

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_2023_833.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
в том числе: Виды контроля в семестрах:
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		17 3/6	
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:

43.07.02 Туризм

утвержденного учёным советом вуза от 26.12.2022 протокол № 12.

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры

кафедра экономики, туризма и прикладной информатики

Протокол от 09.03.2023 протокол № 8

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

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2026-2027 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2026 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2027-2028 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2027 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> • 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:	
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; владеть: - 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	Компетен-ции	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. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности: принцип вклада, принцип остаточной продуктивности для земельного участка, принцип предельной производительности, принцип сбалансированности. 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.</p> <p>Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.</p> <p>Основные подходы к оценке бизнеса: доходный, сравнительный (рыночный), затратный (имущественный).</p> <p>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> /Пр/	7	2	ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-1.ПК-6	Л1.1Л2.1 Л2.2	0	Вопросы для семинаров
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> /Ср/	7	10	ИД-1.ПК-1 ИД-2.ПК-1 ИД-1.ПК-6	Л1.1Л2.1 Л2.2	0	Темы конспектов, примерные тестовые задания
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. /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	примерные тестовые задания
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	Комплект разноуровневых
3.3	<p>1. Решение задач 15-20 темы №3.</p> <p>2. Подготовка к аттестации</p> /Ср/	7	10	ИД-1.ПК-6	Л1.1Л2.1 Л2.2	0	Комплект разноуровневых задач,
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: денежные 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. 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	Комплект разноуровневых задач
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	Комплект разноуровневых задач, примерные тестовые
	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; 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.</p> <p>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	Комплект разноуровневы х задач
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	Комплект разноуровневы х задач, примерные тестовые
	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	0	Комплект разноуровневых задач, примерные тестовые
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	Комплект разноуровневых задач, примерные тестовые
	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	Комплект разноуровневых задач
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	Комплект разноуровневых задач, примерные тестовые
	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	0	Комплект разноуровневых задач
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	Примерные тестовые задания
	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	Комплект разноуровневых задач
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	Примерные тестовые задания
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	Комплект разноуровневых задач, примерные тестовые
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	Комплект разноуровневых задач, примерные тестовые
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	Л1.1Л2.1 Л2.2	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	Л1.1Л2.1 Л2.2	0	

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Пояснительная записка

1. Назначение фонда оценочных средств. Оценочные средства предназначены для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу учебной дисциплины «Оценка туристского бизнеса».

2. Фонд оценочных средств включает контрольные материалы для проведения текущего контроля в форме примерных тестовых заданий для текущей аттестации в середине и конце курса, разноуровневых задач и промежуточной аттестации в форме вопросов к зачету, вопросов к семинарским занятиям, тематики рефератов.

3. Проверка и оценка результатов выполнения заданий

Оценка по курсу выставляется в 2-х балльной шкале:

– «зачтено» – если студент набрал 61-91 баллов, пороговый уровень сформированности компетенции, 91-100 – повышенный уровень сформированности компетенции;

– «не зачтено» – если студент набрал менее 61 баллов, компетенция не сформирована.

Если студент не набрал 61 и более баллов по результатам изучения дисциплины, он сдает зачет в форме собеседования по вопросам

5.2. Оценочные средства для текущего контроля

Комплект разноуровневых задач

1 Задачи репродуктивного уровня

Тема 3. Временная оценка денежных потоков

Задача 1. Какова стоимость ипотечного кредита, предусматривающего выплату 14000 руб. в конце каждого года на протяжении 25 лет, при ставке дисконта 15%?

Задача 2. Какую сумму следует сегодня депонировать в банке, начисляющем 10% годовых, при ежегодном накоплении, для того, чтобы через 4 года получить 225 000 руб.?

Задача 3. Какими должны быть ежегодные платежи по ипотеке в 10000 при 24% годовых? Выплаты производятся раз в квартал в течение 5 лет.

Задача 4. Иванов намерен скопить деньги для внесения первого взноса за дом. Какая сумма окажется на его счете через три года, если он ежемесячно будет депонировать 7000 руб.? Ставка по счету составляет 8%, причем процент начисляется ежемесячно.

Задача 5. Кузнецов намерен скопить в течение четырех лет 20000 руб., депонируя ежемесячно равные денежные суммы.

Ставка по вкладу составит 10%, процент будет начисляться ежемесячно. Каким должен быть месячный депозит?

Задача 6. Банк предоставляет кредит в 250000 руб., подлежащий погашению равными взносами в конце каждого квартала на протяжении 10 лет. Годовая ставка составляет 32%. Каким должен быть каждый годовой платеж?

Задача 7. Каким должен быть ежегодный платеж в погашение 125000 руб. кредита, предоставленного под 16% годовых на четыре года?

Задача 8. Какими должны быть ежемесячные выплаты по кредиту 200000, предоставленному на 5 лет при годовой ставке 72%.

Задача 9. Ипотечный кредит в 50000 д.ед. предусматривает периодическую выплату только одних процентов. Через три года должна быть погашена вся основная сумма кредита. Господин X, заемщик, хочет в начале каждого месяца вносить в специальный фонд, приносящий процент, определенную сумму с тем, чтобы иметь возможность через три года погасить долг. На эти вложения в фонде начисляется ежегодно 9%. Какую сумму должен ежегодно вносить X в фонд погашения кредита?

