физического износа

$K_{\text{фун.и}}$  – коэффициент функционального износа

$K_{\text{внеш.и}}$  – коэффициент внешнего (экономического износа)

Оценка восстановительной стоимости в основном реализуется в следующих методах:

- по цене однородного объекта
- поагрегатного (поэлементного) расчета
- расчета по удельным затратным показателям.

**Износ технологического оборудования приводит к ухудшению качества выпускаемой продукции и снижению производительности машины и ее**

**надежности. Различают следующие виды износа:**

- **физический (устранимый и неустранимый, естественный);**
- **функциональный (устранимый и неустранимый);**
- **внешний экономический (устранимый и неустранимый).**

**Для оценки физического износа машин, оборудования и транспортных средств, применяют следующие методы:**

- метод хронологического возраста;
- метод эффективного возраста (срока службы);
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод корреляционно-регрессионного моделирования;
- метод экспертизы физического состояния;
- метод ухудшения главного параметра;
- метод анализа циклов.

**Функциональный износ определяется по формуле:**

$$K_{\phi_{ункц}} = 1 - \left( \frac{Z_{ан}}{Z_{вспр}} \right) * \left( \frac{X}{X_0} \right)^b$$

где:  $Z_{ан}$  – цена аналога;

$Z_{вспр}$  – затраты на воспроизводство объекта оценки;

$X_0$  – параметр аналога (показатель качества);

$X$  – значение параметра объекта оценки;

$b$  – коэффициент торможения.

**Внешний (экономический) износ машин, оборудования и транспортных средств**

**Экономический износ связан с результатом воздействия внешних по отношению к объекту оценки факторов (сокращение спроса на данный вид оборудования, возросшая конкуренция, ограничения на сырьевых рынках и т.д.).**

**Коэффициент внешнего износа оборудования, отражающий степень обесценения от объективно возникшего и устойчивого недоиспользования его производственной мощности рассчитывается по формуле:**

$$K_{вн} = 1 - \frac{Q_{np}}{M_n} = 1 - K_{исн}$$

где:  $Q_{\text{пр}}$  – объективно сложившийся в современных экономических условиях предельно возможный объем производства продукции, обеспечиваемый с помощью оцениваемой машины;

$M_{\text{п}}$  – эффективная производственная мощность оцениваемой машины;

$K_{\text{исп}}$  – коэффициент использования производственной мощности.

Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов предприятия

1. Специфика НМА как объекта оценки.

2. Характеристика основных подходов к оценке НМА

3. Методы определения различных видов износа при оценке НМА.

Условия признания нематериальных активов:

- объекты, способные приносить экономические выгоды в будущем, т.е. предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации;

- объекты, которые используются в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации (в том числе и в предпринимательской деятельности, осуществляющей в соответствии с законодательством РФ). Таким образом, требования к объектам, которые можно отнести к нематериальным активам являются открытыми.

Причем указанные объекты нематериальных активов должны соответствовать единовременно всем условиям, приведенным в ПБУ 14/2007:

- отсутствие материально-вещественной (физической) структуры;
- возможность идентификации (выделения, отделения) организацией от другого имущества;
- использование в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации;
- использование в течение длительного периода времени продолжительностью свыше 12 месяцев;
- отсутствие предположения последующей перепродажи данного имущества;
- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;
- наличие надлежащим образом оформленных документов, подтверждающих существование самого актива и исключительного права у организации на результаты интеллектуальной деятельности.

При использовании **доходного подхода** применяют:

- метод избыточных прибылей;
- метод преимущества в прибылях;
- метод освобождения от роялти.

Применение **затратного подхода** предполагает использование следующих

методов:

- метод выигрыша в себестоимости,
- метод стоимости создания,
- метод стоимости приобретения.

В соответствии со **сравнительным подходом** данные по аналогичным сделкам купли-продажи нематериальных активов сравниваются с данными по оцениваемым нематериальным активам.

### **Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)**

1. Предприятие (бизнес) как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.
2. Методы доходного подхода в оценке предприятия (бизнеса).
3. Методы сравнительного подхода в оценке предприятия (бизнеса).
4. Затратный подход в оценке предприятия (бизнеса).
5. Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

Под **бизнесом** понимается процесс реализации любого разрешенного законом вида деятельности, приносящего доход (или другие экономические выгоды).

Бизнес также рассматривается как конкретная деятельность, организованная в рамках определенной структуры для получения дохода.

Именно способность приносить доход является главным свойством бизнеса.

В качестве объекта оценки бизнес рассматривается как действующее предприятие, если есть основания предполагать, что бизнес имеет благоприятные долгосрочные перспективы развития.

Если такие перспективы отсутствуют, то объектом оценки является предприятие как имущественный комплекс.

Другой существенной особенностью бизнеса как объекта оценки является то, что, оценивая стоимость бизнеса, мы определяем стоимость собственного капитала предприятия (организации).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В рамках доходного подхода к оценке бизнеса выделяют следующие **методы**:

- метод дисконтирования будущих доходов (метод дисконтированного денежного потока);
- метод прямой капитализации доходов.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В процессе оценки бизнеса исходя из **сравнительного подхода** применяются три основных метода:

Метод рынка капитала (метод компании – аналога) – основан на использовании реальных цен акций открытых предприятий, сложившихся на фондовом рынке. Используется для оценки миноритарных пакетов акций, поскольку большинство котировок акций открытых компаний касаются мелких долей находящегося в обращении акционерного капитала.

Метод сделок (метод продаж) ориентирован на цены приобретения предприятий в целом или их контрольных пакетов – к примеру, такие сделки могут происходить при слияниях или поглощениях. Метод применим для оценки предприятий в целом или контрольных пакетов акций.

Метод отраслевых коэффициентов (метод отраслевых соотношений) предполагает использование специальных формул или показателей, которые отражают существующие на рынке соотношения между ценой компании и определенными финансовыми параметрами. Эти соотношения (отраслевые коэффициенты) рассчитываются специальными исследовательскими институтами на основе длительных статистических наблюдений за данными о продажах компаний по отраслям и отражают их конкретную специфику.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшимся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В затратном подходе к оценке бизнеса стоимость предприятия рассматривается с точки зрения понесенных издержек на создание активов.

В практике применения затратного подхода к оценке бизнеса используют **метод накопления активов**, который может называться также «**метод откорректированных чистых активов**».

В отдельных случаях определяется **ликвидационная стоимость**, которая характеризуется ограниченным сроком экспозиции объекта при продаже.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**федеральное государственное автономное образовательное**  
**учреждение высшего профессионального образования**  
**«Казанский (Приволжский) федеральный университет»**

Институт управления, экономики и финансов

Кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности

**УТВЕРЖДАЮ**

**Проректор**

**по образовательной деятельности**

**Р.Г. Минзарипов**

«      »        20        г.  
МП

**Методическая разработка**

**по дисциплине «Оценка активов предприятия в процедурах  
несостоятельности» для проведения семинарских, практических занятий и  
самостоятельной работы студентов ФГОС ВПО третьего поколения  
цикл профессиональный**

Направление 080100.62  
Профиль  
Квалификация (степень)

Экономика  
Финансы и кредит  
бакалавр

Принята на заседании кафедры антикризисного управления и оценочной деятельности  
(протокол № от «      » 2014г.)

Заведующий кафедрой  
Якупова Н.М.

Утверждена Учебно-методической комиссией института  
(протокол № от «      » 201<sub>1</sub> г.)

Председатель комиссии  
Дашин А.К.

Казань 2014

Методическая разработка составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО третьего поколения.

**Составители:** к.э.н., старший преподаватель Яковлев В.Ю.

ст.преподаватель Ивановский И.А.

**Рецензенты:** к.э.н., доцент Салахиева М.Ф.

к.э.н., доцент Бурганова Р.А.

## **Содержание**

<b>Введение</b>	4
Тема 1 <b>Теоретические основы оценки стоимости имущества</b>	6
Тема 2    Регулирование оценочной деятельности	11
Тема 3    Неплатежеспособность и несостоятельность предприятия	14
Тема 4    Банкротство как институт рыночного хозяйства	25
Тема 5    Антикризисное управление в рамках несудебных и судебных процедур	35
Тема 6    Подходы и методы оценки недвижимого имущества	43
Тема 7    Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств	53
Тема 8    Подходы и методы оценки нематериальных активов	67
Тема 9    Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)	71

*Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества (2 занятия)*

*Занятие 1.*

*Вопросы для обсуждения*

1. Понятие и объективная необходимость оценки и оценочной деятельности на современном этапе развития экономики.
2. История развития оценочной деятельности в России.
3. Цели оценки.
4. Объекты и субъекты оценочной деятельности.
5. Виды имущества, подлежащего оценке.
6. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности.
7. Принципы оценки.

*Контрольные вопросы*

1. Сущность оценочной деятельности.
2. История развития оценочной деятельности в России.
3. Цели оценки.
4. Объекты оценочной деятельности.
5. Субъекты оценочной деятельности.
6. Виды имущества, подлежащего оценке.
7. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности.
8. Принципы оценки, связанные с представлением владельца об имуществе.
9. Принципы оценки стоимости, связанные с рыночной средой.
10. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.

*Задания для самостоятельной работы*

1. Охарактеризуйте роль и место оценочной деятельности в ряду других видов предпринимательской деятельности современной России в форме эссе.

Задание необходимо выполнить в письменном виде, структурировав данные по объемам деятельности в разрезе различных видов предпринимательской деятельности в табличном и графическом виде. В качестве источника информации

используются актуальные статистические сборники, отраслевые обзоры, размещенные в свободном доступе, в том числе в сети Интернет (сайты Министерств, ведомств, служб, консалтинговых агентств). Обязательно проведение структурного анализа данных.

2. Постройте схему взаимосвязей между субъектами и объектами оценочной деятельности.

3. Сформулируйте отличия понятий «стоимость» и «цена».

4. В табличной форме систематизируйте все многообразие принципов оценки стоимости с указанием их основных характеристик.

5. Изучите историю развития оценочной деятельности в России.

6. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

6.1. Зарождение российской оценки датируется:

а) X веком

б) XIX веком

в) XX веком

г) XV веком

6.2. Государственный деятель, которому принадлежит значительная роль в становлении российской оценки:

а) П.А. Столыпин

б) С. Ю. Витте

в) Г.В. Плеханов

г) Л.Д. Троцкий

6.3. Цель оценки, в соответствии с которой оценщик определяет стоимость имущества, на основе которой осуществляется обязательный платеж, взимаемый государством с физических и юридических лиц:

а) определение налогооблагаемой базы

б) заключение договора страхования

в) осуществление раздела имущества

г) передача в залог

6.4. Юридические или физические лица, а также органы исполнительной

власти, использующие информацию, содержащуюся в отчете об оценке:

- а) заказчики услуг
- б) потребители услуг
- в) оценщики
- г) профессиональные объединения оценщиков

6.5. Интересы заказчика оценки и потребителя результатов оценки:

- а) могут не совпадать
- б) всегда совпадают

6.6. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах:

- а) доходный подход
- б) затратный подход
- в) сравнительный подход

6.7. Дата проведения оценки – это:

- а) дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
- б) дата формирования отчета об оценке стоимости объекта оценки
- в) дата передачи отчета об оценке стоимости объекта оценки Заказчику
- г) дата окончания осуществления работ по оценке стоимости объекта оценки

6.8. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются:

- а) затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшимся при создании объекта оценки материалов и технологий
- б) затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки
- в) ресурсы в денежном выражении, требуемые для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки

6.9. Методология доходного подхода основана на принципах (2 ответа)

- а) ожидания

- б) конкуренции
- в) замещения
- г) остаточной продуктивности

## *Занятие 2.*

### *Семинар в интерактивной форме*

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств подготовленного плана организации и регистрации фирмы.

Цель: формирование знаний об особенностях организации и регистрации фирмы в сфере оценочной деятельности в России на современном этапе.

