

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС

ДИСЦИПЛИНЫ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА»

**для специальности 080502.65 «Экономика и управление на предприятии
АПК» экономического факультета**

Краснодар 2010

СОДЕРЖАНИЕ

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА	3
1 Цели и задачи дисциплины	6
2 Требования к уровню освоения содержания дисциплины	6
3 Содержание дисциплины	9
4 Практические занятия (семинары)	16
5 Лабораторный практикум.....	16
6 Расчетно-графические работы	17
7 Контрольные работы.....	17
8 Курсовое проектирование	26
9 Производственная практика.....	26
10 Самостоятельная работа студентов под контролем преподавателя по дисциплине.....	26
11 Тестовые задания по дисциплине.....	34
12 Инновационные технологии, используемые в преподавании дисциплины.....	34
13 Вопросы к зачету.....	39
14 Учебно-методическое обеспечение дисциплины	39
15 Материально-техническое обеспечение	42
16 Протокол согласования рабочей программы с другими дисциплинами специальности.....	42
КАЛЕНДАРНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН для очной формы обучения.....	44
КАЛЕНДАРНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН для заочной формы обучения на базе с/о.....	47
КАЛЕНДАРНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН для заочной формы обучения на базе в/о.....	49
ПРИЛОЖЕНИЯ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ.....	52
Выписка из Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по специальности	53
Типовая учебная программа курса	54
Методические указания для преподавателя по организации изучения дисциплины.....	55
Конспект лекций.....	56
Глоссарий	57
Экзаменационные билеты	72
ПРИЛОЖЕНИЯ К УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОМУ КОМПЛЕКСУ	73

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего
профессионального образования
«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

«УТВЕРЖДАЮ»

Декан экономического факультета
профессор В.И. Гайдук

« ____ » _____ 2010 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины «Оценка бизнеса»

для специальности 080502.65 «Экономика и управление на предприятии АПК»
факультет экономический

Ведущая кафедра – кафедра организации производства и инновационной
деятельности

Вид учебной работы	Дневная форма обучения		Заочная форма обучения			
	Всего часов	Курс, семестр	на базе с/о		на базе в/о	
			Всего часов	Курс, семестр	Всего часов	Курс, семестр
Лекции	20	V курс 9 сем.	6	V курс з/с	6	V курс л/с
Практические занятия (семинары)	20	V курс 9 сем.	6	V курс з/с	4	V курс л/с
Всего аудиторных занятий	40	V курс 9 сем.	12	V курс	10	V курс
Самостоятельная работа	40	V курс 9 сем.	68	V курс	70	V курс
Зачет	да	V курс 9 сем.	да	V курс з/с	да	V курс л/с
Всего по дисциплине	80		80		80	

Краснодар, 2010

Рабочая программа составлена на основании:

1. Протокола заседания Совета экономического факультета от 20 декабря 2004 г. № 4.
2. Рабочего учебного плана по специальности 080502.65 Экономика и управление на предприятии АПК, утвержденного 22 сентября 2008 г., протокол № 8.

Преподаватели:

Зайцев А.В., Литвиненко Г.Н.

Рабочую программу составил доцент, к.э.н. Зайцев А.В.

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании кафедры организации производства и инновационной деятельности «15» июня 2010 г.
Протокол № 24

Зав. кафедрой
проф. Бершицкий Ю.И. _____

Программа рассмотрена и одобрена методической комиссией экономического факультета КГАУ «21» июня 2010 г.

Протокол № 13

Председатель метод. комиссии
проф. Толмачев А.В. _____

СВЕДЕНИЯ

о лицах с учеными степенями и учеными званиями, привлекаемых к преподаванию дисциплины

№ п.п.	Цикл, наименование дисциплин в соответствии с учебным планом	Обеспеченность преподавательским составом							Основное место работы, должность (для совместителей)	Примечание
		Ведущие преподаватели по дисциплинам	Какое учреждение высшего профессионального образования окончил, специальность по диплому	Ученая степень, ученое звание*	Стаж научно-педагогической работы по специальности					
					Всего	В т.ч. педагогический				
						Всего	В т.ч. по преподаваемой дисциплине			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Квалификация – экономист-менеджер										
1.	Оценка бизнеса	Зайцев А.В.	Кубанский госагроуниверситет, экономист-организатор	к.э.н.	12	9	6			
		Литвиненко Г.Н.	Кубанский госагроуниверситет, экономист-организатор	к.э.н.	12	9				

1 Цели и задачи дисциплины

1.1 Цели изучения дисциплины

Целью изучения дисциплины является получение и закрепление студентами знаний в области теории и практики оценки и организации бизнеса предприятия. Теоретические знания и практические навыки в этой области предпринимательства необходимы при решении актуальных вопросов реструктуризации (создание новых бизнес линий, изменение организационной структуры предприятия), и реорганизации бизнеса (покупки-продажи, слияния, выделения, объединения, поглощения), и организации проведения оценочных работ, а также обоснования производственно-коммерческих, инвестиционных и финансовых решений с позиций изменения рыночной капитализации предприятия.

Студенты изучают дисциплину в течение 9-го семестра. Формами контроля являются: промежуточного — выполнение контрольных работ и тестов, итогового — сдача зачета.

1.2 Задачи изучения дисциплины

Задачами изучения дисциплины являются овладение методиками оценки рыночной стоимости аграрного предприятия в целом, отдельных бизнес - линий, различных категорий имущества включая землю, выбор рациональной методики оценки в зависимости от целей ее проведения.

2 Требования к уровню освоения содержания дисциплины

В результате аудиторного и самостоятельного изучения дисциплины студенты должны:

знать:

- основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации;
- правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком;
- основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия;
- основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов;
- основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения;

- структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке и виды стоимости бизнеса, определяемые в ходе их проведения;
- особенности проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации и антикризисного управления;

уметь:

- сформулировать цель оценки бизнеса и приоритеты использования методов для конкретных целей оценки и особенностей оцениваемого бизнеса;
- произвести сбор, проверку на достоверность и необходимые работы по корректировке финансовой и иной информации, необходимой для проведения оценочных работ;
- использовать методы технического и фундаментального анализа с целью оценки текущей и справедливой рыночной стоимости бизнеса;
- подготовить итоговое заключение (отчет) об оценке стоимости бизнеса;
- использовать практические приемы реструктуризации бизнеса для управления стоимостью капитала и стоимостью предприятия;

иметь представление:

- об особенностях оценки отдельных видов активов и обязательств предприятия;
- программных продуктах, используемых для автоматизации расчетов по оценке бизнеса;
- использовании результатов оценки текущей и перспективной стоимости бизнеса при принятии предпринимательских решений и в выборе направлений его реструктуризации;
- особенностях оценки отдельных бизнес-линий и инновационно-инвестиционных программ, выделяемых на самостоятельный баланс.

**Перечень дисциплин, усвоение которых студентами необходимо для
изучения данной дисциплины**

Наименование дисциплины	Наименование разделов (тем)
Экономика предприятия	Весь курс
Экономическая оценка инвестиций	Весь курс
Организация предпринимательской деятельности	Весь курс

3 Содержание дисциплины

3.1 Содержание разделов дисциплины

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

1.1 Понятие и основные цели оценочной деятельности.

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

1.2 Основные принципы оценки стоимости бизнеса (предприятия).

Принципы, основанные на представлениях пользователя: полезность, замещение, ожидание. Принципы, основанные на представлениях производителя: вклад, предельная производительность, сбалансированность, разделение. Принципы, связанные с рыночной средой: спрос и предложение, степень конкурентной борьбы, соответствие изменения внешней среды. Период наилучшего и наиболее эффективного использования.

1.3 Основные этапы процедуры оценки.

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

Тема 2 Правовое регулирование деятельности по оценке предприятий.

2.1 Организация и стандарты оценочной деятельности в России.

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

2.2 Международные стандарты оценки.

Ведущие международные организации оценщиков. Стандарты IVSC и TEGoVA. Стандарты оценочной деятельности в Великобритании.

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

3.1 Понятие денежного потока.

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

3.2 Учет фактора времени при оценке денежных потоков.

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

Тема 4 Подготовка информации для проведения работ по оценке стоимости бизнеса.

4.1 Информационная система оценки.

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

4.2 Виды рисков в оценочной деятельности.

Информационные риски. Риски систематические и несистематические (диверсифицируемые). Взаимосвязь риска и доходности в бизнесе. Приемы оценки информационных и иных рисков. Опасности и приемы фальсификации и вуалирования финансовой отчетности объекта оценки.

4.3 Основные виды корректировок финансовых отчетов.

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

4.4 Пакеты прикладных программ, используемые для автоматизации расчетов по оценке стоимости бизнеса.

ИНЭК-АФСП, Audit-Expert, Альт-Прогноз, «ИС — Предприятие» и др.

Тема 5 Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.

5.1 Экономическое содержание доходного метода.

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

5.2 Особенности использования методов финансового прогнозирования в оценочной деятельности.

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

5.3 Модели и методы оценки стоимости бизнеса при использовании доходного подхода.

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

Тема 6 Методы капитализации доходов.

6.1 Экономическое содержание метода и основные используемые понятия и категории.

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

6.2 Методы определения капитализируемого дохода.

Среднеарифметический, средневзвешенный, трендовый методы.

6.3 Ставка капитализации.

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

Тема 7 Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса.

7.1 Общая характеристика сравнительного подхода.

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

7.2 Выбор предприятий (бизнес-линий) для сравнения.

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

7.3 Сравнительный финансовый анализ предприятий-аналогов.

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

7.4 Обоснование и алгоритм методики расчетов ценовых мультипликаторов.

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

7.5 Определение стоимости оцениваемого предприятия (бизнеса).

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

Тема 8 Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости.

8.1 Экономическое содержание метода.

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

8.2 Оценка земельных участков.

Особенности и виды оценки сельскохозяйственных и иных земель. Оценка сельскохозяйственных земель для целей налогообложения. Связь рыночной стоимости земельного участка с его местоположением, качественными и количественными характеристиками.

8.3 Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности.

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

8.4 Оценка машин и оборудования.

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

8.5 Оценка прочих активов предприятия.

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

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

8.7 Экономическое содержание метода ликвидационной стоимости.

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

Тема 9 Оценка приносящей доход недвижимости. Экономическое содержание метода капитализации дохода.

9.1 Основные этапы проведения расчетных процедур.

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

9.2 Метод дисконтированных денежных потоков.

