

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



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной деятельности КФУ

Проф. Таюрский Д.А.



_____ 20__ г.

подписано электронно-цифровой подписью

Программа дисциплины
Общая теория оценки Б1.В.ОД.17

Направление подготовки: 38.03.01 - Экономика

Профиль подготовки: Финансы и кредит

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

Автор(ы):

Зиганшина М.Ф. , Ивановский И.А.

Рецензент(ы):

Якупова Н.М.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Сафиуллин А. Р.

Протокол заседания кафедры No _____ от "____" _____ 201__ г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр бакалавриата: экономика):

Протокол заседания УМК No _____ от "____" _____ 201__ г

Регистрационный No 950038017

Казань
2017

Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. (доцент) Зиганшина М.Ф. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Институт управления, экономики и финансов , MFSalahieva@kpfu.ru ; старший преподаватель, б/с Ивановский И.А. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Институт управления, экономики и финансов , IAlvanovskij@kpfu.ru

1. Цели освоения дисциплины

Целью дисциплины 'Общая теория оценки' является обучение студентов теоретическим основам оценки стоимости объектов собственности, методологии установления рыночной или иной стоимости на основе использования современного инструментария оценки.

Объектом изучения являются подходы и методы оценки бизнеса и отдельных видов объектов собственности, имущественных комплексов, полных и неполных прав собственности на имущество, прав требования, обязательств и др.

Изучение дисциплины должно:

- дать студенту ясное и четкое представление о методологических основах оценочной деятельности, о многообразии видов стоимости, их специфике и области применения;
- выработать у студента базовые навыки практического осуществления и применения результатов оценочной деятельности на основе системного комплексного представления о существующих подходах, методах и инструментах оценки.

2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б1.В.ОД.17 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 38.03.01 Экономика и относится к обязательным дисциплинам. Осваивается на 3 курсе, 6 семестр.

Данная дисциплина относится к дисциплинам по выбору вариативной части программы бакалавриата. Осваивается на 3 курсе (6 семестр).

Для успешного освоения данной дисциплины нужно освоение в качестве предшествующих следующих дисциплин: 'Экономика организаций', 'Финансы предприятий и организаций', 'Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности', 'Риски в оценочной деятельности', 'Моделирование деятельности предприятия'.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-1 (профессиональные компетенции)	способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов
ПК-2 (профессиональные компетенции)	способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов
ПК-7 (профессиональные компетенции)	способность, используя отечественные и зарубежные источники информации, собирать необходимые данные, анализировать их и готовить информационный обзор и/или аналитический отчет

В результате освоения дисциплины студент:

4. должен демонстрировать способность и готовность:

- формирования и применения информационной базы оценки стоимости объектов оценки;
- публичного представления результатов проведенных исследований;
- практического применения полученных навыков экспертизы отчетов об оценке.

4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных(ые) единиц(ы) 108 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 6 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости объектов собственности	6		2	2	0	Устный опрос
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ	6		2	2	0	Устный опрос
3.	Тема 3. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса	6		8	8	0	Устный опрос
4.	Тема 4. Сравнительный подход к оценке стоимости	6		2	2	0	Устный опрос
5.	Тема 5. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	6		10	12	0	Устный опрос
6.	Тема 6. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса)	6		2	2	0	Контрольная работа Устный опрос

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
	Тема . Итоговая форма контроля	6		0	0	0	Зачет
	Итого			26	28	0	

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости объектов собственности

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие бизнеса. Действующее предприятие как объект оценки. Методологические основы оценки стоимости действующего предприятия. Рыночная стоимость бизнеса и виды стоимости, отличные от рыночной. Факторы, влияющие на стоимость бизнеса. Принципы оценки бизнеса. Основные исходные положения оценки бизнеса. Доходность бизнеса, время и риски получения доходов, степень контроля над бизнесом и ликвидность долей бизнеса как основа определения стоимости действующего предприятия (бизнеса). Цели и задачи оценки бизнеса, дата оценки. Определение объекта, подлежащего оценке. Основные элементы задания по оценке. Проблемы оценки бизнеса в РФ. Процесс оценки бизнеса.