Задача 10. Владельцы кондоминиума планируют заменить кровлю на всех своих зданиях через 10 лет. Они полагают, что через 10 лет это им обойдется в 150000 д.ед. Какую сумму они должны депонировать по окончании каждого года с учетом того, что средства на счете будут аккумулироваться по годовой ставке 10%?

Задача 11. Марина Сергеевна откладывает деньги к выходу на пенсию через 5 лет. Она только что внесла 100 ден. ед. на счет, на который ежемесячно будет начисляться 12 % годовых. Она собирается откладывать такую же сумму в начале каждого месяца до самого выхода на пенсию. Каков будет остаток на счете к тому времени?

Задача 12. Земельный спекулянт полагает, что сможет через 4 года продать застройщику земельный массив, площадью 100 га по цене 100 ден. ед. за га. Если не брать в расчет издержки по владению и продаже, то какая цена в денежном выражении, оплаченная сегодня, позволит спекулянту получить накапливаемый ежегодный доход в 12%?

Задача 13. Супруги копят деньги для первоначального взноса за дом. Если в начале каждого месяца они будут вносить по 100 ден.ед. на банковский счет, то сколько у них денег будет на счету через 5 лет и 3 месяца? Банковский процент – 10% годовых.

Задача 14. Госпожа Браун только что заплатила 100 ден. ед. за опцион на покупку участка земли. Опцион дает ей право через 2 года купить недвижимость за 10000 ден. ед. 100 ден. ед., оплаченные при покупке опциона не будут засчитаны в цене покупки. Сколько сегодня госпожа Браун должна платить в банк, который платит 9% годовых с ежемесячным начислением процентов, с тем, чтобы через два года на ее счете было 10000 ден. ед.?

Задача 15. Вы уезжаете за границу на два года и сдаете свою квартиру в аренду за 200 ден.ед. в месяц, идущих на Ваш счет авансовыми платежами под 15% годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?

Задача 16. Каков размер ежегодного платежа по ипотечному кредиту в 35000 ден. ед., предоставленному на 7 лет, при номинальной годовой ставке 12% и полугодовом начислении процента?

Тема 4. Доходный подход в оценке бизнеса

Задача 1. Используя следующие данные, рассчитать величину денежного потока предприятия и заполнить строки балансового отчета на конец периода (тыс. руб.).

Актив

Основные средства 2000

Запасы 230

Дебиторская задолженность 500

Денежные средства 400

Итого активов 3130

Собственный капитал 1230

Долгосрочная задолженность 1500

Краткосрочная задолженность 400

Итого пассивов 3130

<input type="checkbox"/> Чистая прибыль	500
<input type="checkbox"/> Начисленный износ	120
<input type="checkbox"/> Прирост запасов	50
<input type="checkbox"/> Уменьшение дебиторской задолженности	30
<input type="checkbox"/> Прирост краткосрочной задолженности	60
<input type="checkbox"/> Уменьшение долгосрочной задолженности	100

Задача 2. Рассчитать средневзвешенную стоимость капитала, если:

<input type="checkbox"/> Номинальная безрисковая ставка, %	6	
<input type="checkbox"/> Коэффициент бета		1,8
<input type="checkbox"/> Среднерыночная ставка дохода, %	12	
<input type="checkbox"/> Процент за кредит, %		8
<input type="checkbox"/> Ставка налога на прибыль, %	20	
<input type="checkbox"/> Доля заемных средств, %		50

Задача 3. Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 14%. Среднерыночная доходность на фондовом рынке – 19% в реальном исчислении. Коэффициент бета для оцениваемого предприятия равен 1,4. Темпы инфляции составляют 6% в год. Рассчитать реальную ставку дисконта для оцениваемого предприятия.

Задача 4. Рассчитать текущую стоимость предприятия в постпрогнозный период, используя Модель Гордона, если денежный поток в постпрогнозный период равен 900 тыс. руб., ожидаемые долгосрочные темпы прироста – 2% в год, ставка дисконта – 18%.

Задача 5. В конце каждого из последующих четырех лет фирма предполагает выплачивать дивиденды в размере 2 долларов, 1,5 доллара, 2,5 доллара, 3,5 доллара. Какую цену вы готовы заплатить за акцию данной фирмы, если ожидается, что в дальнейшем дивиденды будут расти на 5% в год, а требуемая ставка дохода составляет 19%.

Задача 6. Компания имеет два подразделения: А и Б. Каждое из подразделений использует заемных средств на 30%, привилегированных акций на 10%, остальное финансируется за счет собственного капитала. На рынке установилась ставка процента на заемный капитал на уровне 15%, ставка налога на прибыль, уплачиваемого компанией, составляет 40%. Доход привилегированных акций 13%. Компания хочет установить минимальный уровень прибыли для каждого подразделения в зависимости от риска на него. Компания думает для этого использовать модель CAPM и нашла 2 компании-представителя, для которых наиболее вероятные значения бета – 0,9 (подразделение А) и 1,3 (подразделение Б). Безрисковая ставка – 12%, ожидаемая прибыль от рыночного портфеля – 17%. Определить средневзвешенную стоимость капитала для обоих подразделений.

Тема 5. Сравнительный подход в оценке бизнеса

Задача 1. Фирма «Салют» имеет в обращении 25 тыс. акций, рыночная стоимость одной акции 100 руб.

Отчет о прибылях и убытках:

Выручка от реализации, тыс. руб. 500

Издержки, тыс. руб. 400

В том числе амортизация 120

Сумма уплаченных процентов, тыс. руб. 30

Ставка налога на прибыль 20

Рассчитать мультипликаторы: цена/прибыль, цена/денежный поток. Расчет сделать на одну акцию и по предприятию в целом.

