

Федеральное государственное образовательное бюджетное
учреждение высшего образования
**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**
(Финансовый университет)

**Департамент корпоративных финансов
и корпоративного управления**

СОГЛАСОВАНО

ООО «Центр профессиональной
оценки»

Исполнительный директор

_____ Раева И.В.

_____ 2018 г.

УТВЕРЖДАЮ

Ректор
Финансового университета

_____ М.А. Эскиндаров

20.12.2018 г.

Тазихина Т.В.

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА

Рабочая программа дисциплины

для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.01
«Экономика», профиль «Финансы и кредит»

*Рекомендовано Ученым советом финансово-экономического факультета про-
токол № 31 от 18.12.2018г.*

*Одобрено Советом учебно-научного департамента корпоративных финансов
и корпоративного управления
протокол № 16 от 20.11.2018г.*

Москва 2018

УДК 330.322(073)
ББК 65.263я73

Рецензенты: Лосева О.В., д.э.н., профессор, заместитель руководителя департамента корпоративных финансов и корпоративного управления

Тазихина Т.В.

Оценка имущества и бизнеса: Рабочая программа дисциплины для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы и кредит». - М.: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, департамент корпоративных финансов и корпоративного управления, 2018. — 29с.

В рабочей программе представлены: содержание учебной дисциплины, тематический план ее изучения, тематика практических и семинарских занятий, определено содержание самостоятельной работы и форм контроля, представлено учебно-методическое обеспечение дисциплины.

Учебное издание

Тазихина Татьяна Викторовна

Оценка имущества и бизнеса

Рабочая программа дисциплины

Компьютерный набор, верстка:

Формат 60×90/17. Гарнитура Times New Roman

Усл. п.л. _____. Изд. № ____ – 2018. Тираж ____ экз.

© Т.В. Тазихина, 2018

© Финансовый университет, 2018

Содержание

1. Наименование дисциплины	3
2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине	3
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы.....	5
4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся	5
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий.....	6
5.1. Содержание дисциплины.....	6
5.2 Учебно-тематический план	9
5.3. Содержание семинаров, практических занятий.....	10
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	11
6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы.....	11
6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю	13
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	17
7.1.Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе усвоения образовательной программы	17
7.2.Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций, умений и знаний	17
7.3. Соответствующие приказы, распоряжения ректората о контроле уровня освоения дисциплин и сформированности компетенций студентов.....	20
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	20
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины.....	22
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	25
11.Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем	25
11.1 Комплект лицензионного программного обеспечения	25
11.2 Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы	25
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	25

1. Наименование дисциплины

Оценка имущества и бизнеса

2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции ¹	Результаты обучения (владения ² , умения и знания), соотнесенные с компетенциями/индикаторами достижения компетенции
ПKN-4	Способность оценивать финансово-экономические показатели деятельности хозяйствующих субъектов	-	знания знать систему ключевых показателей результативности деятельности компании, их нормативные, рекомендуемые, фактические и ожидаемые значения. Знать основные факторы стоимости имущества компаний бизнеса, а также как финансово-экономические показатели влияют на стоимость бизнеса. Знать сущность, формы и модификацию категории стоимости. умения уметь на основе анализа финансовой отчетности компании определить фактические абсолютные значения финансово-экономических показателей. Тенденцию их изменений, рост и прирост значений, необходимых для расчета стоимости имущества и бизнеса. Уметь анализировать рынок оцениваемого объекта и составлять прогнозы. владения владеть навыками выбора финансово-экономических показателей деятельности хозяйствующих субъектов необходимых для оценки стоимости имущества и бизнеса; способностью рассчитывать ожидаемые значения показателей в прогнозный период в процессе оценки, навыками расчета оптимизации, пессимистичного и наиболее вероятного сценария развития деятельности компании.
ПКП-1	Способность выполнять профессиональные обязанности по осуществлению текущей деятельности финансово-	-	знания функциональные обязанности и профессиональные компетенции в части подготовки, проведения стоимости оценки имущества и бизнеса; знать случаи обязательной и добро-

¹ Заполняется при реализации актуализированных ОС ВО ФУ и ФГОС ВО3++

² Владения формулируются только при реализации ОС ВО ФУ первого поколения и ФГОС ВО 3+