Студентам предлагается составить подробный план организации и регистрации фирмы на основе современных требований и состояния рынка с раскрытием следующих основных разделов:

- 1) выбрать и обосновать преимущества выбранной организационно-экономической формы деятельности предприятия;
- 2) сформировать подробный план регистрации фирмы с указанием перечня документов и их основного содержания (размер уставного капитала, состав учредителей, особенности участия в распределении прибыли и управлении предприятием, формирование исполнительных органов фирмы и т.д.);
- 3) составить план действий, позволяющий зарегистрированной фирме заниматься определенными видами деятельности;
- 4) сформировать базовый маркетинговый план развития фирмы в общих чертах (стратегия выхода на рынок, работа с клиентами и проч.);
- 5) составить базовый финансовый план организации и развития фирмы, раскрыть вероятные доходы и расходы;
- 6) раскрыть особенности ценообразования на продукцию (услуги, работы) фирмы.

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются

(добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-5 чел.

Подготовка плана организации и регистрации фирмы осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита подготовленного плана организации и регистрации фирмы.

План организации и регистрации фирмы должен быть выполнен с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату презентации.

Результаты плана организации и регистрации фирмы представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

Каждая презентация сопровождается обсуждением.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации.

#### *Рекомендуемая литература*

**1. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014. – С.41-59.**

2. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2009. – Глава 1.

3. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.Ф. Чеботарев. – М: Дашков и Ко, 2014.

**4. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – Москва: Омега – Л, 2011. – Глава 2.**

5. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – Глава 1.

#### *Тема 2. Регулирование оценочной деятельности (2 занятия)*

##### *Занятие 1*

##### *Вопросы для обсуждения*

1. Структура регулирования оценочной деятельности в РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов, основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления.
3. Договорные отношения в оценочной деятельности.
4. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
5. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков.
6. Характеристика федеральных стандартов оценки. Виды стоимости.

*Контрольные вопросы*

1. Структура регулирования оценочной деятельности в РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов, основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления.
3. Договорные отношения в оценочной деятельности.
4. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
5. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков.
6. Характеристика федеральных стандартов оценки. Виды стоимости.

*Задания для самостоятельной работы*

1. Правовые основы проведения оценки
2. Стандарты оценки
3. Саморегулируемые организации оценщиков
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской

## Федерации»: структура, основные положения

5. Отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов

6. Правовое обеспечение и регулирование обращения собственности, правоустанавливающие документы объекта оценки

7. Основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления

8. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков

9. Договорные отношения в оценочной деятельности

10. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика

11. Механизм рыночного регулирования оценочной деятельности

12. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

12.1. Одно из оснований для признания физического лица субъектом оценочной деятельности:

а) наличие надлежащим образом оформленной лицензии

б) наличие записи о нем в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей

в) наличие сертификата соответствия

г) наличие записи о нем в реестре саморегулируемой организации оценщиков

12.2. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком на основании (2 ответа)

а) определения суда

б) договора между оценщиком и заказчиком

в) указаний государственных органов управления

г) акта осмотра объекта оценки

12.3. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано

а) иметь в штате не менее пяти работников, для которых данное

юридическое лицо является основным местом работы и которые имеют документ об образовании в области оценочной деятельности

б) иметь в штате не менее двух работников, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы и которые имеют документ об образовании в области оценочной деятельности

в) иметь в штате не менее одного работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы и двух совместителей, которые имеют документы об образовании в области оценочной деятельности

г) иметь в штате не менее двух лиц, являющихся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавших свою ответственность

12.4. Исключите несоответствие: под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

а) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение

б) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах

в) объект оценки представлен на открытом рынке посредством ограниченной оферты, нетипичной для аналогичных объектов оценки

г) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

д) платеж за объект оценки выражен в денежной форме

12.5. Федеральный стандарт оценки №2 от 20 июля 2007 года N 255 выделяет следующие виды стоимости (4 ответа):

а) рыночная стоимость

- б) разумная стоимость
- в) реальная стоимость
- г) инвестиционная стоимость
- д) действительная стоимость
- е) ликвидационная стоимость
- ж) кадастровая стоимость
- з) текущая стоимость
- и) восстановительная стоимость

12.6. Инвестиционная стоимость – это

- а) наиболее вероятная цена покупки объекта для конкретного инвестора
- б) стоимость объекта для конкретного лица, который использует объект с целью ускорить последующую продажу
- в) стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки
- г) наиболее вероятная цена, по которой объект переходит от продавца к покупателю

*Занятие 2.*

*Семинар в интерактивной форме.*

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств проведенного анализа деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в Российской Федерации.

Цель: формирование знаний об особенностях деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в Российской Федерации, организации регулирования оценочной деятельности, порядке вступления, организации работы оценщика, его обязанностях и правах.

Подготовка докладов в форме презентаций студентами и обсуждение вопросов, касающихся общей характеристики негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков с использованием информации, размещенной на официальных интернет-сайтах саморегулируемых организаций оценщиков и других источников.

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-5 чел.

Проведение анализа осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита проведенного анализа.

Анализ должен быть выполнен с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату презентации.

Результатом рассмотрения вопросов должна стать аналитическая таблица, размещенная на листе формата А4 (в печатном виде) и электронная презентация, раскрывающие вопросы по структуре, указанной в таблице 1.

Таблица 1

Структура презентации

Наименование параметра	Описание
Наименование саморегулируемой организации (далее СРО)	
Местонахождение головного офиса	
Регионы присутствия (число, основные макрорегионы)	
Число членов СРО в динамике	
Официальный сайт СРО, анализ соответствия раскрытия информации требованиям законодательства РФ	
Документы, необходимые для вступления в СРО	
Размер взносов в СРО (вступительный, членский, взнос в компенсационный фонд)	
Требования к членам СРО (кодекс этики, необходимость отчетов членов, проверки членов и т.п.)	
Наличие внутренних стандартов и правил (указать по каким видам оценки)	
Число исключенных членов СРО (с указанием причин)	

Перечень саморегулируемых организаций оценщиков с указанием адреса официального интернет-сайта представлен в таблице 2.

Таблица 2

## Перечень саморегулируемых организаций оценщиков

№ п/п	СРОО	Официальный интернет-сайт
001	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"(НП "СМАОc")	<a href="http://www.smao.ru">www.smao.ru</a>
002	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" (НП "СРО АРМО")	<a href="http://www.sroarmo.ru">www.sroarmo.ru</a>
003	Саморегулируемая Организация "Российское общество оценщиков" (СРО "РОО")	<a href="http://www.sroroo.ru">www.sroroo.ru</a>
004	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ" (НП СРО "СИБИРЬ")	<a href="http://www.soosibir.ru">www.soosibir.ru</a>
005	Некоммерческое партнерство "Межрегиональный Союз Оценщиков" (НП "МСО")	<a href="http://www.mso.org.ru">www.mso.org.ru</a>
006	НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (НП СО "НКСО")	<a href="http://www.nkso.ru">www.nkso.ru</a>
007	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" (НП "ОПЭО")	<a href="http://www.opeo.ru">www.opeo.ru</a>
008	Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД)	<a href="http://www.ncva.ru">www.ncva.ru</a>
009	НП Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»)	<a href="http://www.cpa-russia.org">www.cpa-russia.org</a>
010	Саморегулируемая организация оценщиков Некоммерческое партнерство "Кадастр-оценка" (НП "Кадастр-оценка")	<a href="http://www.kadastr-ocenka.ru">www.kadastr-ocenka.ru</a>
011	НП «Саморегулируемая организация оценщиков Экспертный совет»	<a href="http://www.srosovet.ru">www.srosovet.ru</a>
012	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО "ДСО")	<a href="http://www.srodsso.ru">www.srodsso.ru</a>
013	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» (НП СРО "РАО ЮФО")	<a href="http://www.raoyufo.ru">www.raoyufo.ru</a>
014	Некоммерческое партнерство «Свободный Оценочный Департамент» (НП "СВОД")	<a href="http://www.srosvod.ru">www.srosvod.ru</a>
015	Некоммерческое Партнерство Саморегулируемая Организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов»	<a href="http://www.sro-ysoco.ru">www.sro-ysoco.ru</a>

Результаты анализа представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

Каждая презентация сопровождается обсуждением.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации.

*Рекомендуемая литература*

**1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный**

**ресурс]: Федеральный закон от 29.01.1998 г., № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».**

**2. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 256 // Справочно-правовая система «Гарант».**

**3. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 255 // Справочно-правовая система «Гарант».**

4. Требования к отчету об оценке (ФСО №3) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254 // Справочно-правовая система «Гарант».

5. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2009.

6. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.Ф. Чеботарев. – М: Дашков и Ко, 2014.

**Тема 3. Неплатежеспособность и несостоятельность предприятия.**

***Семинар в интерактивной форме***

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств подготовленного плана по ликвидации неплатежеспособного предприятия.

Цель: формирование знаний об особенностях ликвидации несостоятельных и

неплатежеспособных предприятий в России на современном этапе.

Студентам предлагается составить подробный план по ликвидации неплатежеспособного предприятия на основе современных требований и состояния рынка с раскрытием следующих основных разделов:

1. Сведения об арбитражном управляющем
2. Сведения о реестре требований кредиторов и дебиторах предприятия
3. Характеристика предприятия-должника

Краткие сведения о предприятие

Рынок деятельности предприятия

Производственные мощности предприятия

Персонал предприятия

Инвентаризация активов предприятия

Анализ финансового состояния предприятия

4. Планируемые мероприятия по восстановлению платежеспособности предприятия-должника
5. План маркетинга
6. Финансовый план

Сводный план доходов предприятия

Сводный план расходов предприятия

Прогноз денежных поступлений на период внешнего управления

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-5 чел.

Подготовка плана ликвидации неплатежеспособного предприятия осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита подготовленного плана ликвидации неплатежеспособного предприятия.

План ликвидации неплатежеспособного предприятия должен быть выполнен

с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату презентации.

Возможные направления деятельности неплатежеспособного предприятия:

- 1) оценочная деятельность;
- 2) медицинская деятельность;
- 3) торговая деятельность;
- 4) транспортная деятельность;
- 5) операции с недвижимостью;
- 6) проектная деятельность.

Перечень направлений может быть расширен по согласованию с преподавателем. В рамках одной академической группы повтор направлений не допускается.

Результаты плана организации и регистрации фирмы представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

Каждая презентация сопровождается обсуждением.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации.

#### *Задание для самостоятельной работы*

Ознакомьтесь с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июня 2003 г. №367 «Правила проведения арбитражными управляющими финансового анализа организации-должника». В соответствии с этими правилами по приведенным ниже данным проведите диагностику финансового состояния предприятия.

Описание ситуации.

ОАО «Башнефть» является одной из старейших российских нефтяных компаний, ведущей добычу на протяжении уже более 75 лет. Промышленная добыча нефти в Башкортостане началась в 1932 г. Компанией разрабатываются более 160 месторождений в республиках Башкортостан и Татарстан и

Оренбургской области. Запасы Башнефти характеризуется высокой степенью обводненности и повышенным содержанием серы. Пик добычи нефти в Башкирии пришелся на середину 60-х годов прошлого столетия, когда месторождения Республики ежегодно давали около 50 млн т. В связи с этим компания активно разрабатывает ряд месторождений в Западной Сибири, что позволяет Башнефти сохранять добычу на стабильном уровне, компенсируя падение на старых месторождениях в Башкортостане. Впрочем, до последнего времени добыча нефти в ХМАО составляла всего около 6 % от совокупной добычи.

Одной из главных проблем компании является ее низкая прозрачность и закрытость по отношению к сторонним акционерам. До середины 2005 г. Башнефть контролировала группа «Башкирский капитал», принадлежащая структурам Урала Рахимова – сына Президента Башкирии Муртазы Рахимова. В конце лета 2005 г. Башкирский капитал и АФК «Система» договорились о продаже пакетов в ряде предприятий башкирского ТЭКа, в том числе и в Башнефти. В результате Система на данный момент контролирует 25 % голосующих акций компании. В свободном обращении находится около 10 % акций.

