

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Горно-Алтайский государственный университет»
(ФГБОУ ВО ГАГУ, ГАГУ, Горно-Алтайский государственный университет)

Оценка туристского бизнеса рабочая программа дисциплины (модуля)

| | | | |
|-------------------------|--|----------------------------|--|
| Закреплена за кафедрой | кафедра экономики, туризма и прикладной информатики | | |
| Учебный план | 43.03.02_2022_832.plx 43.03.02 Туризм Организация и управление туристским и гостиничным бизнесом | | |
| Квалификация | бакалавр | | |
| Форма обучения | очная | | |
| Общая трудоемкость | 4 ЗЕТ | | |
| Часов по учебному плану | 144 | Виды контроля в семестрах: | |
| в том числе: | | зачеты с оценкой 7 | |
| аудиторные занятия | 56 | | |
| самостоятельная работа | 78 | | |
| часов на контроль | 8,85 | | |

Распределение часов дисциплины по семестрам

| Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>) | 7 (4.1) | | Итого | |
|---|---------|-------|-------|-------|
| | Неделя | | УП | РП |
| Вид занятий | УП | РП | УП | РП |
| Лекции | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Практические | 36 | 36 | 36 | 36 |
| Консультации (для студента) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Контроль самостоятельной работы при проведении аттестации | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 |
| Итого ауд. | 56 | 56 | 56 | 56 |
| Контактная работа | 57,15 | 57,15 | 57,15 | 57,15 |
| Сам. работа | 78 | 78 | 78 | 78 |
| Часы на контроль | 8,85 | 8,85 | 8,85 | 8,85 |
| Итого | 144 | 144 | 144 | 144 |

Программу составил(и):

к.э.н., декан ЭЮФ, Газукина Ю.Г.



Рабочая программа дисциплины

Оценка туристского бизнеса

разработана в соответствии с ФГОС:

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 43.03.02 Туризм (приказ Минобрнауки России от 08.06.2017 г. № 516)

составлена на основании учебного плана:

43.03.02 Туризм

утвержденного учёным советом вуза от 27.01.2022 протокол № 1.

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры

кафедра экономики, туризма и прикладной информатики

Протокол от 21.04.2021 протокол № 9

Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмукановна



Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2022-2023 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2022 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2023-2024 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2023 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2024-2025 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2024 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2025-2026 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2025 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

| 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ | |
|--------------------------------------|--|
| 1.1 | <i>Цели:</i> Формирование навыков оценки туристского бизнеса для принятия обоснованных управленческих решений. |
| 1.2 | <i>Задачи:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Представить современную теорию оценки бизнеса, базирующуюся на достижениях и традициях мировой и российской науки, культуры и практики; • Сформировать навыки оценочной деятельности для целей развития туристского бизнеса. |

| 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП | |
|-------------------------------------|--|
| Цикл (раздел) ООП: | Б1.В.ДВ.11 |
| 2.1 | Требования к предварительной подготовке обучающегося: |
| 2.1.1 | Математика и статистика |
| 2.1.2 | Бухгалтерский и финансовый учет в туризме |
| 2.1.3 | История и культура народов Горного Алтая |
| 2.1.4 | Экономика туризма |
| 2.2 | Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее: |
| 2.2.1 | Страхование и риски в туризме |