Задача 2. Определить стоимость предприятия «Байкал». Информация для расчета:

Чистая прибыль, тыс. руб. 450

Чистая прибыль, приходящаяся на 1 акцию, тыс. руб. 4,5

Балансовая стоимость чистых активов компании, тыс. руб. 6000

Мультипликатор цена/балансовая стоимость чистых активов 3

Тема 6. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования

Задача 1. Нормативный срок службы термопластавтомата 15 лет. На основании проведенной экспертизы было установлено, что остающийся срок службы его равен 3 годам. Определить физический износ термопластавтомата.

Задача 2. Нормативный срок службы персонального компьютера 4 года. Он был введен в эксплуатацию в декабре 1995 года. Вследствие неполной загрузки и соблюдения условий эксплуатации эффективный возраст компьютера на 30% меньше хронологического. Определить физический износ компьютера в июне 1997 года.

Задача 3. Производственная линия рассчитана на выпуск 1000 единиц продукции в сутки при двухсменной работе. В силу внешних причин, приведших к появлению экономического устаревания, линия эксплуатируется в одну смену, т.е. рабочая реальная производительность только 500 единиц в сутки. Экономия на масштабе – 0,6. Какова величина экономического устаревания.

Тема 7. Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества

Задача 1. Составьте отчет о доходах от владения объектом недвижимости на основании следующих данных. Объект недвижимости – пяти этажное здание, общая площадь – 3000 кв.м., площадь земельного участка – 2000 кв.м. Лучшее и наиболее эффективное использование – офис. Арендная плата за 1 кв.м земельного участка – 26 ден. ед. в год, арендная плата за 1 кв.м. здания – 160 ден. ед. в год. Площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду – 2500 кв.м., из них 100 кв.м. оборудовано под зал игровых автоматов и приносит доход в 20000 ден. ед. в год. Остаточная стоимость здания 2000000 ден. ед. Налог на имущество – 2% от остаточной стоимости. Коммунальные платежи – 5000 ден. ед. Резерв на замещение – 13000 ден. ед. Определить величину ЧОД., если землей предприятие владеет на праве аренды, а здание находится в полной собственности.

Задача 2. Оценивается гараж на 100 машино-мест с двумя ремонтными боксами и мойкой. Аренда одного машино-места оценивается в 1000 руб., ремонтного бокса – 5000 руб, мойки – 10000 руб. Коэффициент загрузки по аналогичным объектам для гаража: 70%, бокса – 50%, мойки – 30%. Потери от недосбора арендной платы – 2000 руб. Оплата обслуживающего персонала – 40000 руб., коммунальные платежи – 7500 руб., ремонт оборудования – 8500 руб.,

отчисления в фонд замещения – 4000 руб. Определить чистый операционный доход.

Задача 3, 4. Известна следующая информация по рыночным продажам. Определить корректировки.

Задача 5. Определить стоимость гостиницы на номеров, если известна следующая информация по аналогичным объектам.

Продажная цена:

Объект 1 (430 номеров) 220000

Объект 2 (540 номеров) 255000

Объект 3 (385 номеров) 190000

Задача 6. Срок службы летнего кафе 10 лет, стоимость его строительства – 500000 у.е., доходность таких объектов составляет 17%, а получаемый чистый операционный доход 167328 у.е. Определить стоимость земельного участка, используя метод остатка.

Задача 7. Под земельным участком построен подземный многоярусный гараж на 400 автомобилей. Доходность таких гаражей составляет 16%, срок службы 30 лет. Средняя заполняемость гаража – 75%, стоимость аренды одного машино-места 1000 у.е. в год. Стоимость строительства такого гаража составляет 1235440 у.е. Определить стоимость земельного участка, используя метод остатка.

Задача 8. На объекте отсутствует система безопасности. Известно, что стоимость оборудования системы 11500 у.е.

Стоимость монтажа при строительстве – 4400 у.е. Стоимость монтажа в существующем здании – 5500 у.е. Определить износ.

Задача 10. Необходимо определить стоимость земельного участка, на котором инвестор планирует разместить АЗС на 3 колонки. Удельные капиталовложения на одну колонку определены в 48780 ден.ед. Анализ эксплуатации действующих АЗС в аналогичных по местоположению условиях позволил установить следующее: в течение часа на одной колонке в среднем заправляется 4 автомобиля; одна заправка в среднем равна 20 литрам; чистый доход с одного литра бензина составляет около 0,026 ден.ед. Планируемая доходность объекта недвижимости – 12%, срок экономической жизни определен в 6 лет. Возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу.

Задача 12. Срок экономической жизни здания – 120 лет. Оценить эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи – 75000 долл., стоимость земельного участка – 17000 долл., стоимость восстановления – 74000 долл.

Задача 13. Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст здания – 50 лет, срок экономической жизни – 100 лет, стоимость продажи – 200000. Стоимость участка – 15000.

Задача 14. Склад 40 x 50 м. имел удобное местоположение около основной дороги, но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основную поток автомашин на 5 км. от старой дороги. В результате уровень арендной платы упал на 0,2 долл. за кв.м. по сравнению с тем, какой она бы была, будь склад ближе к новому шоссе.

Обычный валовой рентный мультипликатор для такого объекта равен 5. Какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды.