В апреле 2006 г. Башкирский капитал перевел свой пакет акций Башнефти (64.8 %) на ряд благотворительных фондов равными долями, которые позднее передали их своим 100 % дочерним ООО.

В середине 2007 г. ФНС РФ подала ряд исков к благотворительным фондам с требованием признать перевод бумаг на дочерние структуры незаконным и взыскать акции в доход государства. В настоящий момент судебные разбирательства продолжаются.

Основные добывающие, перерабатывающие и сбытовые активы.

Большинство действующих месторождений нефти расположено в Башкортостане. Собственных перерабатывающих и сбытовых активов компания не имеет.

Текущая ситуация с добычей.

Башнефть разрабатывает свыше 160 месторождений, основная часть которых находится на поздней, завершающей стадии разработки. В целях повышения

конкурентоспособности башкирской нефти и снижения темпа падения добычи нефти компания использует новые современные технологии строительства скважин и методы увеличения нефтеотдачи пластов на разрабатываемых месторождениях. В 2007 г. добыто 11.6 млн т нефти и 341 млн куб. м газа.

#### Динамика запасов.

Компания уже несколько лет не публикует данные о запасах – согласно последним официальным цифрам, относящимся к 2003 г., запасы нефти Башнефти на основе трехразрядной классификации АВС оценены в 300 млн т.

#### Планы развития, прогноз по добыче.

Башнефть прогнозировала снижение добычи нефти в 2008 г. на 0.8 % до 11.5 млн т. По прогнозам, в дальнейшем у Башнефти добыча нефти незначительно снизится и к 2013 г. составит 11.45 млн т. Доля месторождений Республики Башкортостан в общей добыче практически не изменится и прогнозируется на уровне 94 % к 2013 г.

Данные бухгалтерской отчетности представлены в таблицах 1-3.

Таблица 1  
Отчет о прибылях и убытках ОАО «БАШНЕФТЬ»

млн.руб.

	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г. (прог- ноз)	2010 г. (прог- ноз)
1	2	3	4	5	6	7
<b>Выручка</b>	<b>2620</b>	<b>3690</b>	<b>4372</b>	<b>6486</b>	<b>6257</b>	<b>6022</b>
Операционные расходы	2058	2904	3483	5014	5077	4792
Амортизация	163	213	236	253	301	341
Операционная прибыль	399	573	653	1219	879	889
<b>ЕБИТДА</b>						
Чистые процентные расходы	-2	-7	-20	-33	-50	-60
Прочие расходы(доходы)	40	-17	-19	-36	-26	-26
Прибыль до налогов	361	597	693	1288	955	976
Налог на прибыль	85	173	166	309	229	234
Расходы на дивиденды						
<b>Чистая прибыль</b>						
<b>Темп роста, %</b>						
<b>Рентабельность по ЕБИТДА, %</b>						
<b>Рентабельность чистая, %</b>						

Таблица 2

## БАЛАНС ОАО «БАШНЕФТЬ»

млн.руб.

	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г. (прог- ноз)	2010 г. (прог- ноз)
1	2	3	4	5	6	7
Денежные средства и высоколиквидные активы	19	289	470	719	859	1056
Дебиторская задолженность	474	429	577	850	787	781
Запасы	173	189	249	351	337	331
Прочие оборотные активы	144	101	117	134	154	177
Основные средства	1154	1308	1403	1672	1892	2053
Прочие внеоборотные активы	501	621	690	766	850	943
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>	<b>2465</b>	<b>2937</b>	<b>3506</b>	<b>4492</b>	<b>4879</b>	<b>5341</b>
Кредиторская задолженность	193	177	286	375	363	367
Краткосрочные обязательства						
Прочие краткосрочные обязательства	72	138	20	162	140	148
Долгосрочные обязательства						
Прочие долгосрочные обязательства	72	75	14	114	99	104
Капитал и резервы	2128	2547	3186	3841	4277	4722
<b>ИТОГО ПАССИВЫ</b>	<b>2465</b>	<b>2937</b>	<b>3506</b>	<b>4492</b>	<b>4879</b>	<b>5341</b>

Таблица 3

## Отчет о движении денежных средств ОАО «БАШНЕФТЬ»

млн.руб.

	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г. (прог- ноз)	2010 г. (прог- ноз)
1	2	3	4	5	6	7
Операционная прибыль						
Налог на прибыль						
Амортизация	163	213	236	253	301	341
Изменение оборотного капитала						
<b>Денежные потоки от операций</b>						
Капиталовложения	-174	-248	-330	-521	-521	-502
Доходы от прочей деятельности						
<b>Денежные потоки от инвестиций</b>						
<b>Свободные денежные потоки</b>						
Изменение обязательств						
Дивиденды	15	85	211	391	290	297
<b>Чистые денежные потоки</b>						

Согласно таблице 4 определить класс предприятия по данным бухгалтерского баланса

Таблица 4

## Группировка предприятий по критериям оценки финансового состояния

Показатель	Границы классов согласно критериям (балл)					
	I класс	II класс	III класс	IV класс	V класс	VI класс
1	2	3	4	5	6	7
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,25 и выше - 20	0,2 - 16	0,15-12	0,1-8	0,05-4	Менее 0,05 - 0
Коэффициент быстрой ликвидности	1,0 и выше - 18	0,9 - 15	0,8 - 12	0,7 - 9	0,6 - 6	Менее 0,5 - 0
Коэффициент текущей ликвидности	2,0 и выше - 16,5	1,9-1,7 - 15-12	1,6-1,4 - 10,5-7,5	1,3-1,1 - 6-3	1,0 - 1,5	Менее 1,0 - 0
Коэффициент финансовой независимости	0,6 и выше - 17	0,59-0,54 - 15-12	0,53-0,43 - 11,4-7,4	0,42-0,41 - 6,6-1,8	0,4 - 1	Менее 0,4- 0
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,5 и выше - 15	0,4 - 12	0,3 - 9	0,2 - 6	0,1-3	Менее 0,1 - 0
Коэффициент обеспеченности запасов собственным капиталом	1,0 и выше - 15	0,9 - 12	0,8 - 9,0	0,7 - 6	0,6-3	Менее 0,5 - 0
Минимальное значение границы	100	85-64	63,9 - 56,9	41,6 - 28,3	18	-

I класс - предприятия с хорошим запасом финансовой устойчивости;

II класс - предприятия демонстрирующие некоторую степень риска по задолженности, но еще не рассматриваются как рискованные;

III класс - проблемные предприятия;

IV класс - предприятия с высоким риском банкротства даже после принятия мер по финансовому оздоровлению;

V класс - предприятия высочайшего риска, практически несостоятельные

*Рекомендуемая литература*

1. Антикризисное управление: учебное пособие/Под ред. К.В.Балдина. – М.: Гардарики, 2007. – С.108-120, 166-199
2. Вишневская О.В. Антикризисное управление предприятием. – Ростов н/Д: Феникс, 2008. – Гл. 2
3. Жарковская Е.П. Антикризисное управление: учебник/Е.П. Жарковская,

Б.Е. Бродский. – 4-е изд., испр. – М.:Омега-Л, 2007. – Гл. 2, 4

4. Кован С.Е.Теория антикризисного управления предприятием: учебное пособие/ С.Е. Кован, Л.П. Мокрова, А.Н.Ряховская; под ред. М.А.Федотовой, А.Н.Ряховской. – М.: КНОРУС, 2009. – Гл. 6

5. Орехов В.И., Балдин К.В., Гапоненко Н.П. Антикризисное управление: учебник. – М.: ИНФРА-М, 2006.- Гл. 5.3

6. Основы антикризисного управления предприятиями: учеб.пособие/Н.Н.Кожевников, Е.И.Борисов, А.Г.Зубкова и др.- М.: Издательский центр «Академия», 2005.-С.27-46

**Тема 4. Банкротство как институт рыночного хозяйства.**

*Вопросы для обсуждения*

1. Понятие банкротства и несостоятельности: экономический и юридический аспект.
2. Развитие института банкротства в РФ и за рубежом.
3. Законодательство Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Понятие, критерии и признаки несостоятельности (банкротства).
4. Процедура признания должника банкротом.

*Контрольные вопросы*

**1. Как исторически формировалось законодательство о несостоятельности в России?**

**2. Какова история развития законодательства о несостоятельности (банкротстве) в США, Германии, Франции?**

3. Охарактеризуйте скрытую стадию банкротства, финансовую неустойчивость, явное банкротство.

4. Сформулируйте положительные и отрицательные стороны банкротства организаций. Приведите примеры.

5. Представьте характеристику следующих видов банкротства: банкротство

бизнеса, банкротство собственника, банкротство производства, недобросовестный менеджмент.

6. Каковы общемировые тенденции в законодательстве о несостоятельности?

7. Почему считается, что законодательство о несостоятельности в России и Германии имеет близкое сходство? В чем это выражается?

*Практическое задание*

В статье «GM разрешили реструктуризацию», опубликованной в газете «Коммерсант» от 7 июля 2009 №120 описан механизм банкротства одной из крупнейших компаний США. Ниже представлен сокращенный вариант этой статьи, ознакомившись с которым Вам следует ответить на следующие вопросы:

- **Чьи интересы, в первую очередь, соблюдаются в результате вынесенного судом решения?**
- **Каково участие государства в данной процедуре банкротства?**
- **Какие последствия ожидают кредиторов, сотрудников, поставщиков и других контрагентов при завершении процесса банкротства**
  - а) ликвидацией GM;**
  - б) принятым планом реструктуризации?**
- **Соберите актуальную информацию по данной компании на текущий момент. Как можно оценить результативность проведенной реструктуризации?**

«Нью-йоркский суд одобрил план реструктуризации американского автоконцерна General Motors (GM), объявившего о банкротстве 1 июня. Решение принято вопреки мнению целого ряда кредиторов GM, которые представили суду около 850 возражений. Теперь у автоконцерна появились реальные шансы завершения процесса банкротства уже в следующем месяце и реорганизации в новую корпорацию, которая на 61% будет принадлежать правительству США.

Поздно вечером в воскресенье по итогам трехдневных слушаний суд южного округа Нью-Йорка по делам о банкротстве одобрил план

американского автоконцерна General Motors по реструктуризации и преобразованию в новую компанию. Теперь концерн может приступить к запланированному образованию "обновленной GM". Будет создана промежуточная компания New GM Company (NGMCO), которая выкупит марки Chevrolet, Buick, GMC, Cadillac и соответствующие производственные активы за \$1,2 млрд. Эти средства "старая GM", которая сменит название на Motors Liquidation Company, потратит на распродажу части недвижимости, выплаты кредиторам и самоликвидацию. По завершении процесса банкротства NGMCO с основными активами GM сменит название на General Motors Company.

Суд вынес решение, не согласившись примерно с 850 возражениями кредиторов, требовавших запретить или отложить продажу активов GM новой компании. Объясняя свое решение, судья Роберт Гербер заявил, что "в противном случае активам грозит ликвидация — это будет катастрофой для кредиторов, сотрудников и поставщиков GM а также всех, кто так или иначе зависит от компании". GM добилась положительного решения суда всего за несколько дней до истечения срока, установленного министерством финансов США на 10 июля. В противном случае правительство не гарантировало дальнейшего оказания финансовой помощи GM. С учетом выданных ранее средств общий объем госпомощи для GM составляет около \$50 млрд.

GM сообщила о точном разделении долей в обновленной компании — 60,8% будет принадлежать министерству финансов США, профсоюзу — 17,5%, центральному правительству Канады и властям провинции Онтарио — 11,7%, акционерам "старой GM" — 10%. Шесть человек из нынешней GM войдут в совет директоров новой компании. От профсоюза и правительства Канады в совете директоров будет по одному представителю, от министерства финансов США — четыре. Их имена будут объявлены позже. Президентом и гендиректором новой компании будет Фритьц Хендерсон, председателем совета директоров Эдвард Уитэйкр-младший, ранее возглавлявший телекоммуникационную компанию AT&T.