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

9.3 Затратный подход.

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

9.4 Метод сравнительного анализа продаж.

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

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

Тема 10 Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ.

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

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

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

10.3 Преимущества и недостатки различных методов.

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

10.4 Подготовка отчета об оценке стоимости бизнеса (предприятия).

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

4 Практические занятия (семинары)

Цель проведения семинарских и практических занятий заключается в закреплении полученных теоретических знаний на лекциях и в процессе самостоятельного изучения студентами специальной литературы. Основной формой проведения семинаров и практических занятий является обсуждение наиболее проблемных и сложных вопросов по отдельным темам, а также решение задач и разбор хозяйственных ситуаций, по формированию отчетных показателей, по формированию отчетных показателей в аудиторных условиях. В обязанности преподавателя входят оказание методической помощи и консультирование студентов по соответствующим темам курса.

№ п/п	Тема занятия	Объем в часах		
		очная	заочная	
			с/о	в/о
1.	Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.	2	2	2
2.	Подготовка информации, необходимой для проведения работ по оценке стоимости бизнеса.	2		
3.	Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков	2		
4.	Методы капитализации доходов	2		
5.	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	2	2	
6.	Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости	2	2	
7.	Оценка приносящей доход недвижимости	4		
8.	Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ	2		
9.	Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия	2		2
Общий объем		20	6	4

5 Лабораторный практикум

№ п/п	Тема занятия	Объем в часах		
		очная	заочная	
			с/о	в/о
	НЕ ПРЕДУСМОТРЕН			
	Общий объем			

6 Расчетно-графические работы

№ п/п	Тема занятия, задания	Объем в часах		
		очная	заочная	
			с/о	в/о
1.	Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия. Применение Excel для вычислений дисконтированного денежного потока.	2	2	2
2.	Корректировка финансовой отчетности. Расчет выбора метода учета МПЗ (LIFO, FIFO, средняя себестоимость) на величину стоимости.	2	2	2
3.	Решение задач по оценке бизнеса с применением метода капитализации доходов.	2		
4.	Оценка стоимости нематериальных активов. Стоимость гудвилла.	2		
5	Решение задач по оценке стоимости бизнеса с применением сравнительного подхода. Расчет мультипликаторов.	2		
6.	Расчет стоимости чистых активов предприятия.	2	2	
7.	Оценка приносящей доход недвижимости	2		
8	Составление отчета об оценке в соответствии с требованиями федерального стандарта оценки.	2		
9.	Решение задач по оценке инвестиционной стоимости с применением Project Expert и АЛБТ.	4		

7 Контрольные работы

Контрольная работа состоит из двух частей:

1. Письменный ответ на указанные в индивидуальном задании вопросы. Вопросы определяются индивидуально в соответствии с номером в списке студентов.

2. Решение задач. Вариант для каждого студента определяется в соответствии с номером в списке студентов.

Вопросы контрольных работ

1. Понятие и основные цели оценочной деятельности.
2. Основные процедуры оценки. Особенности оценки бизнеса.
3. Понятие текущей и справедливой рыночной стоимости.
4. Международные стандарты оценки.
5. Правовое регулирование оценочной деятельности.
6. Понятие денежного потока и его виды.
7. Учет фактора времени при оценке денежных потоков.
8. Шесть функций сложного процента.

9. Определение эффективности кредитных операций.
10. Определение фактической доходности ценных бумаг.
11. Оценка эффективности инвестиций.
12. Определение стоимости идентифицируемых нематериальных активов.
13. Внешняя и внутренняя информация, необходимая для оценки рыночной стоимости бизнеса.
14. Основные виды корректировок финансовых отчетов.
15. Особенности информационной базы для оценки бизнеса. Оценка земли и неидентифицируемых сельскохозяйственных активов.
16. Характеристики основных программных продуктов, используемых для автоматизации оценочных расчетов.
17. Общая характеристика доходного подхода.
18. Основные этапы оценки стоимости предприятия методом дисконтированных денежных потоков в прогнозный период.
19. Методы определения ставки дисконтирования.
20. Определение итоговой величины рыночной стоимости бизнеса методом дисконтированных денежных потоков и внесение окончательных поправок.
21. Экономическое содержание метода и основные категории и понятия, в нем используемые.
22. Методы определения капитализируемого дохода.
23. Обоснование ставки капитализации.
24. Отраслевые особенности (продолжительность операционного и финансового циклов) и их учет при определении ставки капитализации.
25. Экономическое содержание сравнительного (рыночного) подхода оценки стоимости бизнеса и ограничения его применения.
26. Основные этапы оценки стоимости предприятия методами сделок и предприятия-аналога (рынка капитала).
27. Вывод итогового значения рыночной стоимости бизнеса и внесение корректирующих поправок.

28. Экономическое содержание метода чистых активов.
29. Особенности расчета чистых активов в финансовой отчетности предприятия. Назначение показателя и ограничения использования. Использование стоимости чистых активов для предварительной оценки справедливой рыночной стоимости бизнеса.
30. Особенности оценки стоимости земельных участков.
31. Особенности оценки стоимости машин и оборудования.
32. Особенности оценки стоимости нематериальных активов.
33. Особенности оценки деловой репутации и «гудвила» предприятия.
34. Особенности оценки стоимости финансовых вложений.
35. Особенности и ограничения использования метода ликвидационной стоимости в бизнесе.
36. Основные этапы расчета ликвидационной стоимости.
37. Обоснование норм дисконта при определении рыночной стоимости на срочность и низкую ликвидность объекта.
38. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций (долей капитала) предприятия (бизнеса).
39. Согласование результатов, полученных разными методами оценки стоимости бизнеса (предприятия), с заказчиком.
40. Особенности отчета об оценке (переоценке) основных средств.
41. Особенности отчета об оценке (переоценке) нематериальных активов.
42. Особенности отчета об оценке (переоценке) бизнеса (предприятия).
43. Особенности оценки бизнеса в целях инвестирования капитала.
44. Особенности оценки предприятий в целях налогообложения.
45. Особенности оценки стоимости инновационного бизнеса.
46. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации.
47. Обоснование направлений реструктуризации бизнеса, преследующих цель роста его рыночной стоимости (капитализации).

48. Особенности оценки предприятий, имеющих признаки финансовой несостоятельности.
49. Задачи управления структурой и стоимостью капитала.
50. Приемы оптимизации структуры и стоимости капитала.
51. Мотивы, задачи и варианты реструктуризации эффективного бизнеса.
52. Задачи и виды реструктуризации неэффективного бизнеса.
53. Оценка влияния мягких направлений реструктуризации бизнеса (без признаков реорганизации) на стоимость капитала и бизнеса.
54. Оценка влияния жестких направлений реструктуризации бизнеса (на основе его реорганизации) на стоимость капитала и бизнеса.

Контрольные задачи.

Задача 1

Промышленное предприятие выпускает три вида продукции (имеет три бизнес-линии): продукцию А, продукцию Б, продукцию В. Предприятие имеет временно избыточные активы стоимостью в 600 000 руб. (они не понадобятся для выпуска перечисленных видов продукции в течение одного года), которые можно сдать в аренду (что тогда составляет четвертую бизнес-линию фирмы). Рыночная стоимость имущества, которое не нужно для выпуска (обеспечения) рассматриваемых видов продукции, составляет 410 000 руб. Необходимо, без учета рисков бизнеса, определить минимальную обоснованную рыночную стоимость предприятия как действующего в расчете на:

- четыре года продолжения его работы;
- три года продолжения его работы;
- на все время возможных продаж выпускаемой продукции (с учетом улучшения ее качества и капиталовложений в поддержание производственных мощностей).

Ожидаемые [чистые] доходы от продаж продукции и аренды временно избыточных активов прогнозируются на уровне (в руб.):

- продукция А - через год - 200 000; через два года - 170 000; через три года - 50 000; через четыре года - 30 000;
- продукция Б - через год - 30 000; через 2 года - 150 000; через 3 года - 750 000; через 4 года - 830 000; через пять лет - 140 000;
- продукция В - через год - 95 000; через два года - 25 000;
- поступления от аренды временно избыточных активов через год - 70 000.

Прогнозируются следующие средние ожидаемые (в год) доходности государственных (рублевых) облигаций: на два года - 30%; на три года - 25%; на четыре года - 21%; на пять лет - 18%.

Задача 2

Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 200 руб. До погашения облигации остается 1 год. Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) - 16%. Ставка налога по операциям с ценными бумагами - 15%. Доходность сопоставимых по рискам (также безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций - 17%.

Задача 3

Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке равна 102 руб. Ее номинальная стоимость - 150 руб., номинальная ставка годового купонного процента - 20%. Срок до погашения облигации - 2 года. Ставка налога - 15%. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

Задача 4

Определите норму дохода для инвестиций иностранного резидента в покупку акций закрытой оптово-торговой компании «Кси» с численностью занятых 14 человек, если известно, что доходность отечественных государственных облигаций в реальном выражении равна 4%, отечественный индекс инфляции - 11%; среднерыночная доходность на отечественном фондовом рынке - 27%; доходность государственных облигаций в стране инвестора - 7%; среднерыночная доходность на фондовом рынке страны инвестора - 12%; дополнительная премия за страновой риск - 9%; дополнительные премии за закрытость компании и за инвестиции в малый бизнес - на уровне международно принятых аналогичных премий; текущая доходность с инвестированного в рассматриваемую компанию капитала за прошлые два года в среднем колебалась относительно своей средней величины на 10%; текущая среднерыночная доходность на фондовом рынке в эти годы колебалась относительно своей средней величины на 5 %.

Задача 5

Чистая прибыль предприятия, намеревающегося сделать инвестиции в расширение производства ранее освоенной продукции, составила в год в реальном выражении 240 000 руб. Остаточная балансовая стоимость активов

фирмы равняется 1 006 000 руб. Коэффициент «Цена/Прибыль» по акциям предприятия составляет 4,3. Какую учитывающую риски бизнеса ставку дисконта можно применить для дисконтирования доходов, ожидаемых от расширения производства?

Задача 6

Оценить долгосрочный бизнес, способный приносить следующие денежные потоки:

- в ближайшие 13 месяцев с надежностью (по месяцам, в денежных единицах): 60; 65; 70; 85; 90; 90; 90; 90; 90; 80; 80; 55; 55;
- в дальнейшем (точно прогнозировать невозможно) - примерно по столько же в течение неопределенно длительного периода времени.