	во-кредитных институтов, разрабатывать современные финансовые и кредитные услуги и продукты, реализовывать их на российском и международном финансовых рынках		вольной оценки; знать нормативно-правовые акты, регламентирующие выполнение оценочных работ. умения уметь заключать договор на проведение оценочных работ, составлять техническое задание для оценщика, осуществляя прием готового отчета об оценке стоимости объекта оценки и его экспертизу, уметь рассчитывать все виды стоимости имущества и бизнеса, уметь принимать профессиональные решения на основе анализа отчета об оценке имущества. владения владеть навыками составления, анализа, экспертизы отчета об оценке стоимости имущества и бизнеса.
ПКП-2	Способность готовить информационно-аналитическое обеспечение для разработки прогнозов, стратегий и планов деятельности финансово-кредитных институтов; осуществлять их мониторинг, анализировать и контролировать ход их выполнения	-	знания знать, какая информация необходима для проведения оценки стоимости имущества и бизнеса, знать классификацию информации, источники ее получения, требования к качеству и достоверности информационной базы оценки, специфику использования определенных информационных блоков при расчете стоимости имущества и бизнеса. умения уметь выбирать необходимую информацию из большого массива данных, систематизировать, обобщать и использовать в процессе оценки сформированную информацию и нормативно-правовую базу. владения Владения навыками сбора, обработки и подготовки к оценке имущества и бизнеса аутсайдерской и инсайдерской информации; нормативно-правовой информации и информации, полученной с финансового рынка. Владеть навыками информационного мониторинга.
ПКП-4	Способность рассчитывать, анализировать и интерпретировать информацию, необходимую для выявления тенденций в функционировании и развитии финансового сектора и хозяйствующих субъектов	-	знания Знать современные приемы и способы прогнозирования рынка объекта и деятельности компании; знать методы расчета всех видов стоимости различных видов имущества и бизнеса. Знать модели и технологии расчета терминальной стоимости имущества и бизнеса. умения Уметь рассчитывать стоимостные и стои-

			<p>мостно-ориентированные показатели, применяемые для оценки имущества и бизнеса; уметь анализировать и интерпретировать стоимостные показатели и результаты отчета об оценке имущества и бизнеса.</p> <p>владения</p> <p>владеть навыками расчета, анализа и интерпретации информации, необходимой для выявления тенденций изменений величины стоимости бизнеса и имущества компании, навыками применения DCF, CFHV, WACC, EVA, SVA, CF ROI. Владеть современными моделями, технологиями и программными продуктами.</p>
--	--	--	---

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Оценка имущества и бизнеса» относится к модулю профиля, образовательной программы по направлению подготовки «Экономика», профиль «Финансы и кредит».

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся

Заочная форма обучения, 2015 г. приема / заочная форма обучения 2016 (СПО)

Вид учебной работы по дисциплине	Всего в з/е и часах	Семестр 8 / 6 (в часах)
Общая трудоёмкость дисциплины	4/144	144
<i>Контактная работа - Аудиторные занятия</i>	14	14
<i>Лекции</i>	2	2
<i>Семинары, практические занятия</i>	12	12
<i>Самостоятельная работа</i>	130	130
Вид текущего контроля	Контрольная работа	Контрольная работа
Вид промежуточной аттестации	экзамен	экзамен

Заочная форма приема 2016 год приема / заочная форма обучения 2016 год приема (ВО); заочная форма обучения 2017 год приема (ВО март)

Вид учебной работы по дисциплине	Всего в з/е и часах	Семестр 8 / 6 (в часах)
Общая трудоёмкость дисциплины	4/144	144

Контактная работа - Аудиторные занятия	16	16
<i>Лекции</i>	4	4
<i>Семинары, практические занятия</i>	12	12
Самостоятельная работа	128	128
Вид текущего контроля	Контрольная работа	Контрольная работа
Вид промежуточной аттестации	экзамен	экзамен

5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий

5.1. Содержание дисциплины

Тема 1. Цели и организация оценки имущества и бизнеса.

Понятие, цели и принципы оценки имущества и бизнеса. Основные задачи и роль независимой оценки. Основные этапы становления профессиональной оценочной деятельности. Регулирование и стандартизация оценочной деятельности в России и за рубежом. Информационно-правовая база стоимостной оценки.

Специфика имущества как объекта оценки. Специфика бизнеса как объекта оценки. Факторы, влияющие на стоимость имущества и бизнеса. Основные этапы процесса оценки имущества и бизнеса.

Содержание отчета об оценке.