**Эксперты подчеркивают, что хотя такое решение суда не вызовет восторг у некоторых участников рынка, в частности ряда кредиторов GM, оно дает компании возможность уже в ближайшее время выйти из состояния банкротства». (Е. Ъ-Хвостик)**

*Задания для самостоятельной работы*

- 1. Охарактеризуйте функции и полномочия государственных органов РФ и развитых капиталистических стран по делам о несостоятельности.**
- 2. Опишите историю формирования законодательства о банкротстве в дореволюционной России.**
- 3. Проанализируйте изменения в законодательстве о несостоятельности РФ в постперестроечный период. Как соотносятся направления этих изменений с общемировыми тенденциями?**
- 4. Рассмотрите последние изменения в законодательстве о несостоятельности в РФ. Какие новшества предусмотрены в регулировании деятельности арбитражных управляющих, проведении процедур несостоятельности, регламентации деятельности руководителей должника, кредиторов, работников предприятия?**

*Рекомендуемая литература*

1. Жарковская Е.П. Антикризисное управление: учебник/Е.П. Жарковская, Б.Е. Бродский. – 4-е изд., испр. – М.:Омега-Л, 2007. – С.16-27
2. Основы антикризисного управления предприятиями: учеб.пособие/Н.Н.Кожевников, Е.И.Борисов, А.Г.Зубкова и др.- М.: Издательский центр «Академия», 2005.-С.47-59, 64-69
3. Попов Р.А. Антикризисное управление: учебник/Р.А.Попов. – М.: Высш. шк., 2008.-С.54-64
4. Ъ-Хвостик Е. GM разрешили реструктуризацию // Коммерсант. - 07 июля 2009. - №120 (№4175). – С.6

## **Тема 5. Антикризисное управление в рамках несудебных и судебных процедур**

### *Вопросы для обсуждения*

1. Внесудебные мероприятия финансового оздоровления предприятия.

**2. Судебные процедуры: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство, мировое соглашение.**

### *Контрольные вопросы*

1. Охарактеризуйте санацию предприятия как метод восстановления платежеспособности организации. Как регламентируется этот метод законодательством о несостоятельности РФ.

2. Что такое денежное долговое обязательство и обязательные платежи?

3. На каком этапе определяются состав и размер денежных обязательств и обязательных платежей?

4. Какие кредиторы называются конкурсными?

**5. Какие процедуры несостоятельности предусматривают возможность самостоятельного восстановления платежеспособности предприятия?**

6. Назовите осуществляемые руководителем кризисной фирмы мероприятия первого, второго и третьего плана.

7. Каковы цели введения процедуры наблюдения?

8. В чем сущность и особенности процедуры финансового оздоровления?

Почему данная процедура непопулярна в российской практике?

**5. Что представляет собой процедура внешнего управления? Какие нормы Закона предоставляют возможность восстановления платежеспособности в процедуре внешнего управления?**

6. Каким образом проявляются функции и задачи арбитражного управляющего на каждой стадии банкротства?

7. Чем различаются цели и функции управляющего кризисной фирмы и прежнего ее генерального директора?

9. Каков механизм процедуры конкурсного производства?

10. Что представляет собой мировое соглашение как метод мирного

урегулирования споров?

*Практические задания*

1. В соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. (ред.от 28.04.2009) при проведении санации бюджетная санация:

- 1) Предусмотрена, также как и в предыдущем Законе
- 2) Предусмотрена с рядом ограничений
- 3) Исключена

2. Первой и обязательной процедурой, применяемой после принятия заявления о признания должника банкротом является:

- 1) Досудебная санация
- 2) Наблюдение
- 3) Мировое соглашение

3. Процедура банкротства, применяемая к должнику в целях обеспечения сохранности имущества должника, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов - это:

- 1) Наблюдение
- 2) Финансовое оздоровление
- 3) Внешнее управление
- 4) Мировое соглашение

4. Процедура банкротства, применяемая к должнику в целях восстановления его платежеспособности и погашения задолженности в соответствии с графиком погашения задолженности - это:

- 1) Досудебная санация
- 2) Финансовое оздоровление
- 3) Внешнее управление

5. В качестве предмета обеспечения исполнения обязательств при финансовом оздоровлении могут выступать:

- 1) Залог, поручительство, банковская или государственная гарантия

2) Банковская гарантия, задаток, залог, поручительство

3) Банковская или государственная гарантия, имущественные права

должника, залог

6. План финансового оздоровления разрабатывается:

1) учредителями (участниками) должника или собственником имущества должника - унитарного предприятия

2) собранием кредиторов

3) руководителем должника

4) административным управляющим

5) уполномоченными органами

7. Управление должником в ходе финансового оздоровления возлагается на:

1) Органы управления должника

2) Административного управляющего

3) Временного управляющего

8. При финансовом оздоровлении сделки должника должны согласовываться с конкурсными кредиторами если:

1) Размер денежных обязательств, возникших после введения финансового оздоровления составляет более 20 % суммы требований кредиторов

2) Эти сделки влекут увеличение задолженности более чем на 5 %

3) Сделки влекут уступку права требования

9. С даты введения внешнего управления управление делами должника возлагается на:

1) Руководителя должника

2) Арбитражного управляющего

3) Представителя совета кредиторов

10. Мораторий на удовлетворение требований кредиторов вводится при:

1) Финансовом оздоровлении

2) Внешнем управлении

3) Конкурсном производстве

11. Мораторий – это:

1) Приостановление исполнения должником денежных обязательств и уплаты обязательных платежей

2) Реструктуризация задолженности должника

3) Уступка прав требований кредиторов

12. План внешнего управления разрабатывается:

1) Руководством должника

2) Внешним управляющим

3) Саморегулируемой организацией

13. Главная задача, которая решается при разработке плана внешнего управления:

1) Выявление основных источников для расчета с кредиторами

2) Обоснование мер по восстановлению платежеспособности

безотносительно к удовлетворению требований кредиторов

3) Поиск наиболее оптимальных способов реализации имущества должника

14. Новшеством ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 2002 года стали следующие меры по восстановлению платежеспособности должника:

1) Закрытие нерентабельных производств

2) Замещение активов должника

3) Продажа предприятия должника

15. Под замещением активов должника рассматривается:

1) Создание на базе имущества должника одного или нескольких открытых акционерных обществ с оплатой их уставных капиталов имуществом должника

2) Передача активов должника кредиторам по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника

3) Размещение дополнительных обыкновенных акций должника как по закрытой, так и по открытой подписке

16. Размещение дополнительных обыкновенных акций должника в ходе внешнего управления может проводиться:

1) Только по открытой подписке

2) Только по закрытой подписке

3) Как по открытой, так и по закрытой подписке

17. Процедура банкротства, применяемая к должнику, признанному банкротом в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов, это:

1) Финансовое оздоровление

2) Конкурсное производство

3) Внешнее управление

18. Максимальный срок проведения конкурсного производства:

1) 1 год

2) 18 месяцев

3) 6 месяцев

19. В ходе конкурсного производства конкурсный управляющий осуществляет:

1) инвентаризацию и оценку имущества должника

2) анализ финансового состояния должника

3) мероприятия по финансовому оздоровлению должника

20. Все действия, направленные на возврат имущества должника в ходе конкурсного производства возложены на:

1) Конкурсных кредиторов

2) Конкурсного управляющего

3) Арбитражный суд и конкурсных кредиторов

21. Под конкурсной массой рассматривают:

1) Все имущество должника, имеющееся в распоряжении на момент открытия конкурсного производства, кроме изъятого из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности

2) То имущество должника, которое выставляется на открытые конкурсные торги

3) Балансовую стоимость имущества должника

22. Реализация конкурсной массы проводится путем:

1) Проведения открытых торгов

2) Передачи имущества кредиторам, соответствующей по стоимости сумме долга

3) Организованной розничной продажи имущества

23. Полномочия по управлению должником в ходе конкурсного производства:

1) остаются у руководства должника

2) переходят конкурсному кредитору

3) переходят конкурсному управляющему

24. Конкурсное производство считается завершенным с даты:

1) Внесения записи о ликвидации должника в единый государственный реестр юридических лиц

2) Погашения последнего требования конкурсного кредитора

3) Внесения записи о создании нового предприятия на базе должника в единый государственный реестр юридических лиц

25. Мировое соглашение может быть заключено:

1) На любой стадии рассмотрения дела о несостоятельности

2) Начиная со стадии финансового оздоровления

3) Только на стадии внешнего управления и конкурсного производства

26. Мировое соглашение заключается:

1) Только в письменной форме

2) Только в устной форме

3) Форма законодательно не регламентирована

27. Мировое соглашение может быть утверждено арбитражным судом:

1) Только после погашения задолженности по требованиям кредиторов первой и второй очереди

2) Только после погашения всех внеочередных платежей

3) Только после погашения требований кредиторов, обеспеченных залогом имущества должника

28. Если мировое соглашение расторгнуто, то производство по делу о несостоятельности возобновляется:

- 1) С той процедуры, в ходе которой было заключено мировое соглашение
- 2) С процедуры, следующей за той, в ходе которой было заключено мировое соглашение

3) Только процедурой конкурсного производства

29. Погашение задолженности осуществляется в следующей последовательности:

1) 1. Требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, компенсация морального вреда 2. Расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, выплата вознаграждений по авторским договорам 3. Расчеты с другими кредиторами

2) 1. Расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, выплата вознаграждений по авторским договорам 2. Требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, компенсация морального вреда 3. Расчеты с другими кредиторами

3) 1. Требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, компенсация морального вреда 2. Расчеты с другими кредиторами 3. Расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, выплата вознаграждений по авторским договорам

30. Задолженность по заработной плате, возникшая после принятия решения о признании должника банкротом погашается:

- 1) Вне очереди
- 2) В первую очередь
- 3) Во вторую очередь

#### *Задания для самостоятельной работы*

1. Составьте поэтапную схему реализации процедур несостоятельности в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26

октября 2002 г. № 127-ФЗ (ред.от 28.04.2009).

2. Представьте сравнительную характеристику мер по восстановлению платежеспособности, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ (ред.от 28.04.2009) на различных этапах процедур несостоятельности.

*Рекомендуемая литература*

1. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ (ред.от 28.04.2009)

2. Антикризисное управление: учебное пособие/Под ред. К.В.Балдина. – М.: Гардарики, 2007. – С.58-100

3. Вишневская О.В. Антикризисное управление предприятием. – Ростов н/Д: Феникс, 2008. – Гл. 2

4. Жарковская Е.П. Антикризисное управление: учебник/Е.П. Жарковская, Б.Е. Бродский. – 4-е изд., испр. – М.:Омега-Л, 2007. – С.259-304

5. Основы антикризисного управления предприятиями: учеб.пособие/Н.Н.Кожевников, Е.И.Борисов, А.Г.Зубкова и др.- М.: Издательский центр «Академия», 2005.-С.

6. Попов Р.А. Антикризисное управление: учебник/Р.А.Попов. – М.: Высш. шк., 2008.

***Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества (1 занятие)***

***Вопросы для обсуждения***

**1. Характеристика недвижимости как объекта оценки**

**2. Доходный подход к оценке недвижимости**

**3. Затратный подход к оценке недвижимости**

#### **4. Сравнительный подход к оценке недвижимости**

#### **5. Методы оценки земельных участков**

#### **6. Методы расчета износа улучшений**

#### *Контрольные вопросы*

1. Условия и ограничения применения метода капитализации доходов при оценке стоимости недвижимости.
2. Показатели, которые рассчитываются при составлении реконструированного отчета о доходах.
3. Особенности определения ставки дохода и ставки капитализации при оценке стоимости недвижимости.
4. Прогнозирование доходов при оценке объектов недвижимости.
5. Случаи, когда целесообразно применение затратного подхода при оценке объектов недвижимости. Охарактеризуйте область применения и ограничения затратного подхода.
6. Виды износа, которые оценивают в рамках затратного подхода к оценке недвижимости.
7. Условия, которые должны быть соблюдены для применения метода рыночной выборки при расчете износа.
8. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
9. Сущность парных продаж.
10. Случаи, когда возможно применение метода ВРМ или общего коэффициента капитализации в рамках сравнительного подхода при оценке стоимости объекта недвижимости.