Задача 15. Для небольшого магазина требуется дополнительное охранное оборудование. Его можно приобрести и установить за 4000 долл. Кроме того, освещение производится лампами накаливания, тогда как сейчас необходимы галогены, затраты на такую замену составят 12000 долл. Магазин имеет общую полезную площадь 100 кв.м. Высота потолка – 2,5 м. Ежегодные потери арендной платы составляют 4 доллара за кв.м. Валовой рентный мультипликатор равен 5. Определить сумму устранимого и неустраимого износа.

Задача 16. Чистый операционный доход 70000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений – 20%, коэффициент капитализации для земли – 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 0,25. Определите стоимость земли и стоимость улучшений.

Тема 8. Оценка рыночной стоимости нематериальных активов и ценных бумаг

Задача 1. Рыночная стоимость активов предприятия оценивается в 4000 долл., нормализованная чистая прибыль 8000 долл. Средний доход на активы равен 15%. Ставка капитализации 20%. Необходимо определить стоимость гудвилла.

Задача 2. Стоимость ОАО «Х» определена методом сделок на уровне 5 млн. руб. Скидка на отсутствие контроля определена для данного предприятия на уровне 30%. Найти стоимость 90% и 4% пакетов акций.

Задача 3. Стоимость компании определена методом капитализации в 100000 руб. Премия за контроль – 25%. Найти стоимость 80% и 5% пакетов акций.

Задача 4. Необходимо оценить рыночную стоимость облигации с трехлетним сроком погашения. По этим облигациям выплачивается ежегодный доход в 150 долл. Стоимость погашения равна 2000 долл. Ставка дисконтирования 7%.

Задача 5. Необходимо определить текущую стоимость облигации с оставшимся сроком до погашения 6 лет с номинальной стоимостью 100000 руб., приносящей 6%-ый купонный доход при требуемом уровне доходности 10 %.

Задача 6. Определить текущую стоимость облигации номинальной стоимостью 200000 руб., купонной ставкой 15% годовых и сроком погашения через 5 лет, если рыночная норма дохода 12%. Процент по облигации выплачивается дважды в год.

Тема 9. Затратный подход в оценке бизнеса

Задача 1. Оценочная стоимость активов предприятия составляет 22000 долл. Для его ликвидации потребуется полтора года. Затраты на ликвидацию составляют 25% стоимости активов. Какова текущая стоимость выручки от продажи при ставке дисконтирования 18 %.

Задача 2,3. Проведите оценку стоимости чистых активов предприятия при допущении его ликвидации, используя данные из баланса.

2 Задачи реконструктивного уровня

Тема 3. Временная оценка денежных потоков

Задача 1. Условия аренды предусматривают ежегодные платежи в 10000 руб. на протяжении первых пяти лет и 20000 руб. ежегодно в течение последующих десяти лет. Оплата производится в конце каждого периода. Какой будет стоимость арендных платежей при 20%-ой номинальной годовой ставке?

Задача 2. Петров сдал в аренду недвижимость, что позволит ему получать в течение 5 лет по окончании каждого года по 10000 руб., на протяжении последующих 10 лет ежегодные арендные платежи составят уже 12500 руб., также вносимые в конце каждого года. Ожидается, что через 15 лет собственность будет продана за 1000000 руб. За сколько Петров должен был бы продать свою собственность сегодня, если бы он рассчитывал получить 12%-ный доход, накапливаемый ежегодно?

Задача 3. Земля куплена сегодня за 50000 д.е. Инвестор ожидает прироста ее стоимости на 2% в год. Предполагаемый период владения 7 лет. Какова ожидаемая продажная цена через 7 лет?

Задача 4. Земельный участок площадью 1265 м² куплен сегодня по цене 950 д.е. за м². Инвестор ожидает прироста ее стоимости на 4% в год. Предполагаемый период владения равен десяти годам. Какова окажется продажная цена через 10 лет?

Задача 2. Определить стоимость предприятия доходным подходом, используя следующие данные. В отчетном году выручка составила 48500 тыс. руб., себестоимость продукции – 34150 тыс. руб., в том числе амортизация – 4700 тыс. руб. В течение следующих 3 лет выручка будет возрастать к предыдущему году: 103%, 102% и 105% соответственно. Доля себестоимости в выручке и доля амортизации в себестоимости будут оставаться на уровне отчетного года. В дальнейшем компания будет развиваться стабильными темпами 2% в год. Среднерыночная доходность на данном рынке составляет 20%. Безрисковая ставка – 12%. Стоимость акций данной компании увеличилась в 1,2 раза, а среднерыночная доходность – в 1,25 раза. Ставка налога на прибыль – 20%.

Тема 5. Сравнительный подход в оценке бизнеса

Задача 1. Оцените предприятие «Сирена», годовая выручка от реализации которого составляет 750000 руб.

Пассив баланса предприятия «Сирена», руб.

1. Собственный капитал	4000000
2. Долгосрочные обязательства	500000
3. Краткосрочные обязательства	1500000

Аналогом является предприятие «Гудок», рыночная цена одной акции которого составляет 20 руб., число акций в обращении – 800000. Годовая выручка от реализации – 8000000 руб.

Пассив баланса предприятия «Гудок», руб.:

1. Собственный капитал	8000000
2. Долгосрочные обязательства	2000000
3. Краткосрочные обязательства	4000000

Задача 6. Рассчитайте итоговую величину стоимости собственного капитала предприятия «Фазтон».