Тема 2. Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода

Особенности доходного подхода, его преимущества и недостатки. Метод дисконтированных денежных потоков. Рыночная стоимость имущества и бизнеса, как сумма текущих стоимостей денежных потоков в прогнозный и пост-прогнозный периоды. Выбор длительности прогнозного периода, технология прогнозирования.

Определение ставки дисконтирования. Модель кумулятивного построения. Модель средневзвешенной стоимости капитала. Модель оценки капитальных вложений.

Методы определения денежного потока в постпрогнозный период: модель Гордона, метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости собственности методом дисконтированных денежных потоков. Заключительные поправки и проверка полученных результатов.

Метод капитализации. Экономическое содержание метода. Выбор базы капитализации: прибыль, дивиденды, денежный поток. Выбор временного периода. Основные этапы использования метода капитализации доходов. Методы определения капитализируемого дохода: среднеарифметический, средневзвешенный, трендовый.

Тема 3. Сравнительный подход к оценке имущества и бизнеса.

Особенности сравнительного подхода, его преимущества и недостатки. Принципы отбора предприятий – аналогов.

Методы рынка капитала и сделок. Экономическое содержание метода рынка капиталов. Концептуальная основа метода сделок. Условия применения. Необходимая информация.

Финансовый анализ и сопоставление. Расчет и сравнительный анализ финансовых коэффициентов сопоставимых предприятий: коэффициентов ликвидности, структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, темпов роста.

Выбор, вычисление и характеристика важнейших оценочных мультипликаторов: Цена/Прибыль, Цена/Балансовая стоимость, Цена/Денежный поток, Цена/Инвестированный капитал, Цена/Дивидендные выплаты, Цена/Объем реализации. Мультипликаторы с прогнозными значениями. Методика расчета мультипликаторов. Принципы использования ретроспективных данных. Выбор величины оценочного мультипликатора. Выведение итоговой стоимости, применение итоговых корректировок.

Тема 4. Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества

Оценка объектов недвижимости: земельных участков, улучшений земельных участков

Особенности затратного подхода, его преимущества и недостатки. Метод чистых активов. Экономическое содержание метода. Рыночная стоимость предприятия как разность рыночной стоимости его активов и обязательств. Условия применения метода.

Метод ликвидационной стоимости. Экономическое содержание метода. Понятие ликвидационной стоимости. Виды ликвидационной стоимости: плановая и внеплановая.

Оценка земельных участков. Оценка объектов недвижимости. Наличие, классификация и анализ состояния рынка земли и сегментов рынка недвижимости в России.

Особенности применения метода ДДП для оценки недвижимости в современных российских условиях.

Интерпретация полученных в рамках доходного подхода результатов, проблемы и применяемые на практике способы согласования результатов применения методов оценки в рамках трех основных подходов к оценке.

Особенности оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств

Методы построения факторно-стоимостных математических моделей. Метод индексации балансовой стоимости. Определение совокупного обесценения (износа). Определение рыночной стоимости.

Особенности оценки стоимости нематериальных активов, финансовых вложений, долевых частей

Классификация нематериальных активов. Концепция «гудвилл». Применение методов доходного подхода к оценке нематериальных активов. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов. Оценка финансовых активов: обыкновенных и привилегированных акций, облигаций. Оценка долевых частей.

Оценка оборотных активов предприятия: запасов, дебиторской задолженности

Массовая и единичная оценка оборотных активов. Нормализация статей оборотных активов. Оценка товарно-материальных запасов. Группировка дебиторов предприятия. Методики оценки дебиторской задолженности предприятия.

5.2 Учебно-тематический план

Заочная форма обучения 2015 год приема; заочная форма приема 2016 год приема (СПО)

№ № п/п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах						Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Аудиторная работа				Самостоятельная работа	
			Общая, в т.ч.	Лекции	Семинары, практические занятия	Занятия в интерактивных формах		
1.	Цели и организация оценки имущества и бизнеса	17	2	1	1	1	15	Подготовка презентации, участие в дискуссиях, подготовка мини докладов.
2.	Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода	38	5	1	4	3	33	Обсуждение проблемных вопросов, решение задач, выполнение анализов
3.	Сравнительный подход к оценке имущества и бизнеса	35		-	3	2	32	Обсуждение проблемных вопросов, решение задач
4.	Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	54	4		4	3	50	Подготовка презентаций, решение задач и кейс стадии, проблемных вопросов
	В целом по дисциплине	144	14	2	12	9	130	Согласно учебному плану: контрольная работа
	Итого в %					64		