#### *Практические задания*

1. Чистый операционный доход, приходящийся на офисное здание с оставшимся сроком экономической жизни 15 лет, составляет 200 000 тыс.руб. в первый год. Ставка доходности оценивается в 15 %. Какова стоимость здания, если к концу срока экономической жизни оно полностью обесценивается?

2. Объект недвижимости сдается в аренду за 40 тыс.руб. в месяц. В конце пятого года владения предполагается его продажа за 15 000 тыс.руб. Сколько можно заплатить за объект недвижимости сегодня при ставке дисконта 12 %?

3. Оценить здание, построенное в 1990 г., срок службы которого 100 лет, площадь – 1000 кв.м, затраты на воспроизведение 1 кв.м – 6000 руб., дата оценки – 01.10.2014 г. Хронологический возраст здания соответствует его эффективному возрасту.

4. Рассчитать рыночную стоимость здания площадью 900 кв.м. Затраты на замещение 1 кв.м. – 5 500 руб. Физический износ – 10 %, функциональный износ – 85 000 руб.

5. Дорожное кафе площадью 500 кв. м имело удобное расположение около основной дороги. В прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток машин на 15 км от старой дороги. В результате уровень арендной платы упал на 20 руб. за кв.м в месяц. Обычный годовой валовый рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равен 7. Оцените вид и величину износа оцениваемого кафе.

6. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости, генерирующую ежегодно 350 000 руб. потенциального дохода. Имеются следующие данные об аналогах: цена продажи 1-го объекта 1000 000 руб., потенциальный валовый доход = 250 000 тыс.руб.; цена продажи 2-го объекта 1 500 000 руб., потенциальный валовый доход = 410 000 руб.; цена продажи 3-го объекта 1 200 000 руб., потенциальный валовый доход = 300 000 руб.

7. Односемейный жилой дом, расположенный у оживленной магистрали, сдается за арендную плату на 3 000 руб. в месяц меньше, чем похожие дома на более тихих улицах в том же жилом массиве. Годовой валовый рентный мультипликатор в этом массиве составляет 10. Определите размер денежной корректировки на местоположение

8. Срок экономической жизни здания 120 лет. Оцените эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи 75 тыс.долл., стоимость участка 17 тыс.долл., затраты на воспроизведение здания 74 тыс.долл.

9. Для небольшого магазина площадью 100 кв.м. требуется дополнительное охранное оборудование, которое можно приобрести и установить за 4 тыс.долл. Кроме того, освещение производится лампами накаливания, тогда как по сопоставимым объектам-аналогам для освещения используются галогеновые лампы. Затраты на замену ламп оценены в 12 тыс.долл. Ежемесячная потеря арендной платы вследствие внешних причин составляет 4 цента/кв.м., годовой валовый рентный мультипликатор равен пяти. Определить сумму устранимого и неустранимого износа по его видам.

10. По результатам проведения достаточного объема исследований была получена следующая информация (таблица).

Таблица

Информация для оценки стоимости объекта недвижимости методом валового рентного мультипликатора

Объект продажи	Месячная арендная плата, долл.	Цена продажи, долл.
1	130	16 200
2	140	17 500
3	150	18 900
4	160	18 900
5	170	19 300

По представленной информации рассчитайте валовый рентный мультипликатор и определите стоимость объекта недвижимости, величина арендной платы по которому составляет 160 долл./месяц.

11. Известна следующая информация по рыночным продажам (таблица).

Таблица

Информация для оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж

Наименование показателя	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4

Площадь, кв.м.	300	300	250	250
Балкон	есть	нет	есть	есть
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, долл.	35 000	30 000	30 000	28 00

Определить корректировки на разницу в площади; на наличие балкона; на наличие сада.

*Задания для самостоятельной работы*

1. Определите стоимость общежития на 200 мест, если в течение учебного года (9 месяцев) все места заняты студентами, которые платят 1500 руб. в месяц. В летнее время общежитие заполнено на 10% при той же стоимости проживания. Операционные расходы составляют 490 000 руб. в год. Коэффициент капитализации составляет 11,5%.

2. Рассчитайте коэффициент капитализации исходя из следующей информации по объекту недвижимости: цена продажи объекта 480 тыс.долл., потенциальный валовый доход 80 тыс.долл., действительный валовый доход 58 тыс.долл., операционные расходы 10 тыс.долл.

3. Оценить процент износа по представленным объектам методом сравнения продаж.

Таблица

*Характеристики объектов оценки*

Наименование показателя	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи, руб.	500 000	560 000	380 000
Стоимость земельного участка, руб.	80 000	55 000	60 000
Стоимость нового строительства, руб.	500 000	800 000	441 000

4. Оцените срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 90 тыс.долл., стоимость участка 21 тыс.долл., затраты на воспроизведение здания 90 тыс.долл. При этом

эффективный возраст улучшений (здания) 35 лет.

5. На объекте отсутствует система безопасности, что трактуется как функциональный износ. Известно, что стоимость оборудования системы 11 500 долл. Стоимость монтажа при строительстве 4 400 долл. Стоимость монтажа в существующем здании 5 500 долл. Определите величину износа.

6. Определите восстановительную стоимость, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 100 лет, стоимость продажи 200 тыс.долл., стоимость участка 15 тыс.долл.

7. На основании информации по четырем сопоставимым объектам определите корректировки на разницу в площади, на разницу в количестве спален, на наличие балкона

Таблица

Информация для расчета корректировок для оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж

Наименование показателя	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Площадь, кв.м.	270	270	295	295
Спальных комнат, шт.	2	2	2	1
Балкон	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, долл.	78 000	76 500	83 000	80 000

8. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

8.1. Метод, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые генерирует недвижимость (независимо от равномерности их поступления) в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость путем приведения их на дату оценки:

- а) метод прямой капитализации
- б) метод дисконтированных денежных потоков
- в) метод сделок

8.2. Доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

- а) потенциальный валовый доход

б) действительный валовый доход

в) чистый операционный доход

г) денежный поток до уплаты налогов

8.3. Какова последовательность определения стоимости недвижимости в рамках доходного подхода:

а) 1.прогнозируется стоимость объекта в конце прогнозного периода; 2.составляется прогноз относительно будущих доходов; 3.спрогнозированные реверсия и доходы пересчитываются в текущую стоимость

б) 1.составляется прогноз относительно будущих доходов; 2.прогнозируется стоимость объекта в конце прогнозного периода; 3.спрогнозированные реверсия и доходы пересчитываются в текущую стоимость

в) 1.прогнозируется стоимость объекта в конце прогнозного периода; 2.составляется прогноз относительно будущих доходов; 3.спрогнозированные реверсия и доходы пересчитываются в будущую стоимость

8.4. Чистый операционный доход рассчитывается как:

а) разность потенциального валового дохода и операционных расходов, но включает фонд замещения

б) разность действительного валового дохода и внереализационных расходов

в) разность действительного валового дохода и операционных расходов

8.5. Условно-постоянные расходы включают:

а) коммунальные платежи

б) заработную плату обслуживающего персонала

в) платежи по налогу на имущество

8.6. Если оценивается специализированная недвижимость, то при определении нормы дисконтирования методом кумулятивного построения, премии за риск управления недвижимостью

а) дается высокая оценка

б) дается низкая оценка

в) этот вид риска не учитывается в принципе

8.7. Для инвестиций в недвижимость (в отличие от финансовых инвестиций)

риск инфляции имеет относительно:

- а) высокое значение
- б) низкое значение

8.8. Эффективный возраст:

а) период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки

б) хронологический возраст здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта

в) период времени от даты оценки до окончания экономической жизни здания

8.9. Выявление рыночной оценки накопленного износа здания путем сопоставления его восстановительной стоимости с текущими ценами продаж аналогичных объектов:

- а) метод разбиения
- б) метод срока службы
- в) метод сравнения продаж

8.10. Износ, расходы по ликвидации которого экономически целесообразны и физически возможны:

- а) устранимый износ
- б) неустранимый износ
- в) внешний износ

8.11. При использовании метода сравнения продаж оценщик получает ответ на вопрос:

а) за какую сумму был бы продан аналог, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый объект

б) за какую сумму был бы продан оцениваемый объект, обладай он теми же характеристиками, что и аналог

8.12. При сравнительном подходе:

- а) характеристики оцениваемого объекта приводятся к аналогу

- б) характеристики аналогов приводятся к оцениваемому объекту
- в) в зависимости от сегмента рынка характеристики оцениваемого объекта приводятся к аналогу, или наоборот

8.13. Оценщик выявил 3 элемента сравнения: местоположение, условия продажи (чистота сделок) и динамику сделок на рынке. В какой последовательности он должен делать корректировки:

- а) местоположение, динамика сделок на рынке, условия продажи
- б) условия продажи, динамика сделок на рынке, местоположение
- в) динамика сделок на рынке, местоположение, по условиям продажи корректировка не вносится
- г) в любом порядке

8.14. При выведении итоговой стоимости сравнительным подходом наибольший вес отдается цене аналога:

- а) наиболее далекого по своим характеристикам от объекта оценки
- б) наиболее близкого к медианному значению цены из всей совокупности аналогов
- в) наиболее близкого по своим характеристикам к объекту оценки

8.15. Последовательность применения метода валового рентного мультипликатора:

- а) оценка величины рыночного валового дохода, генерируемого оцениваемым объектом; определение отношения валового (действительного) дохода к цене продажи по аналогам, умножение валового дохода на средневзвешенный валовый рентный мультипликатор
- б) определение отношения валового (действительного) дохода к цене продажи по аналогам, оценка величины рыночного валового дохода аналога, умножение валового дохода аналога на средневзвешенный валовый рентный мультипликатор
- в) оценка величины рыночного валового дохода аналога, определение отношения валового (действительного) дохода объекта оценки к цене продажи по аналогам, умножение валового дохода аналога на средневзвешенный валовый

рентный мультипликатор

*Часть занятия (40 минут) – выполнение письменной контрольной работы по вариантам.*

*Образец варианта контрольной работы.*

1. Имеется возможность вложить средства на 4 года, что принесет поступления в сумме 2500 тыс. руб. за каждый из 4-х лет. Затраты на инвестиции равны 8 000 000 руб. Компания имеет 10-ти процентный уровень обязательной доходности по всем видам инвестиций. Можно ли вкладывать деньги в данный вид инвестиций? Выводы подкрепите расчетами всех основных показателей эффективности инвестиций.

2. Предприятие решило построить цех лесопиления, для чего вначале необходимо построить соответствующее помещение, на что потребуется несколько месяцев. Затраты на подготовку будут рассматриваться как прединвестиционные (0 год). Оборудование планируется приобрести в конце первого года, и затем оно будет эксплуатироваться в течение 4 лет. Затраты на подготовительные работы составят 50 тыс. руб., стоимость оборудования 400 тыс. руб. Денежные поступления во 2-ом, 3-ем, 4-ом и 5-ом годах соответственно: 150, 190, 240 и 290 тыс. руб. Требуемый уровень рентабельности (норма прибыли) – 15%. Рассчитайте чистую текущую стоимость, внутреннюю ставку дохода и рентабельность инвестиций рассматриваемого проекта.

### ***Рекомендуемая литература***

1. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб: Издательство «МКС», 2009.
2. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М. А.Федотовой. - М: Финансы и статистика, 2010. - 493 с.
3. Оценка стоимости недвижимости / под ред. С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, О.Е. Медведева,. - М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2009. - 704 с.
4. Оценка недвижимости / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова – М: КНОРУС, 2014 – 752с.