Учитывающая риски бизнеса рекомендуемая ставка дисконта (получена согласно модели оценки капитальных активов) - 84% годовых.

Оценку произвести применительно к двум предположениям: 1) бизнес удастся вести 13 месяцев (например потому, что в течение этого времени он будет оставаться выгодным); 2) бизнес удастся осуществлять в течение неопределенно длительного периода времени (он будет оставаться выгодным неопределенно долго).

Задача 7

Рассчитать для фирмы «С.А.Р.К.» показатель денежного потока на основе данных, приведенных из отчетов о прибылях и убытках, движении средств, а также с учетом изменения баланса предприятия (в руб.). Поступления по контрактам на реализацию продукции:

Реализация с оплатой по факту поставки 400 000

Реализация с оплатой в рассрочку 300 000

Авансы и предоплата 25 000

Итого поступления:

по контрактам на реализацию продукции 925 000

чистая прибыль 105 000

себестоимость реализованной продукции 520 000

накладные расходы 155 000

износ 180 000

налоги 255 000

проценты за кредит 51 425

увеличение задолженности по балансу 380 000

вновь приобретенные активы, поставленные на баланс 315 000

Задача 8

Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его выдержавшем требовательную защиту бизнес-плане намечается, что через 5 лет (длительность прогнозного периода) денежный поток предприятия выйдет на уровень 150 000 руб. при выявлении, уже начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, стабильного темпа прироста в 2%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Указать на время его окончания невозможно. Рекомендуемая ставка дисконта - 30%.

Задача 9

В бизнес-плане предприятия, создаваемого для освоения коммерчески перспективного нового продукта, значится, что его ожидаемые балансовая прибыль (за вычетом налога на имущество и других обязательных платежей и сборов, взимаемых с балансовой прибыли) и балансовая стоимость активов через год составят соответственно 10 и 25 млн руб. В этом же документе указано, что предприятие через год будет иметь непогашенных долгов на сумму 5 млн руб., и за год из не облагаемой налогом части прибыли выплатит процентов по кредитам на сумму 1 млн руб. Ставка налога на прибыль, закладываемая в бизнес-план, равна 34%. Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия (полностью специализирующегося на выпуске технически близкого продукта для того же сегмента рынка) следует, что за несколько прошедших лет отношение котируемой на фондовой бирже стоимости одной акции этого предприятия к его приходящейся на одну акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным в среднем 7,2. Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» по этому предприятию составил за ряд прошедших лет 3,3. Как должен будет оценить инвестор будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год спустя после начала им деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору «Цена/Прибыль» на 80% (субъективная оценка), а по мультипликатору «Цена/Балансовая стоимость» - на 20% (имея в виду, что в сумме данному методу оценки он доверяет на 100%)?

Задача 10

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

- рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 220 руб.;

- общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 300 000 акций, из них 80 000 выкуплено компанией и 30 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;
- доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 7 и 18 млн руб.;
- средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании такая же, что и по компании-аналогу;
- сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется;
- объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 2,5 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 150 000 руб., уплаченные налоги на прибыль - 575 000 руб.;
- прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,7 млн руб., уплаченные налоги на прибыль - 560 000 руб.

Задача 11

Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании «У» на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный 1997 г., если известно, что:

прибыль за 1997 г., руб. 15 000 000;

прибыль, прогнозируемая на 1998 г. 16 000 000;

ставка дисконта для компании «У», рассчитанная по модели оценки капитальных активов 21%.

Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании - неопределенно длительный (указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

Задача 12

Единственным видом имущества индивидуального частного предприятия является вязальная машина, которая покупалась пять лет назад по цене в 1 млн руб. и все это время интенсивно использовалась. Стоимость замещения такой машины - 600 руб. (деном.). Срок амортизации - 4 года. Технологический износ машины определяется тем, что цена ее современного предлагаемого на рынке аналога в расчете на показатель скорости стандартного вязания ниже удельной цены имеющейся у предприятия машины в 1,2 раза. Функциональный износ машины - 100 руб. (деном.). Вес машины - 10 кг. Стоимость металлического утиля - 25 руб. (деном.) за 1 кг при скидке в 10% на ликвидационные расходы

по данному типу утиля. Оцениваемое предприятие имеет кредиторскую задолженность в 200 тыс. руб., срок погашения которой наступает через 1 месяц. Долг был выдан под 36% годовых с помесечным начислением процента. Какова обоснованная рыночная стоимость предприятия? Рекомендуемая, с учетом риска невозврата долга, ставка дисконта - 24% годовых (или 2% месячных).

Задача 13

Необходимо оценить рыночную стоимость нематериального актива предприятия, состоящего в факте ранее закрепленной клиентуры, руководствуясь следующими сведениями. Предприятие ведет операции по розничной продаже стандартизированного универсального технологического оборудования. Рынок не является конкурентным. Предприятие имеет возможность продавать оборудование по цене на 5% выше рыночной. Рыночная цена равна 20 тыс. руб. за штуку. В то же время цены на покупные ресурсы для рассматриваемого предприятия выше рыночных на 2%. Объем продаж оборудования постоянен и равен 100 штукам в год. Операционные издержки (с учетом накладных расходов и амортизационных отчислений) составляют 75% от объема реализации. Рекомендуемый коэффициент капитализации - 20%.

Задача 14

Предприятие ведет операции по розничной продаже стандартизированного универсального технологического оборудования. Рынок не является конкурентным. Предприятие имеет возможность продавать оборудование по цене на 5% выше рыночной. Рыночная цена равна 20 тыс. руб. за штуку. В то же время цены на покупные ресурсы для рассматриваемого предприятия выше рыночных на 2%. Объем продаж оборудования постоянен и равен 100 штукам в год. Операционные издержки (с учетом накладных расходов и амортизационных отчислений) составляют 75% от объема реализации. Рекомендуемый коэффициент капитализации - 20%.
Оценить стоимость компании, если известно, что предприятие выпустило 500 облигаций номиналом по 1000 руб. и из них разместило на рынке по рыночной цене в 800 руб. за штуку 300 облигаций. Размещение происходило на конкурентных условиях и при быстром установлении публичной обращаемости размещаемых облигаций. Издержки на размещение облигаций малы, ими можно пренебречь. Номинальная ставка по облигации - 15% к номиналу, срок погашения - 5 лет.

Задача 15

Оцените стоимость 3%-ного пакета акций открытого акционерного общества, чьи акции регулярно котируются. Однако разница между ценой, по которой их предлагают к продаже, и ценой, по которой их готовы покупать, достигает более 50% цены предложения. Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом накопления активов (с учетом корректировки кредиторской и дебиторской задолженностей), составляет 60 млн руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций, %:

Скидка за недостаток контроля	24	
Премия за приобретаемый контроль	39	
Скидка за недостаток ликвидности	32	
Скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке		14

Задача 16

Определить обоснованную рыночную стоимость пакета акций в 51% от предназначенных для обращения акций открытого акционерного общества, чьи акции пока не котируются и не торгуются, но уже включены в листинг крупной фондовой биржи. Оценочная рыночная стоимость компании, определенная методом сделок, составляет 40 млн руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций, %:

Скидка за недостаток контроля	22	
Премия за приобретаемый контроль	41	
Скидка за недостаток ликвидности	28	
Скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке		13

8 Курсовое проектирование (учебным планом не предусмотрено)

9 Производственная практика (учебным планом не предусмотрена)

10 Самостоятельная работа студентов под контролем преподавателя по дисциплине

10.1 Виды и объем самостоятельной работы

Вид самостоятельной работы	Всего часов	Форма контроля
1. Самостоятельное изучение отдельных тем (вопросов)	8	Текущее тестирование

2. Подготовка рефератов по индивидуальным заданиям	10	Проведение дискуссий по предлагаемым темам. Проверка рефератов
3. Подготовка докладов на семинары и конференции	5	Заслушивание и обсуждение докладов на семинарских занятиях
4. Выполнение студенческой научной работы (по тематике изучаемой дисциплины)	12	Выступление студентов на научной конференции
5. Выполнение расчетов по предлагаемым индивидуальным занятиям	5	Проверка расчетов
Общий объем	40	

10.2 Задания для самостоятельной работы:

1 Перечень вопросов для самостоятельной работы

Наименование разделов, тем	Перечень теоретических вопросов и иных заданий по самостоятельной работе студентов
Тема 1. Предмет, метод, цели и задачи оценки стоимости бизнеса. Организация проведения оценочных работ.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Какими свойствами обладает собственность, приносящая доход? 2. Чем различаются предприятие, фирма, капитал, производственные фонды как объекты оценки бизнеса; каковы их общие характеристики? 3. В каких целях осуществляется оценка бизнеса? 4. Какие виды стоимости и в каком случае определяет оценщик? 5. Дайте определение рыночной стоимости. Чем эта стоимость отличается от затрат и цены? 6. Чем отличается экономическая концепция фирмы от бухгалтерской? 7. Почему все подходы к оценке можно назвать рыночными?
Тема 2. Правовое регулирование деятельности по оценке предприятий.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Какие формы регулирования оценочной деятельности вы знаете? 2. Какой орган и на основании каких нормативных документов осуществляет государственное регулирование оценочной деятельности? 3. Назовите случаи проведения обязательной оценки в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (1998 г.) и случаи обязательной оценки, установленной другими

	<p>нормативными актами.</p> <p>4. Каковы существенные условия договора об оценке объекта оценки?</p> <p>5. Какие лицензионные требования и условия установлены законодательством относительно оценочной деятельности?</p> <p>6. Каковы ответственность оценщиков и ее виды?</p> <p>7. В каких формах может осуществляться страхование ответственности оценщиков?</p> <p>8. На основании чего проводятся проверки деятельности лицензиатов Минимуществом России и его территориальными органами?</p> <p>9. Каковы периодичность и сроки проведения проверок?</p>
<p>Тема 3. Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.</p>	<p>1. Почему денежные суммы, возникающие в разные годы, несопоставимы и нуждаются во временной корректировке?</p> <p>2. Назовите функции сложного процента. Какие из них находятся в обратной зависимости.</p> <p>3. Что такое аннуитет? Приведите примеры денежного потока, представленного аннуитетом.</p> <p>4. Какая функция применяется для определения остатка основного долга в процессе погашения самоамортизирующегося кредита?</p> <p>5. Какая функция применяется для определения величины взноса в погашение самоамортизирующегося кредита? Как меняется в величине первого и последнего аннуитетов соотношение между суммой начисленных процентов и величиной возвращаемого капитала?</p>
<p>Тема 4. Подготовка информации для проведения работ по оценке стоимости бизнеса.</p>	<p>1. Обоснуйте необходимость анализа макроэкономического и отраслевого факторов риска при определении рыночной стоимости предприятия.</p> <p>2. Чем объясняется необходимость инфляционной корректировки отчетности в процессе оценки?</p> <p>3. Чем выше оценка инвестором уровня риска, тем большую ставку дохода он ожидает</p> <p>а) верно, б) неверно</p> <p>4. Какими данными, по вашему мнению, можно дополнить перечень внутренней информации, необходимой в процессе оценки?</p> <p>5. Диверсификация приводит к снижению</p>