Характеристика основных этапов оценки стоимости предприятия (бизнеса). Основные подходы к оценке стоимости бизнеса: затратный, сравнительный, доходный. Специфика и возможности использования каждого из подходов оценки. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости бизнеса. Информационная база оценки стоимости бизнеса. Внешняя информация: макроэкономические, региональные и отраслевые данные о современном состоянии и перспективах развития, факторах риска. Внутренняя информация оцениваемого бизнеса. Комплексный анализ финансовой отчетности бизнеса. Нормализация и трансформация данных бухгалтерской и финансовой отчетности. Сведения об основных видах деятельности предприятия (бизнеса), о степени использования производственных мощностей, описание поставщиков и потребителей предприятия и степени устойчивости связей с ними, выявление нефункционирующих, избыточных активов и недостатка активов.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Понятие бизнеса. Действующее предприятие как объект оценки. Методологические основы оценки стоимости действующего предприятия. Рыночная стоимость бизнеса и виды стоимости, отличные от рыночной. Факторы, влияющие на стоимость бизнеса. Принципы оценки бизнеса. Основные исходные положения оценки бизнеса. Доходность бизнеса, время и риски получения доходов, степень контроля над бизнесом и ликвидность долей бизнеса как основа определения стоимости действующего предприятия (бизнеса). Цели и задачи оценки бизнеса, дата оценки. Определение объекта, подлежащего оценке. Основные элементы задания по оценке. Проблемы оценки бизнеса в РФ. Процесс оценки бизнеса.

Характеристика основных этапов оценки стоимости предприятия (бизнеса). Основные подходы к оценке стоимости бизнеса: затратный, сравнительный, доходный. Специфика и возможности использования каждого из подходов оценки. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости бизнеса. Информационная база оценки стоимости бизнеса. Внешняя информация: макроэкономические, региональные и отраслевые данные о современном состоянии и перспективах развития, факторах риска. Внутренняя информация оцениваемого бизнеса. Комплексный анализ финансовой отчетности бизнеса. Нормализация и трансформация данных бухгалтерской и финансовой отчетности. Сведения об основных видах деятельности предприятия (бизнеса), о степени использования производственных мощностей, описание поставщиков и потребителей предприятия и степени устойчивости связей с ними, выявление нефункционирующих, избыточных активов и недостатка активов.

Тема 2. Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Федеральный закон ?Об оценочной деятельности в Российской Федерации?. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов. Правовое обеспечение и регулирование обращения собственности, правоустанавливающие документы объекта оценки. Основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления. Договорные отношения в оценочной деятельности. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Рыночное регулирование оценочной деятельности. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков. Федеральные стандарты оценки.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Федеральный закон ?Об оценочной деятельности в Российской Федерации?. Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов. Правовое обеспечение и регулирование обращения собственности, правоустанавливающие документы объекта оценки. Основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления. Договорные отношения в оценочной деятельности. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Рыночное регулирование оценочной деятельности. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков. Федеральные стандарты оценки.

Тема 3. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса

лекционное занятие (8 часа(ов)):

Методологические основы применения доходного подхода к оценке бизнеса. Содержание и основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков. Классификация денежных потоков, используемая в оценке бизнеса. Денежный поток, генерируемый собственным капиталом; денежный поток, генерируемый инвестируемым капиталом. Номинальный и реальный денежный поток: специфика и области применения. Применение методики дисконтирования денежных потоков для определения стоимости собственного капитала, для определения стоимости инвестированного капитала. Виды рисков в оценке стоимости предприятия (бизнеса). Систематические и несистематические риски. Взаимосвязь риска и доходности. Определение ставки дисконта в составе метода дисконтированных денежных потоков. Модели оценки доходности для собственного капитала. Метод кумулятивного построения ставки дисконта. Применение модели оценки капитальных активов в оценке бизнеса. Определение ставки дисконта для бездолгового денежного потока. Расчет средневзвешенной стоимости капитала. Понятие остаточной стоимости бизнеса, модель Гордона. Определение текущей стоимости будущих денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости. Внесение заключительных поправок, необходимые процедуры проверки в процессе выведения величины стоимости предприятия (бизнеса). Понятие и сущность капитализации. Определение и выбор капитализируемой базы. Основные этапы использования метода капитализации доходов. Методы расчета капитализируемой базы. Понятие коэффициента капитализации, существующие подходы к рассмотрению его структуры в процессе применения методики капитализации в оценке бизнеса. Структура ставки капитализации, соотношения ставки капитализации и ставки дохода на инвестиции в оценке предприятия (бизнеса). Методов Ринга, Хоскольда, Инвуда в определении ставки капитализации.