## **Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств (1 занятие)**

*Семинар в интерактивной форме.*

Форма проведения: подготовка докладов, их презентация и обсуждение вопросов по теме занятия.

Цель: формирование умений и знаний в области составления и экспертизы отчета об оценке стоимости отдельных активов, понимания логики и приобретение навыков формирования итоговой величины стоимости имущества.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-5 чел.

Подготовка докладов осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита подготовленного доклада.

Доклад должен быть выполнен с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату выступления.

Результаты доклада представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

Каждый доклад сопровождается обсуждением.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении докладов.

Комплексное задание по анализу отчета об оценке стоимости объекта оценки выполняется с использованием готового отчета об оценке, выбранного студентом самостоятельно из числа публикуемых примеров отчетов, которые представлены в источниках [5], [6], [7], [8] и др.

*Этапы выполнения задания:*

1. Общее описание объекта оценки с заполнением табл.15;

## Общее описание объекта оценки

Наименование характеристики	информация по характеристике
1. Объект оценки:	
- наименование объекта оценки	
- юридический адрес	
- краткое описание объекта оценки	
Имущественные права на объект оценки:	
- обладатель указанных прав (собственник)	
- ограничения и обременения указанных прав	
3. Цель оценки	
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	
5. Вид стоимости	
6. Дата оценки	
7. Срок проведения оценки	

2. Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством с заполнением таблицы в Приложении 1.

Таблица 16

### Анализ процедуры применения подходов в отчете об оценке

Наименование показателя	ед. изм.	подходы к оценке		
		доходный	сравнительный	затратный
Указать метод, использованный в рамках подхода к оценке	x			
Наличие замечаний к процедуре применения подхода к оценке	x			
Предварительная величина стоимости	руб.			
Скидка за недостаточную ликвидность				
Промежуточная величина стоимости до взвешивания результатов применения отдельных методов	руб.			
Удельные веса результатов применения отдельных методов	%			
Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки	руб.			

## *Методические рекомендации для выполнения задания*

В процессе выполнения *первого и второго этапов* задания необходимо исходить из положений Федерального закона от 29.01.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1] и Федеральных стандартов оценки [2], [3], [4].

### *Рекомендуемая литература:*

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.01.1998 г., № 135-ФЗ (ред. от 30.06.2008 г.) // Справочно-правовая система «Гарант». – Ст. 3, 8.
2. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 256 // Справочно-правовая система «Гарант».
3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 254 // Справочно-правовая система «Гарант».
4. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 255 // Справочно-правовая система «Гарант».
5. Бюро оценки labrate.ru [электронный ресурс]: отчеты. – Официальный сайт ООО «Консультационно-исследовательский центр интеллектуального капитала Лабрейт.Ру», 2014. – Режим доступа: <http://www.labrate.ru>
6. Вестник оценщика appraiser.ru [электронный ресурс]: необходимые материалы для работы; отчеты по оценке; оценка бизнеса. – Официальный сайт «Аппрайзер.ру. Вестник оценщика», 2014. – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru>
7. Консультационная группа «Департамент оценки» [электронный ресурс]: оценка бизнеса; образец отчета. – Официальный сайт ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки», 2014. – Режим доступа: <http://www.dpo.ru>
8. Оценочная компания «ПРО-Оценка» [электронный ресурс]: шаблоны

отчетов. – Официальный сайт оценочной компании «ПРО-Оценка», 2014. – Режим доступа: <http://www.proocenka.ru>

9. Якупова Н.М., Яруллина Г.Р. и др. Оценка бизнеса: электронное учебное пособие [Электронный ресурс] / рекомендовано УМО по образованию в области АКУ в качестве электронного учебного пособия для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности 080503 «Антикризисное управление» и другим междисциплинарным специальностям. – Казань, 2008. – 1 CD-ROM.

## Приложение 1

Таблица для проверки содержания отчета об оценке требованиям законодательства (подготовлено Д.В. Подшиваленко и Н.А. Гарус)<sup>3</sup>

Требования к содержанию отчета об оценке	источник	да/ нет (+/-)
1	2	3
<b>Общие требования к отчету об оценке:</b>		
Указана дата составления отчета	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Указан порядковый номер отчета	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Указано основание для проведения оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Отчет не допускает неоднозначного толкования	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Отчет не вводит в заблуждение	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Отчет пронумерован постранично	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 6 ФСО №3	

<sup>3</sup> Вестник оценщика [appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) [электронный ресурс]: необходимые материалы для работы; отчеты об оценке; экспертиза отчетов. – Официальный сайт «Аппрайзер.ру. Вестник оценщика», 2014. – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru>/

Отчет прошит	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 6 ФСО №3	
Отчет подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 6 ФСО №3	
Отчет скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 6 ФСО №3	
Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости)	п. 4 ФСО №3	

1	2	3
Содержится перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Отчет отвечает специальным требованиям законодательства Российской Федерации (при оценке отдельных видов объектов оценки)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 7 ФСО №3	
Требования к разделам отчета:		
а) Основные факты и выводы	п. 8 ФСО №3	
Содержится общая информация, идентифицирующая объект оценки	п. 8 ФСО №3	
Содержится результат оценки, полученный при применении затратного подхода	п. 8 ФСО №3	
Содержится результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	п. 8 ФСО №3	
Содержится результат оценки, полученный при применении доходного подхода (метод дисконтирования денежных потоков п.21 ФСО №1)	п. 8 ФСО №3	
Определена итоговая величина стоимости объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Указаны ограничения и пределы применения полученного результата	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	п. 27 ФСО №1	
б) Задание на оценку	п. 8 ФСО №3	
Определен объект оценки	п. 17 ФСО №1	
Дано точное указание на объект оценки	п. 17 ФСО №1	
Определены имущественные права на объект оценки	п. 17 ФСО №1	

Определена дата оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Определены цели проведения оценки	п. 17 ФСО №1	
Определены задачи проведения оценки	п. 17 ФСО №1	
Определен срок проведения оценки	п. 17 ФСО №1	
Указано предполагаемое использование результатов оценки	п. 17 ФСО №1	
Определены ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	п. 17 ФСО №1	
Определены допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	п. 17 ФСО №1	
Указан вид стоимости	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	

1	2	3
Приведены критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки (при расчете не рыночной стоимости)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
в) Сведения о заказчике оценки и об оценщике	п. 8 ФСО №3	
Сведения об оценщике:		
Об оценщике, работающем на основании трудового договора		
Указаны фамилия, имя, отчество оценщика	п. 8 ФСО №3	
Указана информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	п. 8 ФСО №3	
Указан номер документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Указана дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Указаны сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	п. 8 ФСО №3	
Указан стаж работы в оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Указана организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	
Указано полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	
Указан основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН) юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	
Указана дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с	п. 8 ФСО №3	

которым оценщик заключил трудовой договор		
Указано место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	
Об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой:		
Указаны фамилия, имя, отчество	п. 8 ФСО №3	
Указаны серия и номер документа, удостоверяющего личность	п. 8 ФСО №3	
Указаны дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	п. 8 ФСО №3	
Указана информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	п. 8 ФСО №3	
Указаны номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Указаны сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	п. 8 ФСО №3	
Указан стаж работы в оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	

1	2	3
Сведения о заказчике		
О заказчике - юридическом лице:		
Указана организационно-правовая форма	п. 8 ФСО №3	
Указано полное наименование	п. 8 ФСО №3	
Указан ОГРН	п. 8 ФСО №3	
Указана дата присвоения ОГРН	п. 8 ФСО №3	
Указано место нахождения	п. 8 ФСО №3	
О заказчике - физическом лице	п. 8 ФСО №3	
Указана фамилия, имя, отчество	п. 8 ФСО №3	
Указаны серия и номер документа, удостоверяющего личность	п. 8 ФСО №3	
Указаны дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	п. 8 ФСО №3	
Другие лица		
Приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3, п. 19 ФСО №1	
Обоснована необходимость привлечения специалистов, экспертов (если таковые привлекались)	п. 19 ФСО №1	
г) Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	п. 8 ФСО №3	
Изложены все предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	п. 8 ФСО №3	
Обоснованы сделанные допущения	п. 11 ФСО №1	
д) Применяемые стандарты оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Приведена информация о федеральных стандартах оценки	п. 8 ФСО №3	

Приведена информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Указаны стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Обосновано использование стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
е) Описание объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Точное указан объект оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Приведены количественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	

1	2	3
Приведены ссылки на документы, устанавливающие количественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведены качественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведены ссылки на документы, устанавливающие качественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведены количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведены качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Имеется информация о физических свойствах объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется информация о технических характеристиках объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется информация об эксплуатационных характеристиках объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется информация об износе и устареваниях объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется информация о текущем использовании объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Указаны правоустанавливающие документы	п. 18 ФСО №1	
Указаны реквизиты юридического лица – собственника объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Указана балансовая стоимость объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	

Имеются сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах	п. 18 ФСО №1	
Приведены данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
ж) Анализ рынка объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведена информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	

1	2	3
Приведена информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется анализ рынка объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведена информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	п. 18 ФСО №1	
Имеется анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	п. 8 ФСО №3	
Приведена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	п. 8 ФСО №3	
Обоснованы значения или диапазоны значений 108еннообразующих факторов	п. 8 ФСО №3	
3) Описание процесса оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Описана последовательность определения стоимости объекта оценки, позволяющая пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки	п. 13 ФСО №3	
Описано применение затратного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения затратного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	
Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	п. 14 ФСО №3	

Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	п. 15 ФСО№3	
Описано применение сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения сравнительного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	
Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	п. 14 ФСО№3	
Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	п. 15 ФСО№3	

1	2	3
Описано применение доходного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения доходного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	
Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	п. 14 ФСО№3	
Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	п. 15 ФСО№3	
Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Содержатся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете (не обязательное требование)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
и) Согласование результатов	п. 8 ФСО №3	
Описана процедура соответствующего согласования	п. 8 ФСО №3	
Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	п. 8 ФСО №3	
м) Приложение к отчету	п. 9 ФСО №3	
Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки	п. 9 ФСО№3	
Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные характеристики объекта оценки	п. 9 ФСО№3	
Имеются копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	п. 9 ФСО№3	
Имеются копии документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)	п. 9 ФСО№3	

Требования к информации		
Изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности)	п. 4 ФСО №3	
Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованию достаточности	п. 19 ФСО №1	
Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованию достоверности	п. 19 ФСО №1	
Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписана уполномоченным на то лицом	п. 11 ФСО №3	

1	2	3
Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), заверена в установленном порядке	п. 11 ФСО №3	
Имеется указание на то, что Заказчик не предоставил информации, которая существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки (если такое произошло)	Ст. 14 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Не использована информацию о событиях, произошедших после даты оценки	п. 19 ФСО №1	
Имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо наличие приложенных копий материалов и распечаток	п. 10 ФСО №3	
Описаны условия, при которых характеристики, значение которых оцениваются с помощью экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), могут достигать тех или иных значений (если таковые имеются)	п. 19 ФСО №1	
Проведен анализ информации, существенной для величины определяемой стоимости, полученной при использовании экспертного мнения, на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка (если такая имеется)	п. 12 ФСО №3	
Не содержится информации, не использующейся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).	п. 4 ФСО №3	

### *Задания для самостоятельной работы*

**1. Оцените эффективный возраст машины, которая находится в**

эксплуатации семь лет. Нормальный срок службы машины равен десяти годам. В результате экспертной оценки определено, что оставшийся срок службы машины составляет пять лет.

2. В процессе оценки производственной линии по выпуску стеклянных игрушек производительностью 1 тыс.ед. в день выявлено следующее: линия введена в эксплуатацию четыре года назад, находится в прекрасном состоянии и соответствует современным требованиям. Однако в последнее время существенно возросла конкуренция со стороны зарубежных производителей, в результате чего линия используется на 80%. Стоимость воспроизведения линии составляет 1 млн.руб. при средней стоимости современных объектов-аналогов 900 тыс.руб. Определить рыночную стоимость оборудования производственной линии, если физический износ оценен на уровне 15%.

3. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

3.1. Используются преимущественно методы затратного и сравнительного подходов (по причине ограниченной возможности применения доходного подхода) для оценки стоимости отдельных объектов

- а) коммерческой недвижимости
- б) машин и оборудования
- в) земельных участков

3.2. Текущие затраты на производство или приобретение нового оборудования, полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень схожих материалов характеризуют:

- а) затраты на воспроизведение
- б) затраты на замещение
- в) ликвидационную стоимость
- г) инвестиционную стоимость

3.3. Текущие затраты на приобретение на рынке аналогичного оборудования, максимально приближенного к оцениваемому по функциональным,

конструктивным и эксплуатационным характеристикам, с использованием современных технологий, стандартов, материалов характеризуют:

- а) затраты на воспроизведение
- б) затраты на замещение
- в) ликвидационную стоимость
- г) инвестиционную стоимость

3.4. Производительность оборудования, его грузоподъемность, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации представляют собой показатели потребительских свойств машин и оборудования

- а) функциональные
- б) эксплуатационные
- в) конструктивные
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности

3.5. Безотказность оборудования, его долговечность, ремонтопригодность представляют собой показатели потребительских свойств машин и оборудования

- а) функциональные
- б) эксплуатационные
- в) конструктивные
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности

3.6. Характеризуют удельные расходы различных видов ресурсов при функционировании машин в единицу времени на единицу продукции показатели потребительских свойств машин и оборудования

- а) функциональные
- б) эксплуатационные
- в) конструктивные
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности

3.7. Характеризуют машину как элемент системы «человек-машина»

показатели потребительских свойств машин и оборудования

- а) функциональные
- б) эксплуатационные
- в) конструктивные
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности
- е) параметрические

3.8. Анализ сопоставимости машин и оборудования в процессе их оценки основан на определении сходства (выделить три)

- а) функционального
- б) эксплуатационного
- в) конструктивного
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности

#### *Рекомендуемая литература*

1. Аверьянов О.И. Методы обеспечения и оценки качества машин: учебное пособие / Аверьянов О.И., Солдатов В.Ф. – М.: Мгиу, 2008.
2. Асаул А.Н. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: учебник / Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г. – СПб.: Гуманистика, 2007.
3. Касьяненко Т.Г. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. – М.: Феникс, 2009.
4. Ковалев А.П. Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник / Под редакцией Ковалев А.П., Кушель А.А. и др. М.: Финансы и статистика, 2007.
5. Федотова М.А. Оценка для целей залога. Теория практика, рекомендации. / Федотова М.А. – М.: Финансы и статистика, 2008.
6. Федотова М.А. Основы оценки стоимости машин и оборудования. / Федотова М.А. - М.: Финансы и статистика, 2006.

## **Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов предприятия (1 занятие)**

*Семинар в интерактивной форме.*

Форма проведения - подготовка докладов, их презентация и обсуждение вопросов по теме занятия с практическими примерами расчетов.

Цель: формирование знаний об основах оценки нематериальных активов в России на современном этапе.

Темы докладов:

1. Применение методов доходного подхода в оценке нематериальных активов.
2. Определение стоимости нематериальных активов методами сравнительного подхода.
3. Затратный подход к оценке нематериальных активов.
4. Функциональный и моральный износ и методы их определения в оценке нематериальных активов.

*Для подготовки докладов и их обсуждения следует изучить следующие вопросы:*

- 1. Сущность метода преимущества в прибылях в оценке нематериальных активов.**
- 2. Особенности оценка нематериальных активов на основе паушальных платежей.**
- 3. Процедура оценки нематериальных активов методом освобождения от роялти.**
- 4. Условия применения рыночного подхода в оценке объектов интеллектуальной собственности.**
- 5. Методы затратного подхода в оценке нематериальных активов: метод стоимости создания, метод стоимости приобретения.**

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-5

чел.

Подготовка докладов осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита подготовленного доклада с практическими примерами расчетов.

*Задания для самостоятельной работы*

**1. По состоянию на дату оценки (на 01.01.2014г.) известны следующие данные балансового отчета (в тыс.руб.): основные средства 7150; незавершенное строительство 1830; сырье и материалы 750; готовая продукция 180; дебиторская задолженность 710; задолженность по долгосрочным займам 250; текущая кредиторская задолженность 4730; резервы предстоящих расходов 150.**

**В результате приведения к рыночной стоимости данных балансового отчета выявлено следующее: рыночная стоимость основных средств на 30% превышает их стоимость по балансу; рыночная стоимость дебиторской задолженности составляет 690 тыс.руб. Задолженность по долгосрочным займам по рыночной стоимости в 1,2 раза ниже их балансовой стоимости.**

**Рассчитайте стоимость нематериальных активов методом избыточных прибылей, если средняя доходность на собственный капитал в отрасли составляет 12%, нематериальные активы могут быть капитализированы по ставке 25%. В течение последнего отчетного года было реализовано продукции (работ, услуг) на сумму 12300 тыс.руб., общая величина расходов предприятия составила 11250тыс.руб., в результате нормализации фактические расходы уменьшаются на 400 тыс.руб.**

**2. Оценить полезную модель. Цель оценки – продажа лицензии. Объект находился в эксплуатации 2 года. Продление свидетельства, предусмотренное законом, на полезную модель не предусматривается. Срок действия свидетельства 5 лет. Оцениваемая полезная модель реализуется по цене 15000 руб. при себестоимости 12000 руб. Аналог, менее совершенная конструкция аналогичного назначения, выпускаемая другим предприятием,**

**продается за 14000 руб. при себестоимости 13000 руб.**

**Объем производства -200 ед. в год. Ежегодный объем увеличения продукции составляет 10 ед. Ставка дисконтирования -0,30.**

**3. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:**

3.1. Используются преимущественно методы доходного и затратного подходов (по причине ограниченной возможности применения сравнительного подхода) для оценки стоимости отдельных объектов

- а) коммерческой недвижимости
- б) нематериальных активов
- в) машин и оборудования
- г) земельных участков

3.2. Позволяет оценить совокупную стоимость гудвилл при рассмотрении его по принципу «большого котла» метод

- а) избыточных прибылей
- б) преимущества в прибылях
- в) освобождения от роялти
- г) выигрыша в себестоимости
- д) стоимости создания
- е) стоимости приобретения

3.3. Необходимо определение среднего по отрасли дохода на собственный капитал в процессе оценки стоимости нематериальных активов по методу

- а) избыточных прибылей
- б) преимущества в прибылях
- в) освобождения от роялти
- г) выигрыша в себестоимости
- д) стоимости создания
- е) стоимости приобретения

3.4. Необходим расчет вознаграждения, за которое владелец патента (лицензионного соглашения) предоставляет другому лицу право на его использование в процессе оценки стоимости патента (лицензионного соглашения)

по методу:

- а) избыточных прибылей
- б) преимущества в прибылях
- в) освобождения от роялти
- г) выигрыша в себестоимости
- д) стоимости создания
- е) стоимости приобретения

### ***Рекомендуемая литература***

1. Азгальдов Г.Г., Карпова Н. Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов: учеб. пособие – М.: Международная академия консалтинга, 2007.
2. Аксенов А.П. Нематериальные активы: структура, оценка, управление: учеб. пособие. М.: Финансы и статистика, 2007.-Гл.1.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности федерации [Электронный ресурс]: Утверждены Минимуществом РФ №СК-4/21297 от 26 ноября 2002 г./ Справочно-правовая система «Гарант».
4. Пузыня Н.Ю. Оценка интеллектуальной собственности: учеб. пособие.- СПб.: Питер, 2004.
5. Шпилевская Е.В., Медведева О.В. Основы оценки стоимости нематериальных активов. – Ростов – на - Дону: Изд-во «Феникс».-2011.

### ***Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса) (1 занятие)***

#### ***Вопросы для обсуждения***

1. Предприятие (бизнес) как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.
2. Методы доходного подхода в оценке предприятия (бизнеса).
3. Методы сравнительного подхода в оценке предприятия (бизнеса).
4. Затратный подход в оценке предприятия (бизнеса).

5. Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

*Контрольные вопросы*

1. Раскройте содержание и основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков для определения стоимости предприятия (бизнеса).
2. Какова структура денежного потока для собственного капитала и денежного потока генерируемого инвестируемым капиталом.
3. Охарактеризуйте методы прогнозирования денежного потока.
4. Какие факторы влияют на определение длительности прогнозного периода.
5. Какие методы определения ставки дисконтирования применяются в оценке предприятия (бизнеса). Раскройте сущность применяемых методов.
6. Какие методы определения остаточной стоимости предприятия (бизнеса) применяются в оценке предприятия (бизнеса).
7. Каковы условия применения модели Гордона в определении остаточной стоимости предприятия (бизнеса).
8. Каковы методологические предпосылки применения сравнительного подхода в оценке бизнеса.
9. В чем заключается сущность метода рынка капитала.
10. Назовите основные критерии сопоставимости оцениваемой компании и компаний – аналогов.
11. Основные виды, методика расчета и предпосылки применения мультипликаторов в оценке методом рынка капитала.
12. Метод сделок: содержание, области и этапы применения.
13. Каковы условия выбора величины мультипликаторов, применяемых к оцениваемой компании.
14. Раскройте содержание и особенности применения метода отраслевых коэффициентов.

15. В чем заключается сущность метода накопления активов.

Охарактеризуйте основные этапы данного метода.

16. В чем заключается особенность оценки расходов будущих периодов, финансовых вложений.

17. В чем заключается особенность оценки дебиторской задолженности и обязательств предприятия.

18. В каких случаях применяется метод ликвидационной стоимости. Какие виды ликвидации используются в оценке предприятия (бизнеса).

### *Практические задания*

1. Внедрение нового оборудования дает возможность инвестору получить годовой денежный поток в размере 1,2 млн. у.е. После пяти лет работы инвестор планирует продать это оборудование за 5 млн. у.е. Оцените стоимость покупки нового оборудования при годовой ставке доходности 6%.

2. Объект недвижимости приносит чистый операционный доход в размере 9000 у.е. в течении 3 лет. Предполагается, что через три года объект будет продан за 10 000 у.е. Оцените текущую стоимость, если известно, что ставка дохода составляет 9%.

3. Определите чистый дисконтированный доход инвестиционного проекта по внедрению новой технологической линии. В результате увеличения объема выпускаемой продукции с использованием новой технологической линии ожидаются следующие величины денежных потоков по годам прогнозного периода: 1-й год - 16000 у.е.; 2-й год - 17000 у.е.; 3-й год - 18000 у.е.; 4-й год - 2000 у.е.; 5-й год - 22000 у.е. Объем средств, которые необходимо вложить в освоение новой технологической линии составляют 150000 у.е. Освоение данного объекта предполагается завершить в конце текущего периода. Годовая ставка доходности составляет 14%, реверсия на конец прогнозного периода - 145000 у.е.

4. Денежный поток предприятия за один год по окончанию прогнозного периода составляет 150 000 у.е., ставка дисконтирования - 25%. Оценщик предполагает, что к концу прогнозного периода темп роста дохода

стабилизируется и составит 2% в год. Определите величину стоимости предприятия на конец прогнозного периода.

5. Рыночная стоимость обыкновенных акций компании «А» составляет 45000 у.е., величина заемного капитала- 200 000 у.е. Стоимость собственного капитала - 14%, привилегированных акций -10%, а облигаций компании – 9%. Необходимо определить взвешенную среднюю стоимость компании при ставке налога -30%.