Таблица 13 – Информация:

1. Выручка от реализации, тыс. руб. 20000
2. Затраты, тыс. руб. 15000
3. В том числе амортизация 3000
4. Сумма уплаченных процентов, тыс. руб. 1800
5. Ставка налога на прибыль, % 20
6. Балансовая стоимость чистых активов, тыс. руб. 22000
7. Мультипликаторы
 - А. Цена/чистая прибыль 15
 - Б. Цена/денежный поток до уплаты налогов 8
 - В. Цена/выручка от реализации 1,9
 - Г. Цена/балансовая стоимость актива 2

Предприятие «Фазтон» является крупнейшим в данном секторе услуг, его доля на рынке составляет 20%. Фирма не имеет льгот по налогообложению. Доля основных средств в активах предприятия составляет 60%. Фирма «Фазтон» не имеет дочерних предприятий, в то время как аналоги имеют родственную сеть дочерних компаний. Доля активов-аналогов, представленных контрольными пакетами акций дочерних компаний, колеблется в диапазоне 15-30%. Предприятие «Фазтон» нуждается в срочной реконструкции гаража. Затраты на реконструкцию составят 200 тыс. руб. На дату оценки выявлен недостаток собственного оборотного капитала 1300 тыс. руб. Предприятию «Фазтон» принадлежит спортивный комплекс, рыночная стоимость которого равна 8500 тыс. руб.

Тема 6. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования

Задача 1. Статический преобразователь установлен на тяговой подстанции метрополитена 10 лет назад и имеет КПД 94%. Современный преобразователь такого типа имеет КПД 98%. Как определить в этом случае величину функционального устаревания? Предположим, что расход электроэнергии на тягу поезда составляет 1600 кВт*ч. Режим работы преобразователя: 21 час в сутки при 365 дней в году. Срок экономической жизни таких устройств 14 лет. Стоимость электроэнергии 0,1 долл./кВт*ч. Ставка налога 32%. Ставка дисконта 15%.

Тема 7. Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества

Задача 1. При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Задача 2. На участке в 50 га планируется возвести дачный поселок. 20% территории общей площади участка будет отведено под дороги. Строительство дорог и прокладка коммуникаций начинается немедленно и потребует расходов в сумме 12500 долл. на 1 га общей площади, половина из которых придется на первый год, а половина на второй. В конце первого года планируется продать 50 незастроенных участков по 0,20 га каждый по цене 400 долл. за сотку. На оставшейся территории будут возводиться коттеджи, расходы по строительству которых составят 300000 долл. на га. Ожидается, что 40% расходов по строительству придется на первый год, а на второй и третий – по 30%. Расходы по продаже участков составят 6500 долларов в год. Прогноз графика реализации застроенных участков:

- Год 1 – 0.
- Год 2 – 50 уч. по 8000 долл. + 20 уч. по 85000 долл.
- Год 3 – 80 уч. по 90000 долл.
- Год 4 – 35 уч. по 100000 долл.

Год 5 – 15 уч. по 115000 долл.

Какова текущая стоимость земли, если ставка дисконтирования составляет 18%.

Тема 10. Оценка туристского бизнеса

Задача 1. Туристская фирма «Алтай-тур» к 2019 г. завоевала прочные позиции на рынке. Рассчитать стоимость бренда на 01.01.2020 г. Объем реализации – 17 млн. руб. в год. При этом известно, что 45% суммы получены на водных маршрутах, 30% – по конным маршрутам, 25% – на экскурсионном бизнесе. Исследование рынка показало, что имеется возможность реализовать путевки:

- На водные маршруты – на 25% выше среднерыночных цен;
- На конные маршруты – на 10% выше рыночных цен.

На экскурсионные услуги нет возможности повышения цен. Предполагается, что первые 5 лет доходы будут расти на 10% в год, а через 5 лет – на 5%.

3 Задачи творческого уровня

Тема 5. Сравнительный подход в оценке бизнеса

Задача 1. Используя сравнительный подход, определить рыночную стоимость компании А, если имеется следующая информация. На рынке найдена информация о предприятиях-аналогах Б и В.

Дополнительная информация о предприятиях-аналогах.

Цена продажи компании Б – 85000 руб. Стоимость компании В: имеется информация о крупной сделке купли-продажи с акциями компании В: 6800 акций продано на общую сумму 45900 руб. Количество размещенных акций компании В – 10000 штук. Чистую прибыль в размере 2000 руб. компания В получила от разовой сделки (продажи эксклюзивного производственного оборудования).

Тема 7. Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества

Задача 1. Прогноз денежных потоков от эксплуатации объекта недвижимости (складской комплекс состоит из двух помещений общей площадью 114708 кв. м с отапливаемой площадью 65449 кв.м).

Длительность прогнозного периода 3 года. Ставки арендной платы рассчитываются с учетом рыночной информации по аренде офисных помещений, по отапливаемым помещению – 106 долл., по неотапливаемым – 50,4 доллара. Темп роста ставок арендной платы (-7%). Поправки на недосбор и недозагрузку по трем годам прогнозного периода и первого года постпрогнозного периода следующие.

В таблице 22 представлены динамика недосбора и недозагрузки

Расходы:

1. Налоги.

Общая величина налога на землю составит 56992 долл. (округленно 57000 долл.). Предполагается, она будет постоянной в течении и по окончании прогнозного периода.