практическое занятие (8 часа(ов)):

Методологические основы применения доходного подхода к оценке бизнеса. Содержание и основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков. Классификация денежных потоков, используемая в оценке бизнеса. Денежный поток, генерируемый собственным капиталом; денежный поток, генерируемый инвестируемым капиталом. Номинальный и реальный денежный поток: специфика и области применения. Применение методики дисконтирования денежных потоков для определения стоимости собственного капитала, для определения стоимости инвестированного капитала. Виды рисков в оценке стоимости предприятия (бизнеса). Систематические и несистематические риски. Взаимосвязь риска и доходности. Определение ставки дисконта в составе метода дисконтированных денежных потоков. Модели оценки доходности для собственного капитала. Метод кумулятивного построения ставки дисконта. Применение модели оценки капитальных активов в оценке бизнеса. Определение ставки дисконта для бездолгового денежного потока. Расчет средневзвешенной стоимости капитала. Понятие остаточной стоимости бизнеса, модель Гордона. Определение текущей стоимости будущих денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости. Внесение заключительных поправок, необходимые процедуры проверки в процессе выведения величины стоимости предприятия (бизнеса). Понятие и сущность капитализации. Определение и выбор капитализируемой базы. Основные этапы использования метода капитализации доходов. Методы расчета капитализируемой базы. Понятие коэффициента капитализации, существующие подходы к рассмотрению его структуры в процессе применения методики капитализации в оценке бизнеса. Структура ставки капитализации, соотношения ставки капитализации и ставки дохода на инвестиции в оценке предприятия (бизнеса). Методов Ринга, Хоскольда, Инвуда в определении ставки капитализации.

Тема 4. Тема 4. Сравнительный подход к оценке стоимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Характеристика сравнительного (рыночного) подхода оценки бизнеса, предпосылки его применения, преимущества и недостатки. Теоретические основы применения метода рынка капитала, необходимая информация, источники данных. Основные этапы оценки бизнеса методом рынка капитала. Методика выбора компаний-аналогов. Составление списка сопоставимых предприятий. Критерии отбора: сходство отрасли и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная стратегия, финансовые показатели. Финансовый анализ сопоставимых компаний в сравнении с оцениваемой компанией. Характеристика, виды, методика расчета и предпосылки применения мультипликаторов в оценке бизнеса. Выбор величины мультипликатора, применяемой к оцениваемой компании. Выведение итоговой величины стоимости методом взвешивания. Заключительные поправки. Содержание метода сделок, области и этапы его применения. Источники информации о ценах приобретения контрольных пакетов акций. Методика выбора сопоставимых компаний, их финансовый анализ. Специфика применения оценочных мультипликаторов. Внесение итоговых корректировок в оценку стоимости компании. Метод отраслевых коэффициентов. Отраслевая специфика оценки бизнеса при использовании рыночного подхода.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Характеристика сравнительного (рыночного) подхода оценки бизнеса, предпосылки его применения, преимущества и недостатки. Теоретические основы применения метода рынка капитала, необходимая информация, источники данных. Основные этапы оценки бизнеса методом рынка капитала. Методика выбора компаний-аналогов. Составление списка сопоставимых предприятий. Критерии отбора: сходство отрасли и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная стратегия, финансовые показатели. Финансовый анализ сопоставимых компаний в сравнении с оцениваемой компанией. Характеристика, виды, методика расчета и предпосылки применения мультипликаторов в оценке бизнеса. Выбор величины мультипликатора, применяемой к оцениваемой компании. Выведение итоговой величины стоимости методом взвешивания. Заключительные поправки. Содержание метода сделок, области и этапы его применения. Источники информации о ценах приобретения контрольных пакетов акций. Методика выбора сопоставимых компаний, их финансовый анализ. Специфика применения оценочных мультипликаторов. Внесение итоговых корректировок в оценку стоимости компании. Метод отраслевых коэффициентов. Отраслевая специфика оценки бизнеса при использовании рыночного подхода.