Заочная форма обучения 2016 год приема (ВО); заочная форма приема 2016 год приема; заочная форма обучения 2017 год приема (ВО март)

№ № п/п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах						Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Аудиторная работа				Самостоятельная работа	
			Общая, в т.ч.:	Лекции	Семинары, практические занятия	Занятия в интерактивных формах		
1.	Цели и организация оценки имущества и бизнеса	17	2	1	1	1	15	Подготовка презентации, участие в дискуссиях, подготовка мини докладов.
2.	Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода	38	5	1	4	3	33	Обсуждение проблемных вопросов, решение задач, выполнение анализов
3.	Сравнительный подход к оценке имущества и бизнеса	36	4	1	3	2	32	Обсуждение проблемных вопросов, решение задач
4.	Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	53	5	1	4	3	48	Подготовка презентаций, решение задач и кейс стадии, проблемных вопросов
	В целом по дисциплине	144	16	4	12	9	128	Согласно учебному плану: контрольная работа
	Итого в %					56		

5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9 (указывается раздел и порядковый номер источника)	Формы проведения занятий
1. Цели и организа-	Понятие, цели и принципы оценки стоимости имущества и бизнеса, субъекты и объекты оценки. Задачи и	Обсуждение дискуссионных вопросов,

ция оценки имущества и бизнеса	роль независимой оценки. Российские стандарты оценки. Международные стандарты оценки. Необходимость оценки бизнеса (предприятия) в условиях становления инновационной рыночной экономики. Цели оценки бизнеса и их значимость в современной экономике. Организация процесса проведения оценки имущества и бизнеса. Этапы проведения работ по оценке. Реком. источники из 8 раздела: 1-17.	решение тестовых заданий.
2. Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода.	Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода. Особенности доходного подхода, его преимущества и недостатки. Экономическое содержание и практическая реализация метода дисконтированных денежных потоков и метода капитализации. Реком. источники из 8 раздела: 18, 19, 22, 23, 29, 35.	Обсуждение дискуссионных вопросов. Решение тестовых и практических заданий. Выполнение кейсовых заданий.
3. Сравнительный подход к оценке имущества и бизнеса	Методы сравнительного подхода. Особенности сравнительного подхода, его преимущества и недостатки. Практическая реализация методов сравнительного подхода. Реком. источники из 8 раздела: 18, 19, 22, 23,	Обсуждение дискуссионных вопросов. Решение тестовых и практических заданий. Выполнение кейсовых заданий.
4. Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества. Особенности затратного подхода, его преимущества и недостатки. Экономическое содержание и практическая реализация методов затратного подхода к оценке имущества и бизнеса. Реком. источники из 8 раздела: 18, 19, 20, 21, 28,	Обсуждение дискуссионных вопросов. Решение тестовых и практических заданий.

6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
1. Цели и организация оценки имущества и бизнеса	Современная информационно-правовая база стоимостной оценки. Требования к информации и способы её обработки.	Изучение Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с последними изменениями), Федеральных стандартов оценки, Международных стандартов оценки, стандартов СРОО.

	<p>Факторы, влияющие на стоимость имущества и бизнеса. Основные этапы процесса оценки имущества и бизнеса. Содержание отчета об оценке.</p>	<p>Изучение основной и дополнительной литературы. Анализ отчетов об оценке, размещенных в интернет ресурсах.</p>
<p>2. Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода.</p>	<p>Условия применения метода DCF, его преимущества, допущения и проблемы. Дискуссионные вопросы прогнозирования CF и ставки дисконтирования в российской экономике. Анализ практике использования кумулятивной модели расчета R. Сфера применения метода капитализации. Способы определения коэффициента капитализации. Современные модификации методов доходного подхода</p>	<p>Изучение основной и дополнительной литературы. Анализ информации, содержащейся в интернет-ресурсах. Подготовка к решению кейс-стади. Подготовка презентаций. Подготовки к дискуссии.</p>
<p>3. Сравнительный подход к оценке имущества и бизнеса</p>	<p>Специфика применения сравнительного подхода к оценке различных видов имущества. Особенности определения EV при расчете мультипликаторов в рамках сравнительного подхода к оценке бизнеса. Информационная база сравнительного подхода. Особенности финансового анализа при оценке стоимости имущества и бизнеса. Статистические показатели и способы анализа информации, осуществляемого со целью выявления аналогов. Технология вывода итоговой величины стоимости объекта оценки в рамках метода компании-аналога.</p>	<p>Изучение основной и дополнительной литературы. Анализ информации, содержащейся в интернет-ресурсах. Подготовка к решению кейс-стади.</p>

4. Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	Современные методы оценки жилой недвижимости, офисной недвижимости, производственной и складской. Специфика оценки земельных угодий и единого объектов недвижимости. Особенности оценки машин и оборудования. Покаяние и определение экономического износа. Оценка стоимости товарного знака, лицензии и патентов. Особенности и проблемы на российском рынке.	Изучение основной и дополнительной литературы. Анализ отчетов об оценке, размещенных в интернете. Подготовка к дискуссии. Решение задач и кейс-стади.
---	--	---

6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю

Вопросы для контрольных работ:

1. Достоинства и недостатки затратного подхода к оценке стоимости имущества и бизнеса.
2. Достоинства и недостатки сравнительного подхода к оценке стоимости имущества и бизнеса.
3. Достоинства и недостатки доходного подхода к оценке стоимости имущества и бизнеса.
4. Каковы особенности практического применения методов сравнения с однородным объектом – аналогом к оценке имущества?
5. Каковы особенности практического применения методов рынка капитала, сделок и отраслевых соотношений?
6. Каковы особенности практического применения различных ценовых мультипликаторов при реализации сравнительного подхода к оценке бизнеса?
7. Как следует рассчитать сумму обесценений, вызываемой физическим износом, функциональным (моральным) и экономическим (внешним) устареваниями?

8. Реструктуризация бизнеса и её влияние на стоимость бизнеса.

9. Синергетический эффект: в чем его особенности, каковы виды и способы определения

10. Оценка целесообразности слияний и поглощений по результатам анализа синергетического эффекта.

Примеры контрольных работ

1. Гостиница на 200 номеров. Недавно на этом же рынке проданы 3 сопоставимые гостиницы:

Номерной фонд	Стоимость, у.е.	Расположение	Наличие доп услуг
Объект оценки 200 номеров	X	Окраина	Спа-салон
A1: 350 номеров	350 000	Окраина	Нет
A2: 100 номеров	140 000	Центр	Спа-салон
A3: 250 номеров	300 000	Окраина	Спа-салон

Анализ рынка показал, что разница в стоимости проживания в гостинице на центральных улицах выше на 20% по сравнению с окраиной. Наличие дополнительных услуг повышает престиж гостиницы и увеличивает стоимость на 15%. Определите стоимость округленно до тысяч у.е.

- а) 234 000
- б) 231 000
- в) 250 000
- г) 269 000

2. Производственно-складская база полностью сдается в аренду. Общая площадь объекта 15 000 кв.м. по ставке 5 000 руб. в год за 1 кв.м. Типичные расходы по эксплуатации и обслуживанию здания составляют 7 500 000 руб. в год. Резерв на замещение равен 3% от ДВД. Страхование и прочие расходы составляет 200 000 руб. в год. Налог на имущество равен 700 000 руб в год. Налог на прибыль составляет 20%.

На дату оценки доходность по ОФЗ составляет 10%, премия за риск вложения в объект и менеджмент составляют 2%. Средний срок экспозиции равен 6 мес. Ожидается, что в будущем стоимость базы снизится на 3%.

Определите стоимость базы.

- а) 103 500 000
- б) 150 000 000
- в) 200 400 000
- г) 146 000 000

3. Расчет ставки дисконтирования.

Вы оцениваете компанию, производящую комплектующие для вертолетов.

Рассчитайте ставку дисконтирования для собственного капитала (CAPM).

Рассчитайте ставку дисконтирования для инвестированного капитала (WACC).

Информация, необходимая для расчетов, представлена далее.

US Treasury, 30 Yr (номинированы в USD, дата погашения - 2036-2039 гг., эффективная доходность – 3,01%)

Источник информации: http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield_historical.shtml

Доходность ГКО-ОФЗ - 11,36% годовых (номинированы в рублях).

Источник информации: <http://www.cbr.ru>.

Наименование	Значение	Источник
Beta (unlevered)	0,91	Данные A.Damodaran, отрасль Aerospace/Defense, Unlevered Beta
D/E	20,92%	

Размер среднерыночной премии по данным различных источников

Источник	Более 50 лет	50 лет	30 лет
Online Damodaran	4,1% (с 1960 г.)	4,14%	4,0%
SBBI Classic Yearbook	7,0% (с 1926 г.)	4,7%	6,3%
CFA: Rethinking the equity risk premium		4,5% (1900-2010 гг.)	