Налог на имущество рассчитывается исходя из балансовой стоимости имущества 2% (балансовая стоимость – 19400000). Предполагается, что земельные участки застроены наилучшим и эффективным способом, то есть в прогнозный период не будут строиться новые здания и сооружения. Размер налога по периодам останется неизменным.

Плата за воду рассчитывается на основе данных прошлых периодов – 81166 долл. Планируется ее увеличение на 10% в первом году прогнозного периода. В дальнейшем планируется увеличение расходов на 7% каждый год.

2. Коммунальные платежи.

Размер коммунальных платежей рассчитывается на основе данных, получаемым по аналогичным складским комплексам в пересчете на доллары США:

Электроэнергия (25 долл. Кв.м./год) 28677

Отопление, горячее водоснабжение (0,35 долл. Кв м /год) 29907

Водопровод, канализация (0,6 долл. Кв.м / год) 68825

Уборка помещений и прилегающих территорий (0,8 долл. Кв.м. / год и 250 долл. за 1 га соответственно) 97236

Итого 224645

Предполагается, что величина коммунальных платежей с каждым годом будет увеличиваться на 4%.

3. Отчисления на оплату труда

Эти затраты рассчитываются на основе данных прошлых лет. Так, заработная плата всего персонала составляет 90000 долл. (отчисления во внебюджетные фонды – 35,6% от заработной платы), а представительские расходы, суточные и подъемные – 1500 долл. В прогноз закладываются следующие темпы роста этих статей:

Заработная плата 5%

Представительские расходы, суточные и подъемные 0

4. Охрана и реклама услуг

В среднем необходимо выделять 5000 долл. в месяц на охрану одного складского помещения. Для сдачи складских помещений в аренду требуется проводить маркетинговые исследования. Такие затраты, в среднем по оценкам экспертов, составляют 7000 долл. в год для складских помещений. Расходы на рекламу будут постоянно снижаться, а расходы на охрану объектов – возрастать.

В таблице 24 представлена динамика изменения расходов на охрану и рекламу услуг объекта (тыс. долл.)

5. Резервный фонд на восстановление. Величина данной статьи берется в прямой зависимости от ДВД – 8%.

6. Управление – 7% от ДВД

7. Обязательное страхование недвижимости.

Рассчитывается на основе данных прошлых периодов и составляет 400 долл. Предполагается, что данная величина останется неизменной, так как по оцениваемым объектам не планируется в ближайшие 3 года возводить новые имущественные объекты.

8. Оплата услуг сторонних организаций. Проведенный анализ показал, что наиболее вероятны следующие темпы роста данных услуг.

В таблице 25 указана динамика платы услуг сторонних организаций

9. Прочие расходы – 5% от ДВД.

Капиталовложения в складской комплекс составляли 20% от ЧОД. В прогнозный период тенденция будет сохраняться.

Привлечение кредитов не планируется.

Ставка дисконтирования для данного вида недвижимости сложилась на уровне 18%. Ставка капитализации для реверсии – 21%.

Определить стоимость складского комплекса.

Задача 2. Оценить рыночную стоимость коттеджа общей площадью 120 м. кв. Коттедж имеет 6 комнат, 3 спальни, ванную комнату, душевую, законченный подвал. Гараж на дату оценки отсутствует. Площадь земельного участка 1000 кв.м. Для анализа использованы данные о пяти продажах сравнимых участков на этом же рынке.

В таблице 26 представлена информация об аналогах

Задача 2. Определить рыночную стоимость офисного здания. Характеристика объекта:

Возраст 5 лет

Общая площадь, кв.м. 3500

Арендная площадь, кв. м. 3000

Коэффициент использования, % 90

Площадь на 1 арендатора, кв. м. От 230 до 600

Состояние конструктивных элементов Среднее

Рыночное отношение арендной площади к общей, % 93

Пейзаж участка Средний

Автостоянка Адекватна зданию

Местоположение Среднее (внутренний участок, доступный с главных магистралей)

Контрактная арендная плата за кв. м. общей площади 120-130

Средняя контрактная арендная плата за кв. м. 126

Тип аренды Все расходы, за исключением телефона, несет владелец

Срок договоров аренды 3-4 года с возможностью продления на 3 года

Срок заключения договоров Не более 1,5 лет

Условия аренды Рыночные

Репутация арендаторов Хорошая

В качестве объектов сравнения выбраны пять сдаваемых в аренду зданий, которые недавно были проданы на местном рынке. Все здания имеют примерно одинаковое географическое положение, продавались на условиях рыночного финансирования для владения на основе аренды.

В таблице 28 представлена характеристики объектов сравнения

Тема 10. Оценка туристского бизнеса

Задача 1. Туристская фирма «Жемчужина Сибири» имеет показатели деятельности, представленные в балансовом отчете.

Также имеются основные показатели работы за 2018-2022 гг.

На 1 января 2023 г. самым безопасным вариантом размещения средств для отечественных небанковских инвесторов являлись Облигации федерального займа, со средней ставкой по облигациям с долгосрочным сроком погашения 7%.

Рассчитать балансовую и рыночную стоимость туристической фирмы доходным подходом на 01.01.2023 г.

Критерии оценки задач репродуктивного уровня:

0 баллов – задача не решена, уровень не сформирован

0,5 баллов – задача решена, уровень сформирован.