Тема 5. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса

лекционное занятие (10 часа(ов)):

Сущность затратного подхода к оценке бизнеса, его преимущества, недостатки, области применения. Экономическое содержание метода накопления активов. Рыночная стоимость предприятия как разность между рыночной стоимостью его активов и обязательств. Основные этапы применения метода накопления активов. Состав оцениваемых активов. Определение оцениваемых активов предприятий на основе анализа балансовых отчетов за прошлые периоды. Идентификация элементов активов предприятия. Классификация обязательств предприятия, подходы к оценке. Оценка объектов недвижимости. Недвижимость как объект оценки, классификация объектов недвижимости. Основные цели оценки. Информационная база оценки стоимости недвижимости. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости объектов недвижимости. Оценка недвижимости методами прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков. Методы оценки затрат на строительство: количественное обследование, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Виды износа: физический, функциональный, экономический; методы их расчета. Использование методов сравнительного подхода к оценке недвижимости: метод валового рентного мультипликатора и метод сравнения продаж. Экономическая оценка земельных участков. Земля как объект экономической оценки. Необходимость и основные цели оценки земельных участков. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости земельных участков. Определение наилучшего и наиболее эффективного варианта использования при рассмотрении незастроенного земельного участка и участка с имеющимися улучшениями. Техника остатка в оценке земельных участков. Оценка машин и оборудования предприятия. Основы ценообразования на первичном и вторичном рынке машин и оборудования. Информационная база оценки машин и оборудования. Затратный подход к оценке машин, оборудования, транспортных средств. Методы расчета восстановительной стоимости машин и оборудования: по цене однородного объекта, по удельным затратным показателям, метод поэлементного расчета. Виды износа и методы их определения. Методы сравнительного подхода к оценке машин, оборудования, транспортных средств: метод прямого сравнения с аналогом, метод расчета по удельным показателям. Применение сравнительного подхода к оценке машин и оборудования. Оценка нематериальных активов. Методы оценки нематериальных активов: преимущества в прибылях, освобождения от роялти, метод выигрыша в себестоимости, метод сравнения с аналогом, метод квалиметрии. Концепция гудвилл (деловая репутация). Оценка гудвилл методом избыточных прибылей. Виды и особенности оценки объектов интеллектуальной собственности.

практическое занятие (12 часа(ов)):

Сущность затратного подхода к оценке бизнеса, его преимущества, недостатки, области применения. Экономическое содержание метода накопления активов. Рыночная стоимость предприятия как разность между рыночной стоимостью его активов и обязательств. Основные этапы применения метода накопления активов. Состав оцениваемых активов. Определение оцениваемых активов предприятий на основе анализа балансовых отчетов за прошлые периоды. Идентификация элементов активов предприятия. Классификация обязательств предприятия, подходы к оценке. Оценка объектов недвижимости. Недвижимость как объект оценки, классификация объектов недвижимости. Основные цели оценки. Информационная база оценки стоимости недвижимости. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости объектов недвижимости. Оценка недвижимости методами прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков. Методы оценки затрат на строительство: количественное обследование, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Виды износа: физический, функциональный, экономический; методы их расчета. Использование методов сравнительного подхода к оценке недвижимости: метод валового рентного мультипликатора и метод сравнения продаж. Экономическая оценка земельных участков. Земля как объект экономической оценки. Необходимость и основные цели оценки земельных участков. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости земельных участков. Определение наилучшего и наиболее эффективного варианта использования при рассмотрении незастроенного земельного участка и участка с имеющимися улучшениями. Техника остатка в оценке земельных участков. Оценка машин и оборудования предприятия. Основы ценообразования на первичном и вторичном рынке машин и оборудования. Информационная база оценки машин и оборудования. Затратный подход к оценке машин, оборудования, транспортных средств. Методы расчета восстановительной стоимости машин и оборудования: по цене однородного объекта, по удельным затратным показателям, метод поэлементного расчета. Виды износа и методы их определения. Методы сравнительного подхода к оценке машин, оборудования, транспортных средств: метод прямого сравнения с аналогом, метод расчета по удельным показателям. Применение сравнительного подхода к оценке машин и оборудования. Оценка нематериальных активов. Методы оценки нематериальных активов: преимущества в прибылях, освобождения от роялти, метод выигрыша в себестоимости, метод сравнения с аналогом, метод квалиметрии. Концепция гудвилл (деловая репутация). Оценка гудвилл методом избыточных прибылей. Виды и особенности оценки объектов интеллектуальной собственности.