	<p>совокупного риска, который берут на себя инвесторы, принимая конкретное инвестиционное решение. Какой из приведенных далее компонентов совокупного риска может быть снижен путем соответствующей диверсификации:</p> <p>а) инфляционный риск; б) риск, связанный с изменением ставки процента; в) операционный (производственный) риск; г) страновой риск?</p>
<p>Тема 5. Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Назовите основные преимущества и недостатки доходного подхода. 2. Какие методы используют в доходном подходе.
<p>Тема 6. Методы капитализации доходов.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. В чем заключается содержание концепции экономической прибыли? 2. Какое практическое значение имеет концепция управления стоимостью компании? 3. В каких отраслях применение показателя экономической добавленной стоимости наиболее целесообразно? 4. Как сопоставляются факторы, определяющие показатели экономической добавленной стоимости и акционерной добавленной стоимости? 5. Чем отличаются показатели экономической добавленной стоимости и акционерной добавленной стоимости? 6. Какова характеристика положительных и отрицательных сторон показателей экономической добавленной стоимости и акционерной добавленной стоимости?
<p>Тема 7. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. В чем заключаются преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке бизнеса? 2. Каковы необходимые условия использования сравнительного подхода и его основных методов при оценке бизнеса? 3. Какие критерии применяются оценщиком для принятия решения о сходстве предприятий? 4. В чем заключаются особенности финансового анализа для целей сравнительного подхода? 5. Что такое ценовой мультипликатор? Какие виды

	<p>мультипликаторов используются в процессе оценки? Дайте сравнительную характеристику.</p> <p>6. Почему итоговая величина стоимости нуждается в корректировке? Перечислите основные виды поправок, вносимых оценщиком.</p>
<p>Тема 8. Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости.</p>	<p>1. Какая базовая формула лежит в основе метода чистых активов?</p> <p>2. Каковы основные этапы оценки методом чистых активов?</p> <p>3. Каковы основные этапы оценки методом ликвидационной стоимости?</p> <p>4. Что общего и различного в оценке стоимости предприятия методом чистых активов и ликвидационной стоимости?</p>

2 Темы для написания рефератов

1. Сравнительный анализ Международных, Европейских и Российских стандартов оценки.
2. Основные этапы становления и перспективы развития российской оценки.
3. Роль и значение оценки стоимости компании для развития экономики.
4. Роль саморегулируемых организаций в развитии оценочной деятельности.
5. Формирование информационной базы оценки с учетом отраслевой специфики оцениваемого бизнеса.
6. Современная информационная инфраструктура оценки и основные направления ее совершенствования.
7. Нормализация бухгалтерской отчетности в процессе оценки бизнеса.
8. Анализ и планирование потоков денежных средств как этап в методе дисконтирования потоков денежных средств
9. Анализ ведущих факторов инвестиционной стоимости компании
10. Сравнительный анализ моделей дисконтируемого потока денежных средств
11. Особенности применения доходного подхода в оценке стоимости компании в процессе реструктуризации
12. Особенности применения доходного подхода в оценке стоимости венчурных компаний
13. Специфика оценки стоимости финансово-неустойчивых компаний
14. Проблемы оценки стоимости компаний e-business.
15. Оценка стоимости зарубежных подразделений компании.
16. Особенности применения доходного подхода в слиянии и поглощении.
17. Специфика оценки стоимости компании закрытого типа.
18. Специфика применения доходного подхода на растущих рынках капитала.
19. Методы корректировки величины оборотных активов предприятия для целей оценки затратным подходом.

20. Проблемы оценки дебиторской задолженности российских предприятий.
21. Состав ликвидационных затрат предприятия. Методы их расчета.
22. Процедура составления графика ликвидации имущества с учетом различных сроков реализации активов.
23. Особенности применения сравнительного подхода к оценке бизнеса в отечественной практике.
24. Акционерная стоимость компании (SVA) как инструмент оценки и управления стоимостью компании.
25. Сравнительный анализ методов капитализации бухгалтерской прибыли и метода экономической прибыли.
26. Добавленная экономическая стоимость (EVAtm) как форма экономической прибыли

3 Подготовка докладов

1. Что такое управление стоимостью предприятия?
2. Назовите цели оценки эффективности деятельности предприятия.
3. Обоснуйте, почему стоимость является главным критерием успешной работы предприятия.
4. Назовите критерии оценки инвестиционных проектов.
5. В чем недостатки критериев оценки инвестиционных проектов, основанных на учетных оценках?
6. В чем сущность показателя внутренней нормы прибыли? Каковы его недостатки?
7. Какие показатели использует мажоритарный (миноритарный) инвестор при принятии решения об инвестировании в ценные бумаги предприятия?
8. В чем сущность процесса реструктуризации предприятия?
9. Назовите этапы процесса реструктуризации предприятия.
10. Назовите финансовые показатели, характеризующие интересы субъектов, участвующих в деятельности предприятия.
11. Перечислите этапы проведения реструктуризации предприятий.
12. Дайте характеристику техникам реструктурирования- предприятий.

10.3 Рекомендуемая литература для самостоятельного изучения отдельных тем (вопросов)

Тема (вопрос)	Основная литература	Дополнительная литература
Правовое регулирование деятельности по оценке предприятий.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. 2-е издание.- Москва: Финансы и статистика, 2007 г., 736 стр. 2. Есипов В. Е., 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Соловьев М.М. Оценочная деятельность. -М.: ГУ ВШУ, 2002. - 224 с. 2. Савицкая Г.В. Анализ

	Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса: Учебное пособие. 2-е издание.- СПб: Питер, 2006 г, 464 стр.	хозяйственной деятельности предприятий АПК. - Мн.: Новое знание, 2004. - 736 с
Подготовка информации для проведения работ по оценке стоимости бизнеса.	1. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). 2-е издание. – Москва: Омега-Л, 2007 г., 288 стр.	Царев В.В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса: Теория и методология: учебное пособие для вузов. – Москва: Юнити-Дана, 2007 г., 575 стр.
Метод дисконтированных денежных потоков	1. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. 2-е издание.- Москва: Финансы и статистика, 2007 г., 736 стр. 2. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса: Учебное пособие. 2-е издание.- СПб: Питер, 2006 г, 464 стр.	2. Царев В.В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса: Теория и методология: учебное пособие для вузов. – Москва: Юнити-Дана, 2007 г., 575 стр. .Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятий АПК. - Мн.: Новое знание, 2004. - 736 с
Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	1. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. 2-е издание.- Москва: Финансы и статистика, 2007 г., 736 стр. 2. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса: Учебное пособие. 2-е издание.- СПб: Питер, 2006 г, 464 стр. 3. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса).	1. Ковалев В.В., Волкова О.Н. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004.- 424 с. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятий АПК. - Мн.: Новое знание, 2004. - 736 с

	<p>2-е издание. – Москва: Омега-Л, 2007 г., 288 стр.</p> <p>4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29.07.1998 г.</p>	
Оценка ликвидационной стоимости	<p>1. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. 2-е издание.- Москва: Финансы и статистика, 2007 г., 736 стр.</p> <p>2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29.07.1998 г.</p>	<p>1. Гукова А.В., Аникина И.Д. Оценка бизнеса для менеджеров. – Москва, Омега-Л, 2006 г., 176 стр.</p> <p>Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятий АПК. - Мн.: Новое знание, 2004. - 736 с</p>
Оценка приносящей доход недвижимости	<p>1. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. 2-е издание.- Москва: Финансы и статистика, 2007 г., 736 стр.</p> <p>2. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). 2-е издание. – Москва: Омега-Л, 2007 г., 288 стр.</p>	<p>1. Российские стандарты оценки. М, РОО, 2003.</p> <p>2. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятий АПК. - Мн.: Новое знание, 2004. - 736 с</p>
Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия	<p>1. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса: Учебное пособие. 2-е издание.- СПб: Питер, 2006 г, 464 стр.</p> <p>2. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости</p>	<p>1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Учебник для вузов. Издание 3. – СПб: Велби, Проспект, 2008 г., 576 стр.</p> <p>2. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятий АПК. -</p>

	предприятия (бизнеса). 2-е издание. – Москва: Омега-Л, 2007 г., 288 стр.	Мн.: Новое знание, 2004. - 736 с
--	---	-------------------------------------

11 Тестовые задания по дисциплине

Приведены в электронном виде

12 Инновационные технологии, используемые в преподавании дисциплины

12.1 Формы инновационных технологий

1. Дискуссия - форма учебной работы, в рамках которой студенты высказывают свое мнение по проблеме, заданной преподавателем. Проведение дискуссий по проблемным вопросам подразумевает написание студентами эссе, тезисов или рефератов по предложенной тематике.

Дискуссия групповая - метод организации совместной коллективной деятельности, позволяющий в процессе непосредственного общения путем логических доводов воздействовать на мнения, позиции и установки участников дискуссии. Целью дискуссии является интенсивное и продуктивное решение групповой задачи. Метод групповой дискуссии обеспечивает глубокую проработку имеющейся информации, возможность высказывания студентами разных точек зрения по заданной преподавателем проблеме, тем самым, способствуя выработке адекватного в данной ситуации решения. Метод групповой дискуссии увеличивает вовлеченность участников в процесс этого решения, что повышает вероятность его реализации.

Данный комплекс методов обучения используется в учебном процессе при проведении практических (семинарских) занятий по следующим темам:

Тема 2. Подготовка информации, необходимой для проведения работ по оценке стоимости бизнеса.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса

Тема 6. Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод

Тема 8. Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ

2. Доклад (презентация) - публичное сообщение, представляющие собой развернутое изложение определенной темы, вопроса программы. Доклад может быть представлен различными участниками процесса обучения: преподавателем, приглашенным экспертом, студентом, группой студентов.