Источник	Более 50 лет	50 лет	30 лет
Duff & Phelps Risk Premium Report (2016)	-	4,5%	-

Информация для анализа и оценки прочих рисков

Фактор риска	1%	2%	3%	4%	5%
Диверсифицированность клиентуры				1	
Производственная диверсифицированность				1	
Территориальная диверсифицированность				1	
Качество менеджмента		1			
Прогнозируемость доходов				1	
Финансовая устойчивость		1			
Прочие риски	1				
Количество наблюдений					
Взвешенный итог					
Итого					
Количество факторов					
Итоговое значение премии за риск для компании					

Данные для оценки риска, связанного с размером компании

Премия за размер компании	3,69%	Определяется в соответствии с таблицами и методологией Ibbotson,
---------------------------	-------	--

Тест

Если на объекте-аналоге проведен косметический ремонт, а на оцениваемом объекте требуется косметический ремонт, то денежная относительная поправка вносится:

- а) со знаком минус к стоимости оцениваемого объекта;
- б) со знаком плюс к стоимости оцениваемого объекта;
- в) со знаком минус к стоимости объекта-аналога;
- г) со знаком плюс к стоимости объекта-аналога;
- д) вносится денежная абсолютная поправка со знаком плюс к

стоимости оцениваемого объекта.

Критерии балльной оценки различных форм текущего контроля успеваемости содержатся в соответствующих методических рекомендациях Департамента.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе усвоения образовательной программы

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины, содержится в разделе 2. «Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине».

7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций, умений и знаний

Примерный перечень вопросов к экзамену:

1. Что понимается под оценкой стоимости имущества и бизнеса?
2. Для каких целей в современной рыночной экономике необходима оценочная деятельность?
3. В чем заключается государственное регулирование оценочной деятельности?
4. В чем заключается саморегулирование оценочной деятельности?
5. Какие основные цели оценки стоимости имущества?
6. Какие основные цели оценки стоимости бизнеса?
7. Учет каких факторов влияет на величину стоимости бизнеса?
8. В чем заключаются особенности бизнеса как объекта оценки?
9. В чем заключаются особенности недвижимого имущества как объекта оценки?
10. В чем заключаются особенности движимого имущества как объекта оценки?

- 11.Какие виды стоимости и в каких ситуациях определяет оценщик?
- 12.Какие внешние и внутренние факторы влияют на стоимость бизнеса?
- 13.Какие внешние и внутренние факторы влияют на стоимость имущества?
- 14.Какие подходы используются к оценке имущества и бизнеса?
- 15.На каких принципах базируются подходы к оценке стоимости?
- 16.Каковы основные классификации информации, используемой для оценки имущества и бизнеса?
- 17.Какие основные требования к информации содержат Федеральные стандарты оценки (ФСО)?
- 18.Какие основные разделы информации, запрашиваемой оценщиком у заказчика для проведения оценки бизнеса, вам известны?
19. Какие основные разделы информации, запрашиваемой оценщиком у заказчика для проведения оценки движимого имущества, вам известны?
- 20.Какие основные разделы информации, запрашиваемой оценщиком у заказчика для проведения оценки недвижимого имущества, вам известны?
- 21.Какие источники макроэкономической информации необходимы для проведения оценки имущества и бизнеса?
- 22.Какие Федеральные стандарты оценки вы знаете?
- 23.Какие стандарты являются приоритетными?
- 24.Какой правовой акт дает определение объектам оценки?
- 25.Какой правовой акт дает определение субъектам оценки?
- 26.В каких случаях необходим анализ прав на имущество?
- 27.Какие методы оценки включает в себя доходный подход и какова сфера их применения?
- 28.Каковы основные этапы оценки бизнеса методом дисконтирования денежных потоков?
- 29.В чем заключаются преимущества и недостатки метода дисконтирования денежных потоков?

30.Какие основные этапы оценки имущества и бизнеса методом капитализации?

31.В чем состоят преимущества и недостатки метода капитализации?

32.Каковы необходимые условия для оценки бизнеса сравнительным подходом?

33.Какие факторы должен учитывать оценщик при выборе метода сравнительного подхода имущества и бизнеса?

34.В чем состоят положительные и отрицательные стороны сравнительного подхода к оценке имущества и бизнеса?

35.Какие критерии используются оценщиком для принятия решения о сходстве предприятий?

36.В чем заключаются особенности финансового анализа для реализации сравнительного подхода?

37.Что такое ценовой мультипликатор? Какие виды мультипликаторов используются?

38.Какие виды корректировок применяются в сравнительном подходе к оценке недвижимости?

39.Какие виды корректировок применяются в сравнительном подходе к оценке движимого имущества?

40.Какие виды корректировок применяются в сравнительном подходе к итоговой стоимости?

41.Какие методы оценки включает в себя затратный подход?

42.Каковы основные этапы метода чистых активов?

43.В чем заключаются преимущества и недостатки метода чистых активов?

44.Каковы основные этапы оценки бизнеса методом ликвидационной стоимости?

45.Какие необходимо учитывать факторы при взвешивании результатов, полученные при использовании доходного, сравнительного и затратного под-

ходов для выведения итоговой величины стоимости при оценке имущества и бизнеса?

46.Какую роль играет стоимость компании в стратегическом управлении?

47.Какие ключевые факторы определяют стоимость компании, и каковы их принципы?

48.Какие ключевые факторы определяют стоимость недвижимого имущества?

7.3. Соответствующие приказы, распоряжения ректората о контроле уровня освоения дисциплин и сформированности компетенций студентов

Приказ от 23.03.2017 №0557/о «Об утверждении Положения о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по программам бакалавриата и магистратуры в Финансовом университете».

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

Нормативные акты

1.Гражданский кодекс Российской Федерации.

2.Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

4.ФСО-№ 1: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

5.ФСО-№ 2: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015

6.ФСО-№ 3: «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299

7.ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 04 июля 2011 г. № 238

8.ФСО №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 07 ноября 2011 г. № 628.

9.ФСО № 7 «Оценка недвижимости» Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

10. ФСО № 8 «Оценка бизнеса» Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 326.

11. ФСО № 9 «Оценка для целей залога» Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 327.

12. ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 328.

13. ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 385.

14. ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости» Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. № 721.

15. ФСО № 12 «Определение инвестиционной стоимости» Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. № 722.

16. Международные стандарты оценки. Восьмое издание: пер. с англ. — М.: «Российской общество оценщиков», 2017.

17. Стандарты оценки RICS: пер. с англ. — М.: Альпина Паблишерз, 2017.

Основная литература:

18. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов [Электронный ресурс]: пер. с англ. / А. Дамодаран. — 5-е изд. — Москва: Альпина Бизнес Букс, 2016. — Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/912796>.

19. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс]: учеб. для студентов вузов, обуч. по напр. "Экономика" (квалиф. "бакалавр" и "магистр") / под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой; Финуниверситет.— Москва: Кнорус, 2016. — Режим доступа: <https://www.book.ru/book/919222/view2/1>.

20. Нематериальные активы и интеллектуальная собственность корпорации: оценки и управление: учеб. для студентов, обуч. по напр. "Экономика и управление" / под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной. — Москва: КНОРУС, 2018. — То же [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://www.book.ru/book/926949>.

Дополнительная литература:

21. Брейли Р. Принципы корпоративных финансов: пер. с англ. / Р. Брейли, С. Майерс.— 2-е изд. — Москва: Олимп-Бизнес, 2012.

22. Ивашковская И.В. Моделирование стоимости компании. Стратегическая ответственность советов директоров [Электронный ресурс] : монография / И.В. Ивашковская. — Москва : ИНФРА-М, 2018. — Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/929697>.

23. Коупленд Т. Стоимость компаний: оценка и управление: пер. с англ./ Т. Коупленд, Т. Коллер, Дж. Муррин. — 3-е изд. перераб. и доп. — Москва : Олимп-Бизнес, 2008.

24. Мерсер З.К. Интегрированная теория оценки бизнеса: пер. с англ. / З. К. Мерсер, Т.У. Хармс; под ред. В.М. Рутгайзера. — 2-е изд. — Москва: Маросейка, 2008.

25. Основы оценки стоимости имущества: учеб. для студентов, обуч. по спец. "Финансы и кредит" / М.А. Федотова [и др.] ; под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной; ФГОУ ВПО "Финансовая акад. при Правительстве РФ".— Москва : Кнорус, 2011.

26. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс]: учеб. пособие / под ред. И.В. Косоруковой. — Москва: Университет Синергия, 2012. — Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=451193>.

27. Рожковский А.Л. Концепция управления стоимостью компании. Теория, методология и практика в свете современных тенденций организационного дизайна [Электронный ресурс]: монография / А.Л. Рожковский. — Москва : ИНФРА-М, 2018. — Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/971929>.

28. Тазихина Т.В. Нематериальные активы и их стоимость в различных системах финансовой отчетности / Т.В. Тазихина, Е.А. Сычева // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2017. — №4.

29. Хитчнер Дж. Р. Три подхода к оценке стоимости бизнеса: пер. с англ. / под ред. В.М. Рутгайзера.— Москва : Маросейка, 2008.

30. Хитчнер Дж. Р. Оценка бизнеса: организация работы и оформление письменного отчета: гл. из моногр.: пер. с англ. / Д.Р. Хитчнер; под ред. В.М. Рутгайзера.— Москва : Маросейка, 2009.

31. Хитчнер Дж. Р. Премии и скидки при оценке стоимости бизнеса : пер. с англ. / под науч. ред. В.М. Рутгайзера.— Москва : Маросейка: Омега-Л, 2008.

32. Хитчнер Дж. Р. Справедливая стоимость: оценка бизнеса, споры акционеров, бракоразводные процессы, налогообложение: гл. из моногр. Financial Valuation: пер. с англ. / под ред. В.М. Рутгайзера.— Москва : Маросейка, 2009.

33. Хитчнер Дж. Р. Стоимость капитала: пер. с англ. / под науч. ред. В.М. Рутгайзера.— Москва : Маросейка; Омега-Л, 2008.

34. Хитчнер Дж.Р. Новые сферы использования методов оценки стоимости бизнеса: гл. из моногр. Financial Valuation. Applications and Models by James R. Hitchner, 2-nd edition John Wiley&Sons, Inc., Hoboken, New Jersey, 2006 / под науч. ред. В.М. Рутгайзера. — Москва: Маросейка, 2009.

35. Шарп У.Ф. Инвестиции [Электронный ресурс]: учеб. для студентов вузов: пер. с англ. / У. Ф. Шарп, Г. Дж. Александер, Дж. В. Бэйли. — Москва: ИНФРА-М, 2018. – Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/939546>.

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. СПАРК - Система профессионального анализа рынков и компаний. [Официальный сайт]. URL: <http://www.spark-interfax.ru>

2. Factiva — самая значительная база новостей в мире. [Официальный сайт]. URL: <http://www.dowjones.com/factiva/int/russian.asp>.

3. Thomson Research. [Официальный сайт]. URL: <http://research.thomsonib.com/>.

4. Информационная система Bloomberg [Официальный сайт]. URL: <http://www.bloomberg.com>.

5. Информационное агентство по слияниям и поглощениям Mergerstat (информация по сделкам, расчет премии за контроль и т.д.) www.mergerstat.com (платная информация) <http://www.valuer.ru/> - портал российских оценщиков

6. Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ) <http://elib.fa.ru/> (<http://library.fa.ru/files/elibfa.pdf>)

7. Электронно-библиотечная система BOOK.RU <http://www.book.ru>

8. Электронно-библиотечная система Znanium <http://www.znanium.com>

9. Электронно-библиотечная система издательства «ЮРАЙТ» <https://www.biblio-online.ru/>

10. Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Студентам при подготовке следует использовать нормативные документы Финансового университета, а именно, - Примерные методические рекомендации для студентов по освоению дисциплин образовательных программ высшего образования в соответствии с распоряжением Финуниверситета от 14.05.2014 г. №256; Положения о реферате, эссе, контрольной работе, домашнем творческом задании студента по дисциплине (модулю), утвержденные приказом Финуниверситета от 01.04.2014 г. №611/о (см. сайт Финансового Университета: на главной странице раздел «Наш университет»; далее «Единая правовая база Финуниверситета»; подраздел «Методическая работа» - «Распоряжения»/«Приказы Финуниверситета»), использовать методические рекомендации департамента.

11.Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем

11.1 Комплект лицензионного программного обеспечения

1. Windows, Microsoft Office.
2. Антивирус ESET Endpoint Security

11.2 Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Справочная правовая система «КонсультантПлюс»: www.consultant.ru
2. Справочная правовая система «Гарант».

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Материально-техническая база, которой располагает Финансовый университет:

- аудиторный фонд,
- медиаоборудование,

- справочно-информационные системы,
- библиотечный фонд и др.