Тема 6. Тема 6. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса)

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Премия за контроль, скидки за неконтрольный характер пакетов акций ? содержание и взаимосвязь. Понятие контрольного и миноритарного пакетов акций. Скидки за недостаточную ликвидность ценных бумаг, факторы увеличения (уменьшения) размера скидок. Сравнительная характеристика преимуществ и недостатков основных подходов и методов оценки бизнеса, метод математического взвешивания результатов их применения. Согласование результатов оценки. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса).

практическое занятие (2 часа(ов)):

Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Премия за контроль, скидки за неконтрольный характер пакетов акций ? содержание и взаимосвязь. Понятие контрольного и миноритарного пакетов акций. Скидки за недостаточную ликвидность ценных бумаг, факторы увеличения (уменьшения) размера скидок. Сравнительная характеристика преимуществ и недостатков основных подходов и методов оценки бизнеса, метод математического взвешивания результатов их применения. Согласование результатов оценки. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса).

4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости объектов собственности	6		подготовка к устному опросу	6	устный опрос
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ	6		подготовка к устному опросу	4	устный опрос
3.	Тема 3. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса	6		подготовка к устному опросу	16	устный опрос
4.	Тема 4. Сравнительный подход к оценке стоимости	6		подготовка к устному опросу	6	устный опрос
5.	Тема 5. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	6		подготовка к устному опросу	18	устный опрос
6.	Тема 6. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса)	6		подготовка к контрольной работе	2	контрольная работа
				подготовка к устному опросу	2	устный опрос
Итого					54	

5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

На лекциях:

- информационная лекция;
- проблемная лекция.

На семинарах:

- решение задач;
- выступления обучающихся с докладами по заданному материалу;
- проблемная дискуссия;
- коллективное выполнение заданий в подгруппах с последующим представлением результатов и дискуссией.

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

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости объектов собственности

устный опрос , примерные вопросы:

Введение в теорию оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности. Цели и задачи оценки объектов собственности. Принципы оценки стоимости имущества. Характеристика основных этапов оценки стоимости объектов собственности. Понятие и виды стоимости

Тема 2. Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ

устный опрос , примерные вопросы:

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

Тема 3. Тема 3. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса

устный опрос , примерные вопросы:

Методологические основы применения доходного подхода к оценке бизнеса. Содержание и основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков. Классификация денежных потоков, используемая в оценке бизнеса. Денежный поток, генерируемый собственным капиталом; денежный поток, генерируемый инвестируемым капиталом. Номинальный и реальный денежный поток: специфика и области применения. Применение методики дисконтирования денежных потоков для определения стоимости собственного капитала, для определения стоимости инвестированного капитала. Виды рисков в оценке стоимости предприятия (бизнеса). Систематические и несистематические риски. Взаимосвязь риска и доходности. Определение ставки дисконта в составе метода дисконтированных денежных потоков. Модели оценки доходности для собственного капитала. Метод кумулятивного построения ставки дисконта. Применение модели оценки капитальных активов в оценке бизнеса. Определение ставки дисконта для бездолгового денежного потока. Расчет средневзвешенной стоимости капитала. Понятие остаточной стоимости бизнеса, модель Гордона. Определение текущей стоимости будущих денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости. Внесение заключительных поправок, необходимые процедуры проверки в процессе выведения величины стоимости предприятия (бизнеса). Понятие и сущность капитализации. Определение и выбор капитализируемой базы. Основные этапы использования метода капитализации доходов. Методы расчета капитализируемой базы. Понятие коэффициента капитализации, существующие подходы к рассмотрению его структуры в процессе применения методики капитализации в оценке бизнеса. Структура ставки капитализации, соотношения ставки капитализации и ставки дохода на инвестиции в оценке предприятия (бизнеса). Методов Ринга, Хоскольда, Инвуда в определении ставки капитализации.