**6. Рассчитайте стоимость предприятия, финансовые результаты деятельности которого характеризуются следующими показателями: выручка от реализации продукции 25 млн.руб., себестоимость производства продукции – 19 млн.руб., операционные расходы – 1,6 млн.руб., налог на прибыль – 0,6 млн.руб. Известна информация о приобретении 80%-го пакета акций аналогичной компании за 13 100 тыс.руб. Чистая прибыль после налогообложения по компании-аналогу составила 9 000 тыс.руб. Общее количество аналогичной компании акций 6000 шт.**

7. Определить стоимость компании имеющей общее количество акций в размере 2800 шт., чистая прибыль на одну акцию составляет 3,4 у.е. Оценщик обладает информацией о продаже 200 шт. акций аналогичной компании, которые были проданы за 5600 у.е. Чистая прибыль компании аналога за последний финансовый год составила 7768 у.е, общее количество акций 2300 шт.

8. Имеются данные бухгалтерской отчетности оцениваемого предприятия: выручка от реализации 78 тыс. у.е., валовая прибыль от реализации продукции предприятия составляет 56 тыс. у.е.. Движение запасов данного предприятия характеризуются следующими данными: на конец квартала сумма запасов составила 19 тыс. у.е., на начало квартала – 22 тыс. у.е. Анализ использования запасов предприятия показал, что 35% запасов являются высоколиквидными. Определить скорректированную сумму запасов по состоянию на конец квартала при норме прибыли 28% годовых и ежемесячном начислении.

9. Дебиторская задолженность оцениваемого предприятия составляет 1200 тыс. у.е. Структура задолженности характеризуется следующими показателями: 210 тыс. у.е. – просроченная задолженность, 400 тыс. у.е. должны быть

перечислены предприятию в конце 4 месяца с момента оценки, остальные денежные средства должны поступить в конце шестого месяца. Оценить скорректированную дебиторскую задолженность предприятия при ставке дохода на собственный капитал 23%.

### *Задания для самостоятельной работы*

1. В чем заключается взаимосвязь типа модели денежного потока и модели определения ставки дисконтирования.
2. Какова взаимосвязь риска и доходности. Какие виды рисков необходимо учитывать в оценке стоимости предприятия (бизнеса).
3. Раскройте сущность модели оценки капитальных активов (САРМ) в определении ставки дисконта.
4. В чем заключается сущность модели средневзвешенной стоимости капитала (WACC) и каковы условия применения данной модели
5. Изучите метод кумулятивного построения ставки дисконта.
6. Какие виды заключительных поправок используются в определении текущей стоимости предприятия (бизнеса).
7. Какова процедура проверки выведения величины стоимости предприятия (бизнеса).
8. Каковы предпосылки применения сравнительного (рыночного) подхода оценки бизнеса, в чем заключаются преимущества и недостатки данного метода.
9. Изучите процедуру применения метода рынка капитала в оценке предприятия (бизнеса).
10. Изучите типы, виды и сферу применения мультипликаторов в оценке методом рынка капитала.
11. Перечислите критерии выбора компаний-аналогов в оценке стоимости предприятия (бизнеса).
12. Как учитывается отраслевая специфика оценки бизнеса при использовании рыночного подхода.
13. Рассмотрите процедуру внесение итоговых корректировок в оценку

стоимости компании.

14. В каких случаях предпочтительно применять затратный подход в оценке бизнеса. применения метода стоимости чистых активов.

15. В чем заключаются особенности оценки различных активов предприятия: недвижимости, нематериальных активов, машин и оборудования, земельных участков.

16. Изучите подходы к определению рыночной стоимости различных групп товарно-материальных запасов в зависимости от степени их ликвидности.

17. Каковы основные этапы оценки бизнеса методом ликвидационной стоимости.

*Рекомендуемая литература*

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Издание второе переработанное и дополненное/учебник.-М.: Просвет. 2006.-Стр. 64-78
2. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. 2-е издание.-Спб.: Питер. 2006- Стр.83-96.
3. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса: Учебное пособие.-М.:издательство «Маросейка». 2007.-Стр. 43-107;195-215
4. Царев В.В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие.-М.: ЮНИТИ.2007.- Стр.236-250.
5. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия: учебное пособие.- 2-е издание, исправленное. - М.: ОМЕГА-Л, 2007.- Стр. 105-120.
6. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учеб. Пособие. – Казань: Изд-во КГФЭИ. 2003.- 51-63.

«УТВЕРЖДЕНО»

Заседанием кафедры \_\_\_\_\_

Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Методические рекомендации для преподавателей,  
ведущих семинарские и практические занятия  
по дисциплине «Оценка активов предприятия в процедурах  
несостоятельности»**

1. При изучении данного курса «Оценка активов предприятия в процедурах несостоятельности» для подготовки к занятиям необходимо ориентировать студентов делать акцент на использовании нормативного материала по «Теория антикризисного управления».

2. Каждое занятие необходимо начинать с контроля присутствия студентов на занятии. Отмечать присутствие студентов, вести рейтинг успеваемости необходимо в соответствующих предусмотренных для этого формах документов (журналах).

3. В начале каждого семинарского или практического занятия необходимо проводить небольшие тестирования (на 10-15 мин.) для выявления уровня изучения лекционного материала и выполнения заданий для самостоятельной работы по теме занятия, и только после этого целесообразно приступать к опросу и рассмотрению материалов занятия.

4. В соответствии с тематическим планом необходимо проводить контрольные работы на занятиях. Контрольные работы можно проводить в тестовой форме или форме небольших заданий. Вопросы и задания заранее студентам не предлагаются. Основой для тестов и заданий являются вопросы, которые рассматривались на лекциях, семинарских и практических занятиях, а также в процессе выполнения студентом самостоятельной работы. В связи с этим при рассмотрении вопросов необходимо делать акцент на тех аспектах, которые впоследствии будут выноситься на контрольные работы.

5. В конце каждого занятия необходимо довести до сведения студентов оценки, полученные за устные ответы. Оценки, полученные за контрольные работы, необходимо довести до сведения студентов в начале следующего занятия.

6. Занятия, проводимые в интерактивной форме, предполагают одновременную работу группы студентов (например, участие в обсуждении). Такие занятия требуют предварительной подготовки, поэтому целесообразно планировать распределение участников и довести это до сведения студентов. А также заранее определить какие аспекты будут оцениваться и по каким критериям. Эту информацию необходимо довести до сведения студентов с целью мотивации их участия в занятии.

«УТВЕРЖДЕНО»

Заседанием кафедры \_\_\_\_\_

Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Методические рекомендации для студентов  
по изучению дисциплины «Оценка активов предприятия в процедурах  
несостоятельности».**

Дисциплина «Оценка активов предприятия в процедурах несостоятельности» считается освоенной студентом, если он имеет положительные результаты **промежуточного и текущего контроля**. Это означает, что студент освоил необходимый уровень теоретических знаний в области аудиторской деятельности и получил достаточно практических навыков составления ключевых разделов плана развития фирмы и расчета важнейших плановых показателей.

Для достижения вышеуказанного студент должен соблюдать следующие правила, позволяющие освоить дисциплину на высоком уровне:

1. Начало освоения курса должно быть связано с изучением всех компонентов Учебно-методического комплекса дисциплины с целью понимания его содержания и указаний, которые будут доведены до сведения студентов на первой лекции и первом семинарском занятии. Это связано с:

- установлением сроков и контроля выполнения индивидуального задания каждым студентом;
- распределением тем докладов и сроки их представления;
- критериями оценки текущей работы студента (контрольных работ, индивидуального задания, работы на семинарских/практических занятиях).

Перед началом курса целесообразно ознакомиться со структурой дисциплины на основании программы, а так же с последовательностью изучения тем и их объемом. С целью оптимальной самоорганизации необходимо сопоставить эту информацию с графиком занятий и выявить наиболее затратные по времени и объему темы, чтобы заранее определить для себя периоды объемных

заданий.

2. Каждая тема содержит лекционный материал, список литературы для самостоятельного изучения, вопросы и задания для подготовки к семинарским и/или практическим занятиям, а также материалы для самостоятельной работы. Необходимо заранее обеспечить себя этими материалами и литературой или доступом к ним.

3. Лекционный материал и указанные литературные источники по соответствующей теме **необходимо изучить до посещения соответствующего лекционного занятия**, так как лекция в аудитории предполагает раскрытие актуальных и проблемных вопросов рассматриваемой темы, а не содержания лекционного материала. Таким образом, для понимания того, что будет сказано на лекции, необходимо получить базовые знания по теме, которые содержаться в лекционном материале.

4. Семинар по дисциплине является аудиторным занятием, в процессе которого преимущественно осуществляется контроль знаний, полученных студентом самостоятельно. В связи с этим такое занятие начинается либо с устного опроса либо с контрольной работы, которая может проводиться по:

- лекционному материалу темы;
- литературным источникам, указанным по данной теме;
- заданиям для самостоятельной работы.

В связи с этим подготовка к семинарскому занятию заключается в том, что бы **до семинарского занятия**:

- изучить лекционный материал и указанные по теме литературные источники
- выполнить задания для самостоятельной работы.

5. В конце изучения комплекса тем проводится тематическая контрольная работа, которая является средством промежуточного контроля оценки знаний.

Подготовка к ней заключается в повторении пройденного материала и повторном решении заданий, которые рассматривались на занятиях, а также в выполнении заданий для самостоятельной работы.

6. Подготовка к зачету является заключительным этапом изучения дисциплины и является средством текущего контроля. В процессе подготовки к зачету выявляются вопросы, по которым нет уверенности в ответе либо ответ студенту не ясен. Данные вопросы можно уточнить у преподавателя на консультации, которая проводится перед зачетом.

## **Материалы для организации самостоятельной работы студентов:**

Вопросы организации и содержания самостоятельной работы студентов отражены в учебно-методических материалах для проведения семинарских и практических занятий в конце каждой темы.

**Фонд оценочных средств (формы и содержание текущего промежуточного и итогового контроля):**

ущий контроль проводится по контрольным вопросам и заданиям, которыеятся в учебно-методических материалах для проведения семинарских иеских занятий по каждой теме.

зусматривается провести одну комплексную контрольную работу.

имеры одного из вариантов контрольной работы приводятся в учебно-еском материале для проведения семинарских и практических занятий.

терии оценки по текущему и промежуточному контролю: пятибалльная система от

тоговый контроль (зачет) проводится в форме вопросов и задач.

арианты билетов к зачету приведены ниже:

**Вариант 1 (5 баллов максимум).      Оценка \_\_\_\_\_ балла (ов)**

**ФИО (\_\_\_\_\_), Группа (\_\_\_\_\_)**

**Теория. (2,5 балла максимум: 2,5 балла за раскрытие содержательной части вопроса).**

Понятие и сущность антикризисного управления (АКУ).

**Практика. (2,5 балла максимум: 2 балла за решение задачи, 0,5 балла за выводы нной задаче).**

Рассчитайте стоимость предприятия, финансовые результаты деятельности которого характеризуются следующими показателями: выручка от реализации продукции 25 млн.руб., себестоимость производства продукции – 19 млн.руб., операционные расходы – 1,6 млн.руб., налог на прибыль – 0,6 млн.руб. Известна информация о приобретении 80%-го пакета акций аналогичной компании за 13 100 тыс.руб. Чистая прибыль после налогообложения по компании-аналогу составила 9 000 тыс.руб. Общее количество аналогичной компании акций 6000 шт.

**Методические наработки, касающиеся бально-рейтинговой системы оценки  
знаний студентов:**

Рейтинг по дисциплине составляет 100 баллов. Максимальный результат, который может быть достигнут студентом по текущему и промежуточному контролю, 50 баллов, по итоговому контролю (экзамену) 50 баллов.

Имеется следующая шкала соответствия рейтинговых баллов (с учетом их округления до целых) оценкам пятибалльной шкалы:

86 баллов и более – «отлично»;

71-85 баллов – «хорошо»;

55-70 баллов – «удовлетворительно»;

54 балла и менее – «неудовлетворительно».

Итоговый рейтинг обучающегося за время его обучения рассчитывается как сумма его семестровых рейтингов.

**Тематика курсовых работ (при наличии курсовых работ по дисциплине):**

Курсовые работы по дисциплине «Оценка активов предприятия в процедурах несостоятельности» не предусмотрены.