Доклады направлены на более глубокое изучение студентами лекционного материала или рассмотрения вопросов для дополнительного изучения.

Данный метод обучения используется в учебном процессе при проведении практических (семинарских) занятий по следующим темам:

Тема 1. Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса).
Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.

Тема 3. Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков

Тема 4. Методы капитализации доходов

3. **Интерактивные методы обучения** - методы обучения, при которых сам процесс передачи информации построен на принципе активного двухстороннего взаимодействия преподавателя и студента. Он предполагает большую активность студента, его творческое переосмысление полученных сведений. Основные критерии интерактивной модели обучения: возможность неформальной дискуссии, свободного изложения материала, наличие групповых заданий, которые требуют коллективных усилий, инициативность студента, постоянный контроль во время семестра, выполнение письменных работ. Интерактивные методы включают: метод презентации, дискуссии, метод текущего контроля, метод тестирования и др.

Данный комплекс методов обучения активно используется в учебном процессе при проведении практических (семинарских) занятий.

4. **Исследовательский метод обучения** - организация обучения на основе поисковой, познавательной деятельности студентов путем постановки преподавателем познавательных и практических задач, требующих самостоятельного творческого решения. Сущность исследовательского метода обучения обусловлена его функциями. Метод организует творческий поиск и применение знаний, является условием формирования интереса, потребности в творческой деятельности, в самообразовании.

Основная идея исследовательского метода обучения заключается в использовании научного подхода к решению той или иной учебной задачи. Работа студентов в этом случае строится по логике проведения классического научного исследования с использованием всех научно-исследовательских методов и приемов, характерных для деятельности ученых. Основные этапы организации учебной деятельности при использовании исследовательского метода:

1. Определение общей темы исследования, предмета и объекта исследования.
2. Выявление и формулирование общей проблемы.
3. Формулировка гипотез.
4. Определение методов сбора и обработки данных в подтверждение выдвинутых гипотез.
5. Сбор данных.
6. Обсуждение полученных данных.
7. Проверка гипотез.
8. Формулировка понятий, обобщений, выводов.
9. Применение заключений, выводов.

Данный комплекс методов обучения используется в учебном процессе при выполнении студентами курсовых работ.

5. Пост-тест - тест на оценку, позволяющий проверить знания студентов по пройденным темам.

Данный метод обучения используется в учебном процессе при проведении тестирования с использованием аттестационного педагогического измерительного материала для оценки качества знаний студентов по дисциплине. Используется на практических занятиях по темам:

Тема 3. Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков

Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса

Тема 7. Оценка приносящей доход недвижимости

Тема 9. Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия

6. Круглый стол - один из наиболее эффективных способов для обсуждения острых, сложных и актуальных на текущий момент вопросов в любой профессиональной сфере, обмена опытом и творческих инициатив. Такая форма занятий позволяет лучше усвоить материал, найти необходимые решения в процессе эффективного диалога. Эта форма обучения применяется на семинарских занятиях по темам:

Тема 1. Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.

Тема 9. Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия

7. Мультимедийные средства - используются для чтения лекций по темам:

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

Тема 2 Правовое регулирование деятельности по оценке предприятий.

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

Тема 4 Подготовка информации для проведения работ по оценке стоимости бизнеса.

Тема 5 Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.

Тема 6 Методы капитализации доходов.

Тема 7 Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса.

Тема 8 Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости.

Тема 9 Оценка приносящей доход недвижимости. Экономическое содержание метода капитализации дохода.

Тема 10 Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ.

12.2 Методические указания по проведению научной дискуссии

Научная дискуссия представляет собой форму учебной работы, в рамках которой студенты высказывают свое мнение по проблеме, заданной преподавателем. Проведение дискуссии по проблемным вопросам предполагает перед началом дискуссии написание студентами эссе, тезисов или рефератов по предложенной тематике.

Эссе - жанр философской, эстетической, литературно-критической, художественной, научно-публицистической литературы, сочетающей подчеркнуто индивидуальную позицию автора с непринужденным, оригинальным изложением, ориентированным на разговорную речь.

Тезисы - форма записи, отражающая по пунктам основные положения работы (исследования), при помощи которой передается основное содержание. Тезисы формируют краткую систему знаний.

Реферат - краткое изложение работы (исследования), сущности какого-либо вопроса.

Перед началом научной дискуссии из числа студентов преподавателем выбирается состав общественного совета, который включает членов:

- компьютерной группы (в случае, если предполагается проведение презентации доклада студента);
- протокольной группы;
- общественного жюри;
- счетной комиссии;
- группы порядка.

Перед началом научной дискуссии студенты также распределяются по проблемным группам в соответствии с темами подготовленных эссе (рефератов). Процедура дискуссии включает в себя два этапа:

- 1) выступление студента с докладом своей научной проблемы;
- 2) открытая дискуссия представленных проблем.

При этом каждый выступающий получает две оценки: за презентацию и ответы на вопросы. По результатам научной дискуссии составляется рейтинг студентов. В ходе дискуссии проводятся различные конкурсы: на самого активного оппонента, на лучший вопрос и т. д.

В группе, в которой проводится научная дискуссия, избирается докладчик, которому поручается обобщить результаты дискуссии.

Методические указания по написанию эссе

Эссе - жанр философской, эстетической, литературно-критической, художественной, научно-публицистической литературы, сочетающей подчеркнутую

то индивидуальную позицию автора с непринужденным, оригинальным изложением, ориентированным на разговорную речь.

Основная цель написания научно-публицистического эссе - выразить личную точку зрения автора по конкретной проблеме, изложив при этом ее предельно четко и кратко; показать собственную позицию автора.

Научно-публицистическое эссе, характеризуют следующие особенности.

1. Отражается личная точка зрения автора по конкретному вопросу или проблеме, при этом четко показывается собственная позиция.
2. Предполагается свободное, оригинальное изложение текста эссе.
3. Эссе подготавливается в стиле близком к разговорной речи, характеризующимся свободным лексическим составом языка, образностью и афористичностью.
4. Исследование не должно претендовать на слишком глубокий анализ, достаточно ограничиться рассуждениями, яркими впечатлениями.
5. При подготовке эссе важен не большой объем, а конкретность темы исследования.
6. Стиль эссе характеризуется непринужденным, своеобразным, оригинальным, образным изложением мысли.
7. От других форм научного исследования эссе отличается особый синтаксис: наличие неполных предложений, многоточий и т. п.
8. Исследование не требует изложения концепции, а только собственного впечатления о ней, умозаключений, выводов автора.

Структура эссе предполагает следующее.

1. Небольшой объем: 10-15 страниц.
2. Соответствие замыслу автора избранной им форме.
3. В начале работы указывается тема эссе.
4. Актуальность темы подчеркивается личной позицией автора, которая в данном случае по определению является актуальной.
5. Небольшие (в свободной форме) вводная и заключительная части, которые необходимы для определения целей и позиций автора, его выводов.
6. Список литературы может быть представлен в свободной форме.
7. Использование схем, диаграмм, таблиц, расчетов, иллюстрирующих основные выводы автора.
8. Демонстрация собственной позиции автора (изложение позиций других авторов может быть предельно кратким, но должно ощущаться знание автором этих позиций).
9. Ссылка на использованную литературу.
10. Наличие в работе элементов скрытого диалога, полемики с оппонентами и т.п.
11. Свободная композиция, которая должна только подчеркивать глубокие знания и убеждения автора по выбранной им теме.

13 Вопросы к зачету

1. В каких целях осуществляется оценка бизнеса.
2. В чем заключаются принципы оценки бизнеса.
3. Какая информация необходима для оценки бизнеса.
4. Что такое трансформация бухгалтерской отчетности.
5. Что такое нормализация бухгалтерской отчетности.
6. Какие виды (стандарты) стоимости различают в оценке бизнеса.
7. Перечислить основные этапы процесса оценки.
8. Может ли балансовая стоимость выступать в качестве одного из стандартов стоимостей в оценке бизнеса.
9. Какие финансовые показатели влияют на оценочную стоимость.
10. Какие подходы используются в оценке бизнеса.
11. Какие методы включаются в доходный подход.
12. Какие методы включаются в затратный подход.
13. Какие методы включаются в сравнительный подход.
14. Когда целесообразно применять метод капитализации.
15. Что такое ставка дисконта, и чем она отличается от ставки капитализации.
16. Когда целесообразно применять метод дисконтирования денежных доходов.
17. В чем заключается сущность модели оценки капитальных активов.
18. В чем заключается сущность метода капитализации.
19. В чем заключается сущность метода дисконтирования денежных доходов.
20. Миф о “разводнении” прибыли.
21. Что такое “гудвил”.
22. Когда целесообразно применять метод накопления активов.
23. В каком случае рассчитывают ликвидационную стоимость.
24. В чем заключается сущность метода ликвидационной стоимости.
25. В чем заключается сущность метода накопления активов.
26. Что такое мультипликатор.
27. В чем основное отличие метода компаний-аналогов от метода сделок.
28. В чем заключается сущность методов сравнительного подхода.
29. Каковы критерии отбора компаний-аналогов.
30. Какие корректировки применяются при оценке контрольных и неконтрольных пакетов акций.
31. Как рассчитывается итоговая величина стоимости предприятия.
32. Структура и содержание отчета об оценке.

14 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

14.1 Рекомендуемая литература

Основная рекомендуемая литература

1. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. 2-е издание.- Москва: Финансы и статистика, 2007 г., 736 стр.
2. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса: Учебное пособие. 2-е издание.- СПб: Питер, 2006 г, 464 стр.
3. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). 2-е издание. – Москва: Омега-Л, 2007 г., 288 стр.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29.07.1998 г.

Дополнительная рекомендуемая литература

1. Соловьев М.М. Оценочная деятельность. -М.: ГУ ВШУ, 2002. - 224 с.
2. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятий АПК. - Мн.: Новое знание, 2004. - 736 с.
3. Ковалев В.В., Волкова О.Н. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004.- 424 с.
4. Рысьмятов А.З., Соколова А.П., Трубилин А.И., Кузьмин А.В. Практикум по организации предпринимательской деятельности в АПК: Учебное пособие -Краснодар: КГАУ, 2004
5. Царев В.В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса: Теория и методология: учебное пособие для вузов. – Москва: Юнити-Дана, 2007 г., 575 стр.
6. Гукова А.В., Аникина И.Д. Оценка бизнеса для менеджеров. – Москва, Омега-Л, 2006 г., 176 стр.
7. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Учебник для вузов. Издание 3. – СПб: Велби, Проспект, 2008 г., 576 стр.
8. Российские стандарты оценки. М, РОО, 2003.