Тема 4. Тема 4. Сравнительный подход к оценке стоимости

устный опрос , примерные вопросы:

Характеристика сравнительного подхода к оценке бизнеса, основные предпосылки его применения, преимущества и недостатки. Теоретические основы применения метода рынка капитала, необходимая информация, источники данных. Основные этапы оценки бизнеса методом рынка капитала. Содержание метода сделок, области и этапы его применения. Методика выбора сопоставимых компаний, их финансовый анализ. Специфика применения оценочных мультипликаторов. Внесение итоговых корректировок в оценку стоимости компании. Метод отраслевых коэффициентов. Отраслевая специфика оценки бизнеса при использовании рыночного подхода.

Тема 5. Тема 5. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса

устный опрос , примерные вопросы:

Сущность затратного подхода к оценке бизнеса, его преимущества, недостатки, области применения. Экономическое содержание метода накопления активов. Рыночная стоимость предприятия как разность между рыночной стоимостью его активов и обязательств. Основные этапы применения метода накопления активов. Состав оцениваемых активов. Определение оцениваемых активов предприятий на основе анализа балансовых отчетов за прошлые периоды. Идентификация элементов активов предприятия. Классификация обязательств предприятия, подходы к оценке. Оценка объектов недвижимости Недвижимость как объект оценки, классификация объектов недвижимости. Основные цели оценки. Информационная база оценки стоимости недвижимости. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости объектов недвижимости. Оценка недвижимости методами прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков. Методы оценки затрат на строительство: количественное обследование, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Виды износа: физический, функциональный, экономический; методы их расчета. Использование методов сравнительного подхода к оценке недвижимости: метод валового рентного мультипликатора и метод сравнения продаж. Экономическая оценка земельных участков. Земля как объект экономической оценки. Необходимость и основные цели оценки земельных участков. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости земельных участков. Определение наилучшего и наиболее эффективного варианта использования при рассмотрении незастроенного земельного участка и участка с имеющимися улучшениями. Техника остатка в оценке земельных участков. Оценка машин и оборудования предприятия Основы ценообразования на первичном и вторичном рынке машин и оборудования. Информационная база оценки машин и оборудования. Затратный подход к оценке машин, оборудования, транспортных средств. Методы расчета восстановительной стоимости машин и оборудования: по цене однородного объекта, по удельным затратным показателям, метод поэлементного расчета. Виды износа и методы их определения. Методы сравнительного подхода к оценке машин, оборудования, транспортных средств: метод прямого сравнения с аналогом, метод расчета по удельным показателям. Применение сравнительного подхода к оценке машин и оборудования. Оценка нематериальных активов Методы оценки нематериальных активов: преимущества в прибылях, освобождения от роялти, метод выигрыша в себестоимости, метод сравнения с аналогом, метод квалиметрии. Концепция гудвилл (деловая репутация). Оценка гудвилл методом избыточных прибылей. Виды и особенности оценки объектов интеллектуальной собственности.

Тема 6. Тема 6. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса)

контрольная работа , примерные вопросы:

Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Премия за контроль, скидки за неконтрольный характер пакетов акций ? содержание и взаимосвязь. Понятие контрольного и миноритарного пакетов акций. Скидки за недостаточную ликвидность ценных бумаг, факторы увеличения (уменьшения) размера скидок. Сравнительная характеристика преимуществ и недостатков основных подходов и методов оценки бизнеса, метод математического взвешивания результатов их применения. Согласование результатов оценки. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса).

устный опрос , примеры вопросы:

Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Премия за контроль, скидки за неконтрольный характер пакетов акций ? содержание и взаимосвязь. Понятие контрольного и миноритарного пакетов акций. Скидки за недостаточную ликвидность ценных бумаг, факторы увеличения (уменьшения) размера скидок. Сравнительная характеристика преимуществ и недостатков основных подходов и методов оценки бизнеса, метод математического взвешивания результатов их применения. Согласование результатов оценки. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса).