Критерии оценки задач реконструктивного уровня:

0 баллов – задача не решена, уровень не сформирован

0,5 баллов – задача решена, не правильно применен метод при решении задачи, пороговый уровень;

1 балл – задача решена, имеются логические ошибки в решении задачи, пороговый уровень;

1,5 балла – имеются арифметические ошибки в решении задачи, повышенный уровень;

2 балла – задача решена верно, повышенный уровень.

Критерии оценки задач творческого уровня:

0 баллов – задача не решена, уровень не сформирован

0,5 баллов – задача решена, не правильно применен метод при решении задачи, пороговый уровень;

1,5 балл – задача решена, имеются логические ошибки в решении задачи, пороговый уровень;

2,0 балла – имеются арифметические ошибки в решении задачи, повышенный уровень;

3,0 балла – задача решена верно, показаны знания из других дисциплин, повышенный уровень.

Комплект тестовых заданий

Тестовые задания к текущей аттестации в середине курса

1) Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

a) стоимостью действующего предприятия;

b) инвестиционной стоимостью;

c) обоснованной рыночной стоимостью;

d) балансовой стоимостью.

2) Экономически принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов, тот,

который имеет наименьшую цену, пользуется большим спросом, является принципом:

- a) замещения;
 - b) соответствия;
 - c) прогрессии и регрессии;
 - d) полезности;
- 3) При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:
- a) метод прямой капитализации;
 - b) метод дисконтирования денежных доходов;
 - c) оба эти метода.
- 4) Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость объекта:
- a) верно
 - b) неверно
- 5) Следует ли при оценке предприятия доходным подходом учитывать ранее сделанные инвестиции (выбрать наиболее правильный ответ):
- a. Да, так как на их величину должна увеличиваться стоимость предприятия;
 - b. Нет, так как потенциальный покупатель предприятия ориентируется только на перспективу получения доходов с предприятия;
 - c. Нет, так как перспективные инвестиции, ранее сделанные в предприятие, косвенно будут учтены при оценке текущей стоимости ожидаемых от предприятия доходов;
 - d. Нельзя сказать с определенностью.
- 6) Предоставление склада в аренду в течение 4 лет обеспечит доход 2,4 млн. в год. В конце четвертого года он будет продан за 30 млн. руб. Рассчитайте текущую стоимость доходов, если ставка дисконта для доходов от аренды составляет 9%, а для продажи – 15%.
- a. 24;
 - b. 24,9;
 - c. 29.
- 7) Хронологический возраст оцениваемой машины составляет 7 лет. Нормальный срок ее службы – 10 лет. В результате инспектирования и обсуждения с собственником определено, что остающийся срок службы машины составляет 5 лет. Каков эффективный возраст машины?
- a. 7 лет;
 - b. 5 лет;
 - c. 10 лет;
 - d. 3 года.
- 8) Ценовой мультипликатор определяется следующим образом:
- a. $M = \text{Цена} * \text{Финансовая база}$;
 - b. $M = \text{Цена} / \text{Финансовая база}$;
 - c. $M = \text{Финансовая база} / \text{Цена}$;
 - d. $M = \text{Денежный поток} / \text{Финансовая база}$.
- 9) Дата оценки имущества – это:
- a) дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
 - b) дата заключения контракта на услуги по оценке;
 - c) дата сдачи отчета по оценке;
 - d) дата, на которую запланирована продажа объекта.
- 10) Оборудование приобретено в 1997 году за 28 млн. руб. (курс рубля по отношению к доллару 5750 : 1). На дату оценки курс рубля к доллару составил 25:1. Рассчитайте скорректированную стоимость оборудования на дату оценки.
- a. 195;
 - b. 121 740;
 - c. 6 440 000 000;
 - d. 143 750.
- 11) Что из ниже перечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:
- a) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;
 - b) разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности и обязательствами;
 - c) стоимость, рассчитанная по конкретному факту;
 - d) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора;
 - e) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится на стадии банкротства.
- 12) Рост коэффициента абсолютной ликвидности показывает, что:
- f) снижение кредитоспособности;
 - g) увеличение оборачиваемости средств;
 - h) увеличение кредитоспособности;
 - i) повышение уровня самофинансирования.
- 13) Какой принцип лежит в основе затратного подхода:
- j) иерархии;
 - k) равновесия;
 - l) конкуренции;
 - m) замещения.
- 14) Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень сходных материалов:
- n) полная стоимость замещения;