| 3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) | |
|--|--|
| ПК-1: Способен осуществлять количественный и качественный анализ информации при принятии управленческих решений по управлению туристским и гостиничным бизнесом | |
| ИД-1.ПК-1: Осуществляет выбор необходимой информации при управлении туристским и гостиничным бизнесом | |
| Знает: | |
| - нормативное обеспечение оценочной деятельности в Российской Федерации; | |
| - методы и подходы выбора необходимой информации для оценки туристского предприятия. | |
| Умеет: | |
| - выявлять и анализировать факторы, оказывающие влияние на стоимость туристского предприятия. | |
| Владеет: | |
| -навыками выбора необходимой информации для оценки стоимости туристского и гостиничного бизнеса. | |
| ИД-2.ПК-1: Выбирает и применяет методы обработки и анализа информации необходимой при управлении туристским и гостиничным бизнесом | |
| Выбирает и применяет методы обработки и анализа информации, необходимой для оценки стоимости туристского и гостиничного бизнеса | |
| ИД-3.ПК-1: Принимает управленческие решения по повышению эффективности туристского и гостиничного бизнеса на основе анализа информации | |
| Владеет методами принятия управленческих решений по результатам оценки различных туристских объектов. | |
| ПК-5: Способен организовать работу исполнителей, принимать решения об организации туристской деятельности | |
| ИД-2.ПК-5: Осуществляет руководство трудовым коллективом, хозяйственными и финансово-экономическими процессами туристской организации. | |
| Умеет оценивать принимаемые финансовые решения с точки зрения их влияния на создание ценности (стоимости) туристского предприятия; | |
| Владеет методами принятия управленческих решений по результатам оценки различных туристских объектов. | |
| ПК-6: Способен рассчитывать и анализировать затраты деятельности организации туристской индустрии, туристского продукта в соответствии с требованиями потребителя и (или) туриста, обосновывая эффективные управленческие решения | |
| ИД-1.ПК-6: Вырабатывает управленческие решения на основе результатов анализа деятельности туристского предприятия и предпочтений потребителя | |
| Знает: | |
| - принципы, способы и методы оценки туристских активов и предприятия; | |
| - методы и подходы оценки проектов создания и развития существующих и новых предприятий (направлений деятельности, продуктов). | |
| Умеет: | |
| - применять различные методы и подходы к оценке стоимости гостиничного и туристского предприятия; | |
| - оценивать принимаемые финансовые решения с точки зрения их влияния на создание ценности (стоимости) туристского или гостиничного предприятия; | |
| владеет: | |
| - методами принятия управленческих решений по результатам оценки туристского или гостиничного предприятия. | |

| 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|--------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Код занятия | Наименование разделов и тем /вид занятия/ | Семестр / Курс | Часов | Компетенции | Литература | Инте ракт. | Примечание |
| | Раздел 1. Понятия, цели и принципы оценки бизнеса | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-----|--|---|---|-------------------------------------|---------------|---|--|
| 1.1 | <p>Основные понятия, используемые в оценке бизнеса. Виды оценочной деятельности: оценка стоимости недвижимости, оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, оценка стоимости нематериальных активов, оценка стоимости бизнеса. Субъект и объект оценки. Особенности бизнеса как товара.</p> <p>Необходимости и цели оценки.</p> <p>Стороны, заинтересованные в оценке: акционеры, государство, инвесторы, кредиторы, страховые фирмы, поставщики, управляющие. Цели оценки бизнеса: повышение эффективности управления, купля- продажа, реструктуризация, кредитование, страхование, налогообложение. Виды стоимости в зависимости от целей оценки: рыночная стоимость, стоимость замещения, стоимость объекта с ограниченным рынком, стоимость воспроизводства, инвестиционная стоимость, налогооблагаемая стоимость, ликвидационная стоимость, утилизационная стоимость, утилизационная стоимость. Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости: спрос, прибыль, время, риск, контроль, ликвидность, ограничения, соотношение спроса и предложения, затраты на создание аналогичного объекта.</p> <p>Принципы оценки бизнеса. Принципы, основанные на представлениях собственника: принцип полезности, принцип замещения, принцип ожидания.</p> <p>Принципы, связанные с эксплуатацией собственности: принцип вклада, принцип остаточной продуктивности для земельного участка, принцип предельной производительности, принцип сбалансированности.</p> <p>Принципы, обусловленные действием рыночной среды: принципы соответствия, принципы спроса и предложения, принципы регрессии и прогрессии, принцип конкуренции, принцип зависимости от внешней среды, принцип экономического разделения, принцип изменения стоимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.</p> <p>Основные подходы к оценке бизнеса: доходный, сравнительный (рыночный), затратный (имущественный). Стоимость предприятия как стоимость доходов, которое предприятие способно в будущем принести владельцу.</p> <p>Стоимость предприятия как наиболее вероятная цена продажи предприятия на открытом рынке. Стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. /Лек/</p> | 7 | 1 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
|-----|--|---|---|-------------------------------------|---------------|---|--|

| | | | | | | | |
|---|---|---|----|-------------------------------------|---------------|---|--|
| 1.2 | <p>Дискуссионные вопросы:</p> <p>1. Какими характеристиками обладает собственность, приносящая доход?</p> <p>2. Чем различаются бизнес, предприятие, фирма, капитал, производственные фонды как объекты оценки и каковы их общие характеристики?</p> <p>3. В каких целях осуществляется оценка бизнеса?</p> <p>4. Какие виды стоимости, в каком случае определяет оценщик?</p> <p>/Пр/</p> | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 1 | |
| 1.3 | <p>1. Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности. Конспект ФСО1, ФСО2.</p> <p>2. Подготовка к семинару по дискуссионным вопросам</p> <p>3. Подготовка к текущей аттестации</p> <p>/Ср/</p> | 7 | 10 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| Раздел 2. Процедура оценки туристского предприятия | | | | | | | |
| 2.1 | <p>Подготовительный этап оценки бизнеса: изучение учредительных документов; идентификация объекта; установление предмета, цели и даты оценки; определение вида стоимости; ознакомление заказчика с ограничительными условиями; предварительный осмотр объекта; определение исходной информации; составление заявки на оценку.</p> <p>Аналитический этап оценки бизнеса: анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия; анализ перспектив развития предприятия.</p> <p>Расчетный этап оценки бизнеса: определение стоимости предприятия тремя подходами; установление рейтинга каждого подхода; определение окончательной величины стоимости.</p> <p>/Лек/</p> | 7 | 1 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 2.2 | 1. Подготовка к текущей аттестации /Ср/ | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| Раздел 3. Временная оценка денежных потоков | | | | | | | |
| 3.1 | <p>Сущность временной оценки денежных потоков. Временная оценка денежных потоков, полученных в разное время.</p> <p>Функции денежной единицы: сложный процент, дисконтирование, текущая стоимость аннуитета, периодический взнос на погашение кредита, будущая стоимость аннуитета, периодический взнос в фонд накопления. /Лек/</p> | 7 | 1 | ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 3.2 | Решение практических задач /Пр/ | 7 | 4 | ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 3.3 | <p>1. Решение задач 15-20 темы №3.</p> <p>2. Подготовка к аттестации</p> <p>/Ср/</p> | 7 | 10 | ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| Раздел 4. Доходный подход в оценке бизнеса | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|---|---|---------------|---|--|
| 4.1 | <p>Сущность методов доходного подхода: метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации прибыли. Метод дисконтирования денежных потоков. Ситуации использования метода: стабильная деятельность компании; компания будет функционировать в будущем; компания имеет некоторую историю функционирования. Этапы метода: выбор модели денежного потока; определение длительности прогнозного периода; ретроспективный анализ и прогноз валовых доходов; анализ и прогноз расходов; анализ и прогноз инвестиций; расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода; определение ставки дисконтирования; расчет величины стоимости в постпрогнозный период; расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период; внесение итоговых поправок; проверка результатов.</p> <p>Выбор величины денежного потока. Модели денежного потока: денежный поток для собственного капитала и денежный поток для всего инвестированного капитала.</p> <p>Определение длительности прогнозного периода. Определение прогнозного периода как дилемма между точностью годовых прогнозов и точностью оценки в постпрогнозный период.</p> <p>Анализ и прогноз валовых доходов. Факторы, влияющие на величину денежного потока: ассортимент выпускаемой продукции; объем производства и цены на продукцию; производственные мощности и их расширение; ситуация, в конкретной отрасли с учетом существующего уровня конкуренции; доля предприятия на рынке.</p> <p>Анализ и прогноз расходов. Факторы, оказывающие влияние на расходы: постоянные и переменные затраты и их соотношение; налоговое законодательство; курс доллара; условия и сроки погашения кредитов; состав и сумма неопределенных обязательств.</p> <p>Анализ и прогноз инвестиций. Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода.</p> <p>Методы расчета денежного потока: косвенный и прямой.</p> <p>Определение ставки дисконта. Ставка дисконтирования как наименьший приемлемый уровень доходности бизнеса. Методы определения ставки дисконтирования: а). для собственного капитала: метод дисконтирования дивидендов, метод оценки капитальных активов, метод кумулятивного построения; б). для</p> | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
|-----|---|---|---|---|---------------|---|--|

| | | | | | | | |
|-----|---|---|----|---|---------------|---|--|
| | <p>всего инвестированного капитала: модель средневзвешенной стоимости капитала.</p> <p>Расчет стоимости в постпрогнозный период. Методы расчета стоимости в постпрогнозный период: метод стоимости чистых активов, метод предполагаемой продажи, модель Гордона.</p> <p>Метод капитализации прибыли.</p> <p>Условия применения – стабильный поток доходов в течение длительного времени. Этапы метода: анализ финансовой отчетности, выбор величины прибыли, которая будет капитализирована; расчет адекватной ставки капитализации; определение предварительной величины прибыли; внесение поправок; проверка результатов. /Лек/</p> | | | | | | |
| 4.2 | Решение практических задач по определению стоимости бизнеса доходным подходом. /Пр/ | 7 | 6 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 4.3 | 1. Решение задачи 4 темы №4 2. Подготовка к аттестации /Ср/ | 7 | 10 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| | Раздел 5. Сравнительный подход в оценке бизнеса | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----|--|---|---|---|---------------|---|
| 5.1 | <p>Сущность сравнительного подхода. Достоинства и недостатки подхода. Методы сравнительного подхода: метод компании аналога (метод рынка капитала), метод сделок (метод продаж), метод отраслевых коэффициентов. Определение рыночной стоимости бизнеса методами компании аналога и сделок. Этапы методов: сбор необходимой информации; составление списка предприятий-аналогов; финансовый анализ предприятий-аналогов и оцениваемого предприятия; расчет оценочных мультипликаторов; выбор величины мультипликатора; определение итоговой величины стоимости оцениваемого предприятия; внесение итоговых корректировок; проверка результата.</p> <p>Сбор необходимой информации. Основа для сравнительного подхода в оценке бизнеса: (ценовая) рыночная информация и финансовая информация. Порядок составления списка предприятий-аналогов. Основные принципы отбора предприятий-аналогов. Этапы отбора: определение круга «подозреваемых»; формирование списка предприятий-кандидатов для аналога; сопоставление окончательного списка предприятий-аналогов.</p> <p>Отличительные черты финансового анализа при оценке стоимости бизнеса. Расчет оценочных мультипликаторов. Мультипликатор как измеритель, отражающий финансовые результаты деятельности предприятий. Виды оценочных мультипликаторов: цена/прибыль; цена/денежный поток; цена/дивиденды; цена/балансовая стоимость; цена/выручка от реализации; цена/стоимость чистых активов.</p> <p>Порядок расчета и основные правила применения оценочных мультипликаторов.</p> <p>Формирование итоговой величины стоимости бизнеса. Выбор величины мультипликатора как наиболее сложный и важный этап сравнительного подхода. Методы определения итоговой величины мультипликатора: метод трендовой прямой; метод анализа соотношения трех величин: средневзвешенной величины мультипликатора, средневзвешенной величины финансового коэффициента, фактической величины финансового коэффициента оцениваемой компании.</p> <p>Внесение итоговых корректировок: портфельная скидка; скидка на активы не производственного назначения; скидка на потребность в собственном оборотном капитале или в капитальных вложениях; скидка на ликвидность;</p> | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 |
|-----|--|---|---|---|---------------|---|

| | | | | | | | |
|-----|--|---|----|---|---------------|---|--|
| | поправка на контроль. /Лек/ | | | | | | |
| 5.2 | Решение практических задач по определению стоимости бизнеса сравнительным подходом. /Пр/ | 7 | 4 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 5.3 | 1. Решение задачи 6 темы №5. 2. Подготовка к текущей аттестации /Ср/ | 7 | 10 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| | Раздел 6. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----|--|---|---|---|---------------|---|
| 6.1 | <p>Особенности оценки машин и оборудования. Виды стоимости и цели оценки машин и оборудования.</p> <p>Подходы к оценке машин и оборудования: затратный подход, сравнительный (рыночный) подход и доходный подход.</p> <p>Определение рыночной стоимости машин и оборудование суммированием затрат на создание и реализацию объекта оценки. Этапы затратного подхода: определение стоимости воспроизводства или замещения без учета износа; расчет всех видов износа; определение рыночной стоимости машин и оборудования как остаточной.</p> <p>Методы определения стоимости воспроизводства или замещения: метод расчета по цене однородного объекта; метод поэлементного расчета; метод анализа и индексации затрат; метод расчета себестоимости по укрупненным нормативам.</p> <p>Определение величины износа. Виды износа машин и оборудования: устранимый и неустранимый износ; физический, функциональный и экономический (внешний) износы.</p> <p>Физический износ как потеря стоимости вследствие изнашивания или разрушения машин и оборудования.</p> <p>Методы определения физического износа: метод срока жизни; метод экспертизы состояния; метод снижения доходности; метод снижения потребительских свойств; метод поэлементного расчета; прямой метод.</p> <p>Функциональное устаревание как потеря стоимости машин и оборудования вследствие появления более новых машин. Методы определения функционального износа: экспертный метод; метод различия в характеристиках. Внешний износ как потеря стоимости вследствие внешних факторов. Метод оценки внешнего износа – метод связанных продаж.</p> <p>Рыночный подход к оценке машин и оборудования. Метод сравнительного подхода – метод сравнения продаж.</p> <p>Этапы метода: нахождение объекта аналога; сбор информации (реальные цены известных сделок купли-продажи, цены прейскурантов фирм-производителей, цены предложений, полученные в результате письменных запросов, индексы цен); внесение корректировок. Очередность внесения поправок: поправки на техническую сопоставимость (поправки на типоразмер, комплектацию, возраст, качество, состояние, степень физического износа, местоположение объекта при продаже); поправки к ценам на различия в условиях продажи (поправки на уторговывание, на сроки поставки, на дату продажи, на серийность производства, на условия</p> | 7 | 4 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 |
|-----|--|---|---|---|---------------|---|

| | | | | | | | |
|-----|---|---|----|---|---------------|---|--|
| | платежа). Доходный подход в оценке машин и оборудования. Этапы доходного подхода: расчет операционного дохода от функционирования производственной системы; определение части дохода, относимого к машинному парку этой системы методом остатка, определение стоимости машин и оборудования методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации. /Лек/ | | | | | | |
| 6.2 | 1. Решение практических задач определение стоимости машин и оборудования 2. 1 текущая аттестация /Пр/ | 7 | 4 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 2 | |
| 6.3 | 1. Решение задач 8-12 темы №6 2. Подготовка к аттестации /Ср/ | 7 | 10 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| | Раздел 7. Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----|---|---|---|---|---------------|---|
| 7.1 | <p>Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Необходимость оценки недвижимости. Основные подходы к оценке недвижимости: затратный, доходный, сравнительный (рыночный). Доходный подход к оценке недвижимости. Методы доходного подхода: метод капитализации доходов; метод капитализации денежных потоков. Расчет стоимости недвижимости методом капитализации доходов: определение среднегодового или годового дохода от объекта недвижимости; расчет коэффициента капитализации; определение стоимости недвижимости. Расчет ожидаемого чистого операционного дохода. Действительный валовой доход. Статьи затрат, включаемые в операционные расходы. Условно-постоянные, условно-переменные расходы и расходы на замещение. Методы расчета коэффициента капитализации: метод «рыночной выжимки» (анализа рыночных аналогов); метод кумулятивного построения; метод связанных инвестиций (техника инвестиционной группы); с учетом возмещения капитальных затрат. Расчет стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков: составление потока будущих потоков в период владения объектом недвижимости; расчет стоимости оцениваемого объекта на конец периода владения (стоимость реверсии), вывод ставки дисконта; определение текущей стоимости доходов в период владения и реверсии. Определение прогнозного периода. Прогнозирование будущих доходов, включая реверсию. Методы определения ставки дисконтирования: метод кумулятивного построения; метод рыночного анализа.</p> <p>Применение сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости. Особенности применения сравнительного подхода. Методы сравнительного подхода: метод сравнения продаж; метод валового рентного мультипликатора. Расчет стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж: выбор объектов-аналогов; сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами; оценка поправок и расчет скорректированной стоимости. Параметры выбора объектов-аналогов. Компоненты сравнения и сопоставления: единицы сравнения и элементы сравнения. Порядок внесения поправок. Расчет стоимости объекта недвижимости методом валового рентного мультипликатора: оценка рыночного</p> | 7 | 4 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 |
|-----|---|---|---|---|---------------|---|

| | | | | | | | |
|-----|---|---|----|---|---------------|---|--|
| | <p>рентного дохода от оцениваемой недвижимости; расчет валового рентного мультипликатора для сопоставимых объектов аналогов; расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости.</p> <p>Затратный подход к оценке недвижимости. Общая характеристика затратного подхода в оценке недвижимости. Этапы затратного подхода: определение стоимости земельного участка, на котором находятся здания сооружения; оценка восстановительной стоимости зданий или сооружений без учета износа; расчет износа зданий и сооружений; определение остаточной стоимости зданий и сооружений; расчет итоговой стоимости объекта недвижимости.</p> <p>Методы оценки стоимости зданий и сооружений: метод техники остатка для земли; метод средневзвешенного коэффициента капитализации; метод сравнения продаж; метод капитализации; метод дисконтирования денежных потоков; метод разбиения участка при определении стоимости.</p> <p>Методы оценки восстановительной стоимости зданий и сооружений: метод сравнительной единицы; метод поэлементного расчета; сметный метод расчета стоимости; индексный способ расчета. Методы определения износа: метод разбиения; метод срока жизни; нормативный метод расчета физического износа; стоимостной метод определения физического износа. /Лек/</p> | | | | | | |
| 7.2 | Решение практических задач по определению стоимости недвижимости /Пр/ | 7 | 8 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 7.3 | 1. Решение задач 3, 8, 18-20 темы №7 2. Подготовка к аттестации /Ср/ | 7 | 10 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| | Раздел 8. Оценка стоимости нематериальных активов и ценных бумаг | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---------------|---|--|
| 8.1 | Особенности оценки нематериальных активов. Методы доходного подхода к определению стоимости нематериальных активов: метод избыточных прибылей; метод дисконтирования денежных потоков; метод освобождения от роялти; метод преимущества в прибылях. Применение затратного подхода к оценке нематериальных активов. Методы затратного подхода: метод стоимости создания; метод выигрыша в себестоимости. Сравнительный подход в оценке нематериальных активов. Определение рыночной стоимости облигаций. Оценка облигаций с купоном, с постоянным уровнем выплат. Оценка облигаций с плавающим купоном. Оценка бессрочных облигаций. Определение рыночной стоимости акций. Оценка привилегированных акций. Оценка обыкновенных акций: модель бесконечного роста; модель двухстадийного роста. Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. /Лек/ | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 8.2 | 1. Решение задач по определению стоимости нематериальных активов и ценных бумаг /Пр/ | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 1 | |
| 8.3 | Подготовка к текущей аттестации /Ср/ | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| Раздел 9. Затратный подход в оценке бизнеса | | | | | | | |
| 9.1 | Сущность затратного подхода в оценке бизнеса. Методы затратного подхода: метод чистых активов; метод ликвидационной стоимости. Этапы метода стоимости чистых активов: оценка рыночной стоимости машин и оборудования; оценка рыночной стоимости недвижимого имущества; выявление и оценка нематериальных активов; оценка рыночной стоимости краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений; перевод товарно-материальных запасов в текущую стоимость; оценка дебиторской задолженности; оценка расходов будущих периодов; перевод обязательств предприятия в текущую стоимость; определение стоимости собственного капитала. Метод ликвидационной стоимости. Виды ликвидационных стоимостей. Этапы метода: разработка календарного плана ликвидации предприятия; расчет текущей стоимости активов с учетом затрат на их ликвидацию; определение величины обязательств; расчет ликвидационной стоимости. /Лек/ | 7 | 1 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |

| | | | | | | | |
|--|--|---|------|---|---------------|---|--|
| 9.2 | Решение задач по определению стоимости бизнеса затратным подходом /Пр/ | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 9.3 | Подготовка к текущей аттестации /Ср/ | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| Раздел 10. Оценка туристского бизнеса | | | | | | | |
| 10.1 | Специфические черты туристского бизнеса. Необходимость и цели оценки туристских предприятий. Особенности доходного подхода при оценке туристских предприятий. Проблемы, возникающие при применении сравнительного подхода при оценке туристского предприятия. Структура активов в туристском бизнесе и специфика их оценки. Реструктуризация предприятия на основе оценки рыночной стоимости /Лек/ | 7 | 2 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 10.2 | 1. Решение задач по определению стоимости турактивов 2. Вторая текущая аттестация /Пр/ | 7 | 4 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 10.3 | 1. Решение задачи №1 темы №10 2. Подготовка к аттестации 3. Подготовка реферата /Ср/ | 7 | 12 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| Раздел 11. Консультации | | | | | | | |
| 11.1 | Консультация по дисциплине /Конс/ | 7 | 1 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | | 0 | |
| Раздел 12. Промежуточная аттестация (зачёт) | | | | | | | |
| 12.1 | Подготовка к зачёту /ЗачётСОц/ | 7 | 8,85 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | Л1.1Л2.1 Л2.2 | 0 | |
| 12.2 | Контактная работа /КСРАтт/ | 7 | 0,15 | ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-3.ПК-1 ИД-2.ПК-5 ИД-1.ПК-6 | | 0 | |

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Контрольные вопросы и задания

1. Основные понятия, используемы в оценке стоимости бизнеса
2. Необходимость и цели оценки бизнеса
3. Принципы оценки бизнеса
4. Подходы и методы, используемые в оценке бизнеса
5. Основные подходы, используемые при оценке бизнеса
6. Процедура оценки стоимости бизнеса
7. Временная оценка денежных потоков
8. Метод дисконтирования денежных потоков в оценке бизнеса

9. Методы расчета величины денежного потока для каждого года прогнозного периода
10. Определение ставки дисконтирования
11. Метод капитализации прибыли в оценке бизнеса
12. Общая характеристика сравнительного подхода в оценке бизнеса
13. Расчет оценочных мультипликаторов
14. Затратный подход в оценке машин и оборудования
15. Определение величины износа машин и оборудования
16. Сравнительный подход в оценке машин и оборудования
17. Доходный подход в оценке машин и оборудования
18. Применение метода капитализации в оценке недвижимости
19. Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков
20. Применение сравнительного подхода в оценке недвижимости
21. Оценка стоимости земельного участка
22. Применение затратного подхода в оценке недвижимости
23. Определение износа зданий и сооружений
24. Доходный подход в оценке нематериальных активов
25. Методы затратного и сравнительного подхода в оценке нематериальных активов
26. Определение рыночной стоимости облигаций
27. Определение рыночной стоимости акций
28. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций
29. Метод стоимости чистых активов при оценке стоимости бизнеса
30. Метод ликвидационной стоимости при оценке стоимости бизнеса
31. Необходимость и цели оценки туристских предприятий
32. Особенности оценки туристских активов
33. Специфические черты туристского бизнеса
34. Реструктуризация предприятия на основе оценки рыночной стоимости.

5.2. Темы письменных работ

1. Концепция управления стоимостью предприятия.
2. Методы оценки бизнеса и их адаптация для России.
3. Учет рисков бизнеса при его оценке.
4. Оценка долевых частей в предприятии.
5. Управление инновационными проектами для максимизации рыночной капитализации компании.
6. Управление активами инвестиционных компаний.
7. Текущий мониторинг изменения оценочной стоимости и его методы.
8. Реструктуризация компаний как способ увеличения стоимости ее имущественного комплекса.
9. Оценка инвестиционных проектов.
10. Оценка земли в России.
11. Единичная и массовая оценка земель.
12. Разработка программы финансового оздоровления предприятия.
13. Оценка капитала финансово-промышленных групп.
14. Нормативно-законодательная база по регулированию оценочной деятельности.
15. Оценка кадрового потенциала как составляющая стоимости предприятия.
16. Оценка исключительных прав.
17. Оценка стоимости и инвестиционной привлекательности акционерного капитала предприятия.
18. Учетно-аналитическое обеспечение оценочной деятельности.
19. Практика оценочной деятельности за рубежом.
20. Компьютерные технологии в оценке бизнеса.
21. Оценка лизинговых машин и оборудования.
22. Влияние оценки на результаты финансово-хозяйственной деятельности.
23. Учет и оценка нематериальных активов.
24. Особенности оценки туристских активов.

5.3. Фонд оценочных средств

Фонд оценочных средств представлен в отдельном документе

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

6.1. Рекомендуемая литература

6.1.1. Основная литература

| | Авторы, составители | Заглавие | Издательство, год | Эл. адрес |
|--|---------------------|----------|-------------------|-----------|
|--|---------------------|----------|-------------------|-----------|

| | Авторы, составители | Заглавие | Издательство, год | Эл. адрес |
|---|--|---|---|---|
| Л1.1 | Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов [и др.] М.К., Фалгинский Р.А. | Оценка организации (предприятия, бизнеса): учебник | Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, 2014 | http://www.iprbookshop.ru/18461.html |
| 6.1.2. Дополнительная литература | | | | |
| | Авторы, составители | Заглавие | Издательство, год | Эл. адрес |
| Л2.1 | Грязнова А.Г., Федотова М.А. | Оценка бизнеса: учебник для вузов | Москва: Финансы и статистика, 2009 | |
| Л2.2 | Соколова А.А., Гарибов В.В. | Оценка стоимости бизнеса: практикум | Ставрополь: Северо- Кавказский федеральный университет, 2016 | http://www.iprbookshop.ru/66085.html |

| 6.3.1 Перечень программного обеспечения | |
|--|---|
| 6.3.1.1 | MS Office |
| 6.3.1.2 | Kaspersky Endpoint Security для бизнеса СТАНДАРТНЫЙ |
| 6.3.1.3 | MS WINDOWS |
| 6.3.1.4 | NVDA |
| 6.3.1.5 | Яндекс.Браузер |
| 6.3.1.6 | Google Chrome |
| 6.3.1.7 | Audit Expert |
| 6.3.1.8 | Финансовый аналитик |
| 6.3.2 Перечень информационных справочных систем | |
| 6.3.2.1 | Электронно-библиотечная система IPRbooks |
| 6.3.2.2 | База данных «Электронная библиотека Горно-Алтайского государственного университета» |
| 6.3.2.3 | Гарант |
| 6.3.2.4 | КонсультантПлюс |

| 7. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| | портфолио |
| | дискуссия |
| | Решение практических задач |

| 8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) | | |
|---|---|---|
| Номер аудитории | Назначение | Основное оснащение |
| 221 А1 | Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Помещение для самостоятельной работы | Рабочее место преподавателя. Посадочные места обучающихся (по количеству обучающихся). Интерактивная доска с проектором, компьютер, телевизор, подключение к интернету, ученическая доска, презентационная трибуна, стенды демонстрационные, стулья, усилительные колонки |

| | | |
|--------|---|---|
| 317 А2 | Компьютерный класс, класс деловых игр, центр (класс) деловых игр, класс имитации деятельности предприятия, лаборатория имитации деятельности предприятия, учебно-тренинговый центр (лаборатория), лаборатория информационно-коммуникативных технологий. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Помещение для самостоятельной работы | Рабочее место преподавателя. Посадочные места обучающихся (по количеству обучающихся). Интерактивная доска с проектором, экран, подключение к интернету, ученическая доска, презентационная трибуна |
|--------|---|---|

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Самостоятельная работа студентов включает подготовку к тестированию и опросу, изучение рекомендованной основной и дополнительной литературы, а также выполнение заданий для самостоятельной работы студентов.

Цель заданий для самостоятельной работы – закрепить полученные знания в рамках отдельных тем по учебной дисциплине «Оценка туристического бизнеса», сформировать навыки принятия и реализации решений по управлению стоимостью туристического бизнеса.

Самостоятельная работа это планируемая учебная и научная работа студентов, выполняемая по заданию преподавателя и под его методическим руководством, но без его непосредственного участия. Содержание самостоятельной работы студентов определяется концепцией учебной дисциплины, ее учебно-методическим обеспечением.

На первом занятии производится ознакомление студентов с формой занятий по изучаемому курсу, видах самостоятельной работы и о системе их оценки в баллах; осуществляется помощь студентам составить график самостоятельной работы с указанием конкретных сроков представления выполненной работы на проверку преподавателю.

Условно самостоятельную работу студентов можно разделить на обязательную и контролируруемую. Обязательная самостоятельная работа обеспечивают подготовку студента к текущим аудиторным занятиям. Результаты этой подготовки проявляются в активности студента на занятиях и качественном уровне сделанных докладов, рефератов, выполненных практических заданий, тестовых заданий и других форм текущего контроля.

Контролируемая самостоятельная работа направлена на углубление и закрепление знаний студента, развитие аналитических навыков по проблематике учебной дисциплины. Подведение итогов и оценка результатов таких форм самостоятельной работы осуществляется во время контактных часов с преподавателем. В ходе выполнения заданий студентом должны быть решены следующие задачи:

- углублённое знакомство с предметом исследования;
- овладение навыками работы с учебной литературой, законодательными и нормативными документами;
- выработка умения анализировать и обобщать теоретический и практический материал, использовать результаты анализа для подведения обоснованных выводов и принятия управленческих решений по управлению стоимостью туристического бизнеса.

Прежде чем приступить к выполнению самостоятельной работы, студент должен ознакомиться с содержанием рабочей программы. Это необходимо для того, чтобы осмыслить суть предлагаемых работ и круг вопросов, которые предстоит освоить, а также определить место и значимость самостоятельных заданий в общей структуре программы курса «Оценка туристического бизнеса».

Результаты самостоятельной работы студентов должны быть оформлены в виде персонального портфолио студента, т.е. в форме папки документов, отражающих выполненную самостоятельную работу студента. При этом в портфолио должны быть включены:

- титульный лист
- ответы на вопросы входного тестирования;
- выполненные задания самостоятельной работы
- список литературы, с которой работал студент при изучении курса;
- результаты научной работы студентов по данному курсу: подготовленные статьи на научные конференции и др.

Выполненные задания проверяются преподавателем и оцениваются в баллах.

Задания для самостоятельной работы выполняются студентом в письменном виде на стандартных листах формата А4.

Формы самостоятельной работы:

1. Подготовка к тестированию.
2. Решение задач.
3. Подготовка реферата