Тема . Итоговая форма контроля

Примерные вопросы к зачету:

Образец задания на экзамен

1) 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
- 2) 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
- 3) 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
- 4) Затратный подход к оценке бизнеса основывается на принципе:
- а) замещения
 - б) вклада
 - в) ожидания
- 5) Чем выше ставка дохода, тем текущая стоимость:
- а) больше
 - б) меньше
- 6) В модели оценки капитальных активов коэффициент бета равен единице для активов, доходность которых:
- а) ниже среднерыночной доходности
 - б) соответствует среднерыночной доходности
 - в) выше среднерыночной доходности
- 7) Коэффициентом, который показывает соотношение между рыночной ценой одной акции и каким-либо финансовым показателем, взятым в расчете на одну акцию, является:
- а) ставка дисконта
 - б) мультипликатор
 - в) коэффициент капитализации
- 8) Какой из подходов к определению фактора фонда возмещения капитала применим для высокорискованных инвестиций?
- а) безрисковый
 - б) аннуитетный
 - в) прямолинейный
- 9) Очищены от воздействия инфляции и рассчитываются в ценах базисного периода:
- а) номинальные денежные потоки
 - б) реальные денежные потоки
 - в) номинальные и реальные денежные потоки
- 10) При определении ставки дисконта для собственного капитала используются:
- а) метод кумулятивного построения и модель Гордона
 - б) модель средневзвешенной стоимости капитала
 - в) модель оценки капитальных активов и метод кумулятивного построения

- 11) В результате прогноза элементов денежного потока за определенный период известно: выручка от реализации продукции 900 ед., себестоимость реализованной продукции 650 ед., амортизационные отчисления в составе себестоимости 300 ед., увеличение долгосрочной задолженности 100 ед., капитальные вложения 150 ед., недостаток собственного оборотного капитала 50 ед. Рассчитайте величину бездолгового денежного потока.
- 12) Ставка дохода по государственным облигациям составляет 8% в номинальном выражении. Среднерыночная доходность на фондовом рынке - 17% в реальном выражении. Уровень инфляции 4%. Определите величину реальной безрисковой ставки дохода.
- 13) Ставка дохода по государственным облигациям составляет 7%. Среднерыночная премия за риск 6%. Значение коэффициента бета открытой компании 0,9. Рассчитайте доходность собственного капитала компании.
- 14) Денежный поток за последний год прогнозного периода (третий год) равен 65 тыс.ед.; ставка дисконта 13%, долгосрочные темпы роста денежного потока составляют 2%. Определите остаточную стоимость компании, рассчитанную на основе модели Гордона.
- 15) Чистая прибыль оцениваемой компании за последний отчетный год составила 200 ед., амортизационные отчисления - 50 ед. По группе компаний-аналогов за сопоставимый период рассчитан мультипликатор "цена/денежный поток", значение которого равно 10. Уставный капитал оцениваемой компании разбит на 1000 обыкновенных акций. Определите стоимость одной акции оцениваемой компании.
- 16) Рыночная стоимость объекта недвижимости составляет 1000 тыс.руб., затраты на воспроизводство - 1200 тыс.руб., стоимость участка земли 200 тыс.руб. Определите накопленный износ объекта недвижимости.
- 17) В здании общей площадью 1000 кв.м., подлежащих сдаче в аренду, 400 кв.м. свободны, остальные сданы в аренду за 500 д.е./кв.м в месяц. Операционные расходы составляют 50% действительного валового дохода. Определите величину годового потенциального валового дохода.
- 18) Здание, построенное 10 лет назад, использовалось на 7% хуже, чем это определено существующими требованиями. Определите эффективный возраст здания.
- 19) Ожидается, что объект недвижимости принесет чистый операционный доход (ЧОД) в размере 120000 д.е. за первый год, в дальнейшем ЧОД будет возрастать на 5% ежегодно вплоть до момента продажи объекта на рынке за 1500000 д.е. по завершению пятого года прогнозного периода. Какова стоимость объекта при условии, что среднерыночная ставка дохода в данном сегменте недвижимости составляет 12% годовых?
- 20) Оцените стоимость предприятия методом накопления активов, исходя из данных таблицы и следующей информации: в результате проведенной оценки выявлено, что рыночная стоимость нематериальных активов превышает их балансовую стоимость в 2,3 раза; основных средств - в 1,5 раза; 20% запасов устарели и могут быть реализованы за 50% их стоимости; безнадежная к погашению задолженность составляет 10% дебиторской задолженности.
- Данные формы ♦ 1 "Бухгалтерский баланс" на дату оценки
в тыс.руб.
- | Наименование актива | Значение показателя | Наименование пассива | Значение показателя |
|---------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Нематериальные активы | 20 | Уставный капитал | 4 000 |
| Основные средства | 9 000 | Резервный капитал | 1 000 |
| Запасы | 700 | Нераспределенная прибыль | 800 |
| Дебиторская задолженность | 1 300 | Краткосрочные займы и кредиты | 1 200 |
| Денежные средства | 250 | Кредиторская задолженность | 4 270 |
| Итого: | 11 270 | Итого: | 11 270 |