- о) обоснованная рыночная стоимость;
р) ликвидационная стоимость;
q) полная стоимость воспроизводства.
- 15) Износ в оценочной деятельности – это процесс распределения первоначальной цены актива на весь срок его службы без определения его текущей стоимости:
г) верно;
с) неверно.
- 16) Что из ниже перечисленного не является корректировками, применяемыми при оценке объекта методом сравнительного анализа продаж:
t) корректировка экономического коэффициента;
u) процентная корректировка;
v) корректировка по единицам сравнения;
w) долларовая корректировка.
- 17) Чем выше оценка инвестором уровня риска, тем большую ставку дохода он ожидает:
а. верно;
b. неверно.
- 18) Оценка стоимости миноритарного пакета акций может быть получена:
а. При использовании метода сделок;
b. При использовании метода чистых активов;
с. При использовании метода ДДП;
d. При использовании метода рынка капитала.
- 19) Определить текущую стоимость следующего денежного потока, если ставка дисконта – 10%, денежные средства поступают в конце года:
1 год – 1200; 2 год – 1000; 3 год – -500; 4 год – 2000; 5 год – 4000.
а. 5080;
b. 5391;
с. 6391;
d. 4391.
- 20) Денежный поток для собственного капитала можно определить следующим образом:
Чистая прибыль + Износ + Прирост собственного оборотного капитала – Капитальные вложения:
а. Верно
b. Неверно.
- 21) Рост коэффициента автономии по данным бухгалтерской отчетности свидетельствует:
а) об увеличении степени финансовых затруднений;
b) о снижении риска финансовых затруднений;
с) о кредитоспособности;
d) об эффективности использования финансовых ресурсов.
- 22) Какой подход в оценке бизнеса основан на экономическом принципе ожидания:
а) сравнительный;
b) затратный;
с) доходный.
- 23) Восстановительная стоимость недвижимости – это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.:
а) верно;
b) неверно.
- 24) Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта:
а) усреднение показателей стоимости, полученных тремя подходами;
b) принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения;
с) принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов.
- 25) Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от объекта оценки можно получить при соблюдении оптимальной величины его составных элементов, называется:
а) принципом вклада;
b) принципом остаточной продуктивности;
с) принципом сбалансированности;
d) принципом разделения.
- 26) Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости:
а) наиболее вероятная цена сделки;
b) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
с) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;
d) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
e) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.
- 27) Существуют следующие виды износа:
а) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
b) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по местоположению, внешнее воздействие;
с) устаревание окружающей среды, неустраняемое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.
- 28) Когда целесообразно использовать метод дисконтирования денежных потоков:

- a. ожидается, что будущие денежные потоки приблизительно будут равны текущим;
- b. имеется достаточное количество данных по сопоставимым предприятиям;
- c. компания представляет собой новое предприятие;
- d. предприятие обладает значительными материальными активами;
- e. прогнозируемые денежные потоки являются положительными для большинства прогнозных лет.
- 29) Определить сумму процентов, начисленных на вклад в 2,5 млн. руб., если срок депозита 3 года, ставка 24%, проценты начисляются ежеквартально:
- a. 4003;
- b. 1503;
- c. 3902;
- d. 2530.
- 30) Ликвидационная стоимость имущества – это;
- a) Стоимость имущества при его вынужденной продаже;
- b) Сметная стоимость ликвидации (уничтожения) объекта оценки.
- Тестовые задания к текущей аттестации в конце курса
- 31) Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых операционных расходов:
- a) действительный валовый доход;
- b) платежи по обслуживанию долга;
- c) потенциальный валовый доход.
- 32) Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:
- a) Рыночный;
- b) Затратный;
- c) Доходный;
- d) Все перечисленные.
- 33) Что из ниже перечисленного не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:
- a) безрисковая ставка;
- b) премия за низкую ликвидность;
- c) премия за риск;
- d) премия за управление недвижимостью;
- e) все является.
- 34) В какую из статей обычно не вносятся поправки при корректировке баланса в целях определения стоимости чистых активов:
- a) основные средства;
- b) дебиторская задолженность;
- c) запасы;
- d) денежные средства.
- 35) Износ может быть разделен на две категории:
- a) внутренний и внешний;
- b) устранимый и неустранимый;
- c) наблюдаемый и рассчитываемый;
- d) все перечисленные выше.
- 36) При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:
- a) метод прямой капитализации;
- b) метод дисконтирования денежных доходов;
- c) оба эти метода.
- 37) Для каких объектов недвижимости применим сравнительный подход в оценке их стоимости:
- a) офисное здание
- b) дворец спорта;
- c) школа;
- d) все вышеперечисленное.
- 38) Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше его стоимость:
- a) верно
- b) неверно
- 39) Оценка стоимости миноритарного пакета акций может быть получена:
- a) При использовании метода сделок;
- b) При использовании метода чистых активов;
- c) При использовании метода ДДП;
- d) При использовании метода рынка капитала.
- 40) Какова стоимость здания площадью 1200 кв. м, сдаваемого в аренду по ставке 45 ден. Единиц кв. м. / год, если коэффициент капитализации равен 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)?
- a) 251000
- b) 243000
- c) 264000
- d) 270000
- 41) Фирма приобрела пять лет назад земельный участок стоимостью 2000 ден. Ед. и построила на нем склад.

Строительство склада обошлось тогда фирме в 25000 ден. Ед. В настоящее время аналогичные склады с аналогичными участками в данном районе продаются за 40000 ден. единиц., а свободные (незастроенные) участки – за 3000 ден. Единиц. Какова рыночная стоимость склада с участком в настоящее время:

- a) 40000
- b) 28000
- c) 27000

42) Объект оценки – коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 кв. м большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку 25% к стоимости объекта, наличие гаража – 100000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определите стоимость коттеджа:

- a) 1250000
- b) 850000
- c) 750000
- d) 800000

43) Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:

- a) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовый доход;
- b) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- c) делением потенциального валового дохода на действительный валовый доход;
- d) делением действительного валового дохода на действительный валовый доход.

44) Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

- a) иерархии;
- b) равновесия;
- c) конкуренции;
- d) замещения.

45) Формой какого износа является устаревания конструкции (дизайна):

- a) физического;
- b) функционального;
- c) внешнего;
- d) экономического.

46) Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень сходных материалов:

- a) полная стоимость замещения;
- b) обоснованная рыночная стоимость;
- c) ликвидационная стоимость;
- d) полная стоимость воспроизводства.

47) Износ в оценочной деятельности – это процесс распределения первоначальной цены актива на весь срок его службы без определения его текущей