СВЕДЕНИЯ

об обеспеченности обучающихся основной учебной и учебно-методической литературой (по состоянию на 10.06.2010)

№ п.п.		Семестр, в котором изучается дисциплина	Число студентов, изучающих предмет	Реальная обеспеченность студентов учебной литературой, указанной в программе в качестве обязательной		Кол-во экземпляров на 1 студента	Реальная обеспеченность студентов учебно-методической литературой		Кол-во экземпляров на 1 студента
				Перечень литературы (автор, название, место и год издания, гриф)*	Кол-во экземпляров		Перечень литературы (автор, название, место и год издания, гриф)*	Кол-во экземпляров	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Квалификация – экономист-менеджер									
1.	Оценка бизнеса	9	145	1. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. 2-е издание.- Москва: Финансы и статистика, 2007 г., 512 стр. МО	22	0,2	Зайцев А.В. Электронный учебный курс «Оценка бизнеса»	12	0,1
				2. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. издание.- Москва: Финансы и статистика, 2009 г., 512 стр. МО	21	0,1			
				3. М.М. Соловьев Оценочная деятельность. – М.: ГУ ВШУ, 2008, 224 с.	22	0,2			
				4. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. - Москва: Финансы и статистика, 2008 г., 496 стр. МО	46	0,3			
				5. Оценка интеллектуальной собственности /Под ред. С.А. Смирнова. – М.: Финансы и статистика, 2008, 352 с. УМО	21	0,1			
				6. Г.И. Андреев, В.В. Витчинка, С.А. Смирнов Практикум по оценке интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2008, 176 с.	21	0,1			

14.2 Средства обеспечения освоения дисциплины

1. Электронное учебное пособие по курсу «Оценка бизнеса».
2. Рабочие таблицы в формате Excel для решения задач.

15 Материально-техническое обеспечение

Наименование помещений	Техническая оснащенность	Оснащение оборудованием	№ аудитории	Площадь, м ²
Кабинет заведующего	Ксерокс Canon FC 200		313 эк.	21
Профессорская			314 эк.	18
Преподавательская и аспирантская	Компьютер на базе процессора Intel Pentium 4 3MHz, 256 Мб ОЗУ, 17 монитор LG TFT, принтер HP LG 6L Компьютер на базе процессора Intel Pentium III 500, 64 Мб ОЗУ, 17 монитор LG, Сканер		311 эк.	20
Лаборантская	Компьютер на базе процессора Intel Pentium 4 – 3 Mhz, 256 Мб ОЗУ, 17 монитор LG, принтер HP LJ		313 ^a эк.	21
Учебные аудитории		Доска, стол лектора, стул лектора, стойка-кафедра, стол-парта 3-х местная 45 шт., стол-парта 2-х местная –16 шт.	312 эк.	165
		Доска аудиторная, стол-парта 2-х местная – 16 шт.	301 эк.	42
		Доска аудиторная, стол-парта 2-х местная – 16 шт.	302 эк.	42
		Доска аудиторная, стол-парта 2-х местная – 16 шт.	401 эк.	63,6

16 Протокол согласования рабочей программы с другими дисциплинами специальности

Наименование дисциплины, с которой проводилось согласование	Кафедра	Предложения об изменениях в рабочей программе. Заключение об итогах согласования	Подпись зав. кафедрой
Экономика предприятия	Кафедра экономики и внешнеэкономической деятельности		
Экономическая оценка инвестиций	Кафедра экономики и внешнеэкономической деятельности		
Организация предпринимательской деятельности	Кафедра организации производства и инновационной деятельности		

УТВЕРЖДАЮ

декан экономического факультета
 профессор Гайдук В.И.

«___» _____ 200__ г.

Рассмотрен и утвержден

кафедрой организации производства
 и инновационной деятельности

Протокол № 24 от «15» июня 2010 г.
 профессор Бершицкий Ю.И.

КАЛЕНДАРНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН
для очной формы обучения
по дисциплине
«Оценка бизнеса»
V курс 9семестр
1. План лекций

Номер			Тема и основные вопросы лекции
неде ли	лек ции	темы по раб. програ мме	
1	2	3	4
1	1	1,2	Предмет, метод, цели и задачи оценки стоимости бизнеса. Организация проведения оценочных работ. Правовое регулирование деятельности по оценке предприятий.
3	2	1,2	Организация проведения оценочных работ. Правовое регулирование деятельности по оценке предприятий.
5	3	3	Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.
7	4	4	Подготовка информации для проведения работ по оценке стоимости бизнеса.
9	5	5	Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.
11	6	6	Методы капитализации доходов.
13	7	7	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса.
15	8	8	Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости.
17	9	9	Оценка приносящей доход недвижимости. Экономическое содержание метода капитализации дохода.
21	10	10	Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ.

2. План лабораторных занятий

Номер недели	Тема занятия	Количество во часов	Вид отчётности о самостоятель- ной работе
	НЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ		
	Итого		

3. План практических занятий

Номер недели	Тема занятия	Количе ство часов	Вид отчетности по самостоятельной работе
2	Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.	2	Опрос по темам. Текущее тестирование. Заслушивание и обсуждение докладов.
4	Подготовка информации, необходимой для проведения работ по оценке стоимости бизнеса.	2	Опрос по теме. Текущее тестирование.
6	Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков	2	Опрос по теме. Текущее тестирование.
8	Методы капитализации доходов	2	Опрос по теме. Текущее тестирование. Проверка расчетов
10	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	2	Проверка расчетов.
12	Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости	2	Опрос по теме. Текущее тестирование. Проверка задания по составлению договора купли-продажи
14, 16	Оценка приносящей доход недвижимости	4	Опрос по теме. Проверка расчетов.

18	Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ	2	Проверка расчетов
20	Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия	2	Проведение дискуссии. Проверка расчетов.

4. График выполнения курсового проекта (работы)

Номер недели	Содержание выполняемой работы	Вид отчётности
	НЕ ПРЕДУСМОТРЕН	

УТВЕРЖДАЮ

декан факультета заочного обучения
профессор Ковелин Н.И.

« ___ » _____ 200__ г.

Рассмотрен и утвержден

кафедрой организации производства
и инновационной деятельности

Протокол № 24 от «15» июня 2010 г.

профессор Бершицкий Ю.И.

Согласовано

декан экономического факультета
профессор Гайдук В.И.

« ___ » _____ 200__ г.

**КАЛЕНДАРНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН
для заочной формы обучения на базе с/о
по дисциплине «Оценка бизнеса»**

1 План лекций

Номер		Тема и основные вопросы лекции
лекции	темы по раб. программе	
1	2	3
1	1,2	Предмет, метод, цели и задачи оценки стоимости бизнеса. Организация проведения оценочных работ. Правовое регулирование деятельности по оценке предприятий.
2	5	Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.
3	10	Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ.

2. План лабораторных занятий

Номер недели	Тема занятия	Количество во часов	Вид отчётности о самостоятельной работе
	НЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ		
	Итого		

3. План практических занятий

Номер недели	Тема занятия	Количество часов	Вид отчетности по самостоятельной работе
1	Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.	2	Опрос по темам. Текущее тестирование. Заслушивание и обсуждение докладов.
2	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	2	Проверка расчетов.
3	Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости	2	Опрос по теме. Текущее тестирование. Проверка задания по составлению договора купли-продажи

4. График выполнения контрольной работы

Номер недели	Содержание выполняемой работы	Вид отчётности
л/с	1. Выдача задания по контрольной работе	По итогам защиты выставляется зачет
л/с	2. Проведение консультаций	
л/с	3. Контроль за выполнением отдельных разделов (заданий)	
з/с	4. Проверка контрольной работы	
з/с	5. Защита контрольной работы	

5. График выполнения курсового проекта (работы)

Номер недели	Содержание выполняемой работы	Вид отчётности
	НЕ ПРЕДУСМОТРЕН	

УТВЕРЖДАЮ

декан факультета заочного обучения
профессор Ковелин Н.И.

«___» _____ 200__ г.

Рассмотрен и утвержден

кафедрой организации производства
и инновационной деятельности
Протокол № 24 от «15» июня 2010 г.
профессор Бершицкий Ю.И.

Согласовано

декан экономического факультета
профессор Гайдук В.И.

«___» _____ 200__ г.

КАЛЕНДАРНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН
для заочной формы обучения на базе в/о
по дисциплине «Оценка бизнеса»

2 План лекций

Номер		Тема и основные вопросы лекции
лекции	темы по раб. программе	
1	2	3
1	1,2	Предмет, метод, цели и задачи оценки стоимости бизнеса. Организация проведения оценочных работ. Правовое регулирование деятельности по оценке предприятий.
2	5	Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков.
3	10	Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ.

2. План лабораторных занятий

Номер недели	Тема занятия	Количество часов	Вид отчётности о самостоятельной работе
	НЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ		
	Итого		

3. План практических занятий

Номер недели	Тема занятия	Количество часов	Вид отчетности по самостоятельной работе
1	Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.	2	Опрос по темам. Текущее тестирование. Заслушивание и обсуждение докладов.
2	Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия	2	Опрос по теме. Текущее тестирование.

4. График выполнения контрольной работы

Номер недели	Содержание выполняемой работы	Вид отчётности
з/с	1. Выдача задания по контрольной работе	По итогам защиты выставляется зачет
з/с	2. Проведение консультаций	
з/с	3. Контроль за выполнением отдельных разделов (заданий)	
л/с	4. Проверка контрольной работы	
л/с	5. Защита контрольной работы	

5. График выполнения курсового проекта (работы)

Номер недели	Содержание выполняемой работы	Вид отчётности
	НЕ ПРЕДУСМОТРЕН	

ПРИЛОЖЕНИЯ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ

по курсу

«Оценка бизнеса»

**Выписка из Государственного образовательного стандарта
высшего профессионального образования по специальности**

Курс не предусмотрен стандартом специальности

**Типовая учебная программа курса
«Оценка бизнеса»**

для специальности 080502.65 «Экономика и управление на предприятии АПК»

Не предусмотрена

Методические указания для преподавателя по организации изучения дисциплины

Тема занятия	Часы	Методы и формы обучения с указанием заданий
Методические приемы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Учет фактора времени при оценке стоимости предприятия.	2	1) Устный опрос 2) Подготовка докладов (тема 1, 2, 3 метод. указаний, с. 8 -12) 3) Выполнение заданий из электронного учебного курса.
Подготовка информации, необходимой для проведения работ по оценке стоимости бизнеса.	2	1) Устный опрос 2) Подготовка докладов (тема 4 метод. указаний, с. 12) 3) Работа с электронным учебным курсом, СПС Гарант, изучение программ АЛБТ, Аудит Эксперт
Доходный подход к оценке стоимости предприятия. Метод дисконтированных денежных потоков	2	1) Устный опрос 2) Подготовка докладов (тема 5 метод. указаний, с. 13) 3) Выполнение заданий 1- 7, с. 36 – 38 метод. указаний.
Методы капитализации доходов	2	1) Устный опрос 2) Подготовка докладов (тема 6 (с.14) метод. указаний) 3) Выполнение заданий (10 - 14 метод. указаний)
Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	2	1) Устный опрос 2) Подготовка докладов (тема 7 метод. указаний, с.15) 3) Изучение источников информации в сети Интернет для расчета мультипликаторов 4) Решение задачи 16 метод. указаний
Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса — метод накопления активов. Оценка ликвидационной стоимости	2	1) Устный опрос 2) Подготовка докладов (тема 8 метод. указаний, с.18) 3) Выполнение заданий 1-5 (тема 5 метод. указаний, с.15) 4) Расчет стоимости чистых активов по данным баланса
Оценка приносящей доход недвижимости	4	1) Устный опрос 2) Подготовка докладов на основании электронного учебного курса
Определение итогового значения стоимости бизнеса и подготовка отчета о проведении оценочных работ	2	1) Устный опрос 2) Анализ соответствия представленных в электронном учебнике отчетов об оценке требованиям федеральных стандартов оценки.
Практические вопросы управления стоимостью капитала и стоимостью бизнеса. Реструктуризация как направление повышения рыночной капитализации предприятия	2	1) Устный опрос 2) Подготовка докладов на основании электронного учебного курса

Конспект лекций

Приведен в электронном варианте

Глоссарий

А

АКТИВ - а) совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права; б) совокупность прав на чужие действия (долговое имущество).

АНАЛОГ - объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

АННУИТЕТ - серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды в течение определенного срока. Различают обычный аннуитет, при котором выплаты производятся в конце каждого периода, и авансовый аннуитет, платежи по которому осуществляются в начале каждого периода.

АРЕНДА - юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА - плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Б

БОНИТЕТ ПОЧВ - показатель качества почв, их плодородия и продуктивности.

БУДУЩАЯ СТОИМОСТЬ АННУИТЕТА (НАКОПЛЕНИЕ ЕДИНИЦЫ ЗА ПЕРИОД) - одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости периодических равновеликих взносов при известной текущей стоимости взноса, процентной ставке и периоде.

БУДУЩАЯ СТОИМОСТЬ ДЕНЕЖНОЙ ЕДИНИЦЫ (НАКОПЛЕННАЯ СУММА ДЕНЕЖНОЙ ЕДИНИЦЫ) - одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости известной текущей (сегодняшней) суммы по технике сложного процента.

В

ВЕЩНОЕ ПРАВО - право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имущества, право оперативного управления имуществом.

ВЗНОС НА АМОРТИЗАЦИЮ ДЕНЕЖНОЙ ЕДИНИЦЫ (ПЕРИОДИЧЕСКИЙ ВЗНОС В ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА) - одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины будущих периодических равновеликих платежей в погашение определенной текущей стоимости (кредита) при известном проценте, начисляемом, на уменьшающийся остаток кредита.

ВНУТРЕННЯЯ СТАВКА ДОХОДА - процентная ставка на вложенный капитал, при которой сумма текущих стоимостей доходов от инвестиций, равна инвестиционным затратам.

ВОЗВРАТ (ВОЗМЕЩЕНИЕ) КАПИТАЛА - возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

ВТОРАЯ ИПОТЕКА - предоставление кредита под ранее заложенный объект недвижимости.

Г

ГОРОДСКАЯ (ПОСЕЛКОВАЯ) ЧЕРТА - внешняя граница земель города (поселка), которая отделяет их от других категорий земель. Городская черта официально утверждается местными органами власти и является административно-территориальной границей города.

Д

ДАТА ОЦЕНКИ - дата, на которую производится оценка стоимости объекта недвижимости.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО - имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

ДЕВЕЛОПМЕНТ - деятельность, связанная с развитием территории, включающая подготовку земель и проведение строительных, инженерных и иных операций с недвижимостью.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ - процесс распределения инвестиций между различными объектами вложения, которые непосредственно не связаны между собой.

ДИСКОНТИРОВАНИЕ - процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т. е. в сопоставимый вид на дату оценки.

ДИФФЕРЕНЦИАЛЬНАЯ РЕНТА I-дополнительный доход, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях.

ДИФФЕРЕНЦИАЛЬНАЯ РЕНТА II - дополнительный доход, который образуется на земельных участках хозяйств, ведущих более интенсивное производство. Данный вид ренты связан с экономическим плодородием почвы.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от объекта недвижимости и метод прямой капитализации годового дохода.

Е

ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

ЕДИНИЧНАЯ ОЦЕНКА - определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком.

Ж

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ - недвижимость, подавляющая часть доходов от которой составляет арендная плата от сдачи жилья.

3

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД - один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа.

ЗАТРАТЫ - выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости.

ЗАТРАТЫ КОСВЕННЫЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ - расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству (стоимость инвестиций в землю, гонорары проектно-сметным организациям, маркетинговые, страховые, рекламные и другие расходы).

ЗАТРАТЫ ПРЯМЫЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ - расходы, непосредственно связанные со строительством (стоимость строительных материалов и оборудования, заработная плата рабочих, стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей, стоимость коммунальных услуг, стоимость доставки и хранения материалов и другие расходы).

ЗДАНИЯ - архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР (ГОСУДАРСТВЕННЫЙ) - систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС-свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ - одна из форм платы за землю, которая устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца или пользователя земли.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО-система государственных мероприятий, направленных на регулирование земельных отношений, учет и оценку земельных ресурсов, организацию использования и охраны земель, составление территориальных и внутрихозяйственных планов землеустройства.

ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА - территории, занятые водными объектами, а также полосами отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

ЗЕМЛИ ЗАПАСА - государственные земли, не предоставленные муниципальным образованиям, гражданам и юридическим лицам в собственность, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации.

ЗЕМЛИ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ-территории памятников истории и культуры, исторических промыслов и ремесел, исторических поселений, военных и гражданских захоронений.

ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА - территории, покрытые лесом, вырубки, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.

ЗЕМЛИ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ - территории, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, образовательных учреждений, реализующих военные образовательные программы, предприятий и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне и безопасности.

ЗЕМЛИ ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ - территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными лечебными ресурсами (минеральными источниками, лечебной грязью, особыми климатическими условиями).

ЗЕМЛИ ПОСЕЛЕНИЙ (ГОРОДОВ, ПОСЕЛКОВ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ) - территории в пределах черты поселений (городской черты).

ЗЕМЛИ ПРИРОДНО-ЗАПОВЕДНОГО ФОНДА - территории с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, эстетическое значение (заповедники, природные парки, ботанические сады, памятники природы).

ЗЕМЛИ ПРИРОДООХРАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ-территории водоохраных зон рек и водоемов, запретных и нерестовых охранных полос, лесов, выполняющих защитные функции, противоэрозионных, пастбищ и полезащитных лесонасаждений.

ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ И ИНОГО НЕ-СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ - территории, отведенные в установленном порядке предприятиям и организациям промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики.

ЗЕМЛИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ - территории, используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности населения.

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ - территории, используемые сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства.

ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ - разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

И

ИЗНОС - в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

ИЗНОС НЕУСТРАНИМЫЙ (НЕИСПРАВИМЫЙ) - в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

ИЗНОС УСТРАНИМЫЙ (ИСПРАВИМЫЙ) - в оценке износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

ИМУЩЕСТВО - объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

ИНВЕНТАРНЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА - номер, присваиваемый объекту, прочно связанному с земельным участком, при его регистрации.

ИНВЕСТИЦИИ - вложения финансовых и материально-технических средств, как в пределах Российской Федерации, так и за рубежом, с целью получения экономического (доход, прибыль), социального, экологического или политического эффекта.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ - изучение различных инвестиционных проектов на основе финансовых расчетов эффективности вложений капитала, в соответствии с потребностями и предпочтениями конкретного инвестора.

ИПОТЕКА - залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами.

ИПОТЕЧНАЯ (КРЕДИТНАЯ) ПОСТОЯННАЯ - отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита.

ИПОТЕЧНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ-оценка недвижимости, основанная на раздельном учете стоимости и доходности собственного и заемного капитала.

К

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА - совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости (земельных участков) в границах административно-территориального образования по оценочным зонам, выполненных на определенную дату.

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР - персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ - процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в величину его стоимости на дату оценки.

КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ - совокупность затрат на создание новых основных фондов, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение действующих основных фондов как производственного, так и непроизводственного назначения.

КАТЕГОРИИ ЗЕМЛИ - узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ - недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).

КОНТРАКТНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА - арендная плата, установленная в конкретном договоре аренды недвижимости.

КОРРЕКТИРОВКИ (ПОПРАВКИ) - прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости.

КОЭФФИЦИЕНТ ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ - отношение величины ипотечного долга к общей стоимости объекта недвижимости.

КОЭФФИЦИЕНТ НЕДОИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПОТЕРЬ ПРИ СБОРЕ ПЛАТЕЖЕЙ - отношение величины потерь от неполного использования площадей и недосбора арендной платы к величине потенциального валового дохода.

КОЭФФИЦИЕНТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ - отношение операционных расходов к потенциальному или действительному валовому доходу.

Л

ЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ - физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

М

МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ-устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию.

МЕТОД ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ - определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозируемый период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

МЕТОД ИНВЕСТИЦИОННОЙ ГРУППЫ - способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств.

МЕТОД КОЛИЧЕСТВЕННОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ, - оценка восстановительной стоимости на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

МЕТОД КУМУЛЯТИВНОГО ПОСТРОЕНИЯ - способ расчета ставки капитализации, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ - определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ - определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОЙ ЕДИНИЦЫ - оценка восстановительной стоимости на основе расчета стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания.

МЕТОД РАЗБИВКИ ПО КОМПОНЕНТАМ - оценка восстановительной стоимости здания на основе суммы стоимостей создания его основных строительных компонентов - фундамента, стен, перекрытий и т.п.

МОДЕЛЬ ОЦЕНКИ КАПИТАЛЬНЫХ АКТИВОВ - метод расчета ставки дисконтирования на основе показателей фондового рынка: безрисковой ставки дохода, бета-коэффициента, среднерыночной доходности ценных бумаг с прибавлением премий для малых предприятий, за риск инвестирования в данное предприятие и за страновой риск.

МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ - система наблюдений (съемки, обследования и изысканий) за состоянием земель.

МУЛЬТИПЛИКАТОР (КОЭФФИЦИЕНТ) ВАЛОВОЙ РЕНТЫ - средне-статистическое отношение рыночной цены продажи к потенциальному или действительному валовому доходу определенного вида доходной недвижимости.

Н

НАКЛАДНЫЕ РАСХОДЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ - денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС-уменьшение стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений в результате их физического, функционального и экономического износа.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (НЕДВИЖИМОСТЬ) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно - здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

НОРМА ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ (ВОЗМЕЩЕНИЯ КАПИТАЛА) -процент от первоначальных инвестиций в изнашиваемый объект недвижимости, который ежегодно возвращается инвестору.

НОРМАТИВНАЯ ЦЕНА ЗЕМЛИ - одна из форм платы за землю, характеризующая стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. В соответствии с постановлением Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. № 319 не должна превышать 75% рыночного уровня цен на землю.

НОРМАТИВНЫЙ СРОК СЛУЖБЫ - определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и других строений.

О

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ - текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода (не включая обслуживание долга и подоходный налог).

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПЕРЕМЕННЫЕ-текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная **заработная** плата и др.).

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПОСТОЯННЫЕ - текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости (налоги на недвижимость, платежи по страхованию и др.).

ОПЦИОН - предоставляемое собственником право цокуцки или аренды недвижимости в будущем на условиях, оговоренных в настоящее время.

ОСТАТОЧНАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЖИЗНЬ - период, в течение которого улучшения на земельном участке будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ - документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

ОЦЕНКА - деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

ОЦЕНОЧНАЯ ЗОНА - часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков и объектов недвижимости.

II

ПАССИВ - а) совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; б) совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

ПЕРИОД ОКУПАЕМОСТИ - время, необходимое для получения от инвестиционного проекта денежных доходов, равных первоначальной инвестированной сумме.

ПЕРИОДИЧЕСКИЙ ВЗНОС В ФОНД НАКОПЛЕНИЯ (ФАКТОР ФОНДА ВОЗМЕЩЕНИЯ) - одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенной процентной ставке и количестве периодов накопления.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка. Различают контурный план без изображения холмов, оврагов и т.п. и

топографический план, на котором в условных знаках и обозначениях показан рельеф на момент последней съемки.

ПОЛЕЗНОСТЬ - в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.

ПОМЕЩЕНИЕ - пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД - доход, который способен приносить объект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ - определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - целевое назначение, разрешенное использование и право собственности на земельный участок.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ - количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

ПРИБЫЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА (ИНВЕСТОРА) - предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

ПРИНЦИП ВКЛАДА - заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ - означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

ПРИНЦИП ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ - предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ - означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

ПРИНЦИП ЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ - означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

ПРИНЦИП ОЖИДАНИЯ - определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

ПРИНЦИП ПОЛЕЗНОСТИ - означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

ПРИНЦИП РАЗДЕЛЕНИЯ ЭЛЕМЕНТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА НИХ - означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

ПРИНЦИП СООТВЕТСТВИЯ - состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования.

Принцип соответствия проявляется через прогрессию и регрессию. Эффект прогрессии заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости. Регрессия имеет место, когда объект недвижимости характеризуется излишними улучшениями, которые не востребованы рынком или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта.

ПРИНЦИП СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ - означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

ПРОСТОЙ ПРОЦЕНТ - процент, начисляемый только на основную (первоначальную) денежную сумму, но не на ранее начисленные проценты.

ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ - совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.

Р

РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ - целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка - диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

РАСХОДЫ НА ЗАМЕЩЕНИЕ - расходы на замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости, которые имеют место либо раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

РЕВЕРСИЯ - возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозируемого периода. Рассчитывается как рыночная стоимость (цена продажи) объекта недвижимости на конец прогнозного периода.

РЕКОНСТРУИРОВАННЫЙ (ГИПОТЕТИЧЕСКИЙ) ОТЧЕТ О ДОХОДАХ - специальная форма финансового отчета, применяемая при прогнозировании будущих доходов от объекта недвижимости для оценки его стоимости методом дисконтированных денежных потоков.

РИСК - вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

РЫНОЧНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА - величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

С

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ УГОДЬЯ - земельные угодья, регулярно используемые для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья включают пашню, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.

СЕРВИТУТ - вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда.

СЛОЖНЫЙ ПРОЦЕНТ - процент, начисляемый как на основную денежную сумму, так и на ранее рассчитанные, но невыплаченные проценты.

СМЕТА (СТРОИТЕЛЬНАЯ) - документ, определяющий стоимость строительства, составленный по установленной методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

СООРУЖЕНИЯ - инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

СПРОС - представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

СРОК ОСТАВШЕЙСЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЖИЗНИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ - период от даты оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта недвижимости увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

СРОК ФИЗИЧЕСКОЙ ЖИЗНИ - период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

СТАВКА БЕЗРИСКОВАЯ - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ - процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки.

СТАВКА ДОХОДА НА ИНВЕСТИЦИИ - процентное соотношение между полученным доходом и инвестированными средствами за определенный период.

СТАВКА (КОЭФФИЦИЕНТ) КАПИТАЛИЗАЦИИ - процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

СТАВКА СЛОЖНОГО ПРОЦЕНТА - процентная ставка дохода на основной вклад, используемая для приведения текущей денежной суммы к будущей стоимости.

СТОИМОСТЬ - денежное выражение затрат факторов производства, овлеченных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости - это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

СТОИМОСТЬ БАЛАНСОВАЯ - подляя первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

СТОИМОСТЬ В ОБМЕНЕ - способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары. Стоимость в обмене носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке.

СТОИМОСТЬ ВОСПРОИЗВОДСТВА (ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ) - затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

СТОИМОСТЬ В ПОЛЬЗОВАНИИ - обусловлена полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования. Она носит субъективный характер и чаще всего отражает сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

СТОИМОСТЬ ЗАЛОГОВАЯ - стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой гарантирует возмещение денежных средств кредитора за счет реализации объекта залога, в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

СТОИМОСТЬ ЗАМЕЩЕНИЯ - затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННАЯ - стоимость недвижимости для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования при оценке недвижимости как объекта инвестиций.

СТОИМОСТЬ ЛИКВИДАЦИОННАЯ - стоимость объекта недвижимости при его вынужденной продаже.

СТОИМОСТЬ МЕНОВАЯ - выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату продажи, исходя из варианта его наилучшего использования.

СТОИМОСТЬ НАЛОГООБЛАГАЕМАЯ - стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

СТОИМОСТЬ ОСТАТОЧНАЯ - стоимость объекта недвижимости с учетом всех видов износа.

СТОИМОСТЬ ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ - фактические затраты на приобретение или строительство объекта недвижимости на начало его эксплуатации.

СТОИМОСТЬ ПОЛНАЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ (ПВС) - восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов и отражаемая в балансе.

СТОИМОСТЬ ПОТРЕБИТЕЛЬНАЯ - выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

СТОИМОСТЬ РЫНОЧНАЯ - наиболее вероятная цена, по которой 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.

СТОИМОСТЬ СТРАХОВАЯ - денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.

СТОИМОСТЬ УТИЛИЗАЦИОННАЯ - стоимость объекта недвижимости, рассчитанная с учетом затрат на продажу совокупности элементов объекта недвижимости без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.

Т

ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ АННУИТЕТА - одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета текущей стоимости определенного количества будущих равновеликих поступлений или платежей денежных средств, дисконтированных по заданной процентной ставке.

ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ ДЕНЕЖНОЙ ЕДИНИЦЫ - одна из шести функций сложного процента, используемая для пересчета известной будущей денежной суммы в текущую стоимость при определенной процентной ставке и количестве периодов начисления.

ТЕХНИКА ОСТАТКА ДЛЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ - оценка стоимости зданий и сооружений, определяющая доход от их эксплуатации, как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.

ТЕХНИКА ОСТАТКА ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - оценка стоимости земельного участка, определяющая доход, получаемый от использования земли как остаток после вычета из чистого операционного дохода части, приходящейся на здания и сооружения.

ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА - средства передвижения, предназначенные для перемещения людей и грузов.

У

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (УПСС) - данные нормативных документов, как правило, отраслевого назначения, предназначенные для определения стоимости строительства на стадии технико-экономических обоснований, разрабатываемые на здания и сооружения в целом или на виды работ на основании смет к рабочим чертежам типовых и индивидуальных проектов.

УЛУЧШЕНИЯ - все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

Ф

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС - снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

ФОНДЫ ОСНОВНЫЕ-часть национального богатства, которое длительное время используется в неизменной натурально-вещественной форме, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые товары и услуги.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС-снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Х

ХРОНОЛОГИЧЕСКИЙ (ИСТОРИЧЕСКИЙ, ФАКТИЧЕСКИЙ) ВОЗРАСТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ - период между завершением строительства объекта недвижимости и датой оценки.

Ц

ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ - установленные законодательством порядок и условия использования земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель,

ЦЕНА - денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения на него.

ЦЕНА СМЕТНАЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ - цена, рассчитанная на основе нормативов затрат на строительство объекта, выраженная определенной единицей измерения.

Ч

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД-действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Э

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЖИЗНЬ - период, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ (ВНЕШНИЙ) ИЗНОС - уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

ЭТИКА ОЦЕНЩИКА - совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

ЭФФЕКТИВНЫЙ ВОЗРАСТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ - определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

Экзаменационные билеты

Не предусмотрены.

ПРИЛОЖЕНИЯ К УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОМУ КОМПЛЕКСУ

Приведены в электронном варианте