7.1. Основная литература:

1. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет 'Синергия', 2012. - ISBN 978-5-4257-0027-8 <http://znanium.com/bookread2.php?book=451193>
2. Тазихина Т.В. Основы оценки стоимости имущества. Учебник / Федотова М.А., Тазихина Т.В. - М: КноРус, 2015. - 272 с.
3. Федотова М.А. Основы оценки стоимости имущества : Учеб. / М.А.Федотова, Т.В.Тазихина, Д.Н.Якубова и др.; Под ред.М.А.Федотовой. Т.В.Тазихиной. - М. : КноРус, 2011. - 272 с.
4. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Электронный ресурс]: Учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - М.: Издательско-торговая корпорация 'Дашков и К-', 2014. - ISBN 978-5-394-02368-2 <http://znanium.com/bookread2.php?book=450877>

7.2. Дополнительная литература:

1. Федеральный закон от 29.07.1998г. \blacklozenge 135-ФЗ 'Об оценочной деятельности в Российской Федерации'
2. Федеральный стандарт оценки 'Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО \blacklozenge 1)' - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. \blacklozenge 297
3. Федеральный стандарт оценки 'Цель оценки и виды стоимости (ФСО \blacklozenge 2)' - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. \blacklozenge 298
4. Федеральный стандарт оценки 'Требования к отчету об оценке (ФСО \blacklozenge 3)' - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. \blacklozenge 299
5. Дамодаран А. Оценка стоимости активов / Дамодаран А. - М: Попурри, 2011. - 272с.
6. Федотова М.А. Оценка стоимости бизнеса (для бакалавров). Учебник / Эскиндаров М.А., Федотова М.А. - М: КноРус, 2015. - 320 с.

7.3. Интернет-ресурсы:

- Бюро оценки labrate.ru - <http://www.labrate.ru>
Вестник оценщика appraiser.ru - <http://www.appraiser.ru>
Информационная база ?КонсультантПлюс? - <http://www.consultant.ru>
Научная электронная библиотека - <http://www.elibrary.ru>
Общероссийская общественная организация ?Российское общество оценщиков? - <http://www.sroroo.ru>

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Общая теория оценки" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "БиблиоРоссика", доступ к которой предоставлен студентам. В ЭБС "БиблиоРоссика" представлены коллекции актуальной научной и учебной литературы по гуманитарным наукам, включающие в себя публикации ведущих российских издательств гуманитарной литературы, издания на английском языке ведущих американских и европейских издательств, а также редкие и малотиражные издания российских региональных вузов. ЭБС "БиблиоРоссика" обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Освоение дисциплины "Общая теория оценки" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Принтер и ксерокс для создания раздаточных материалов.

Мультимедийная аудитория, вместимостью 25 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен обучающимся. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования (ФГОС ВО) нового поколения.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 38.03.01 "Экономика" и профилю подготовки Финансы и кредит .

Автор(ы):

Ивановский И.А. _____

Зиганшина М.Ф. _____

"__" _____ 201__ г.

Рецензент(ы):

Якупова Н.М. _____

"__" _____ 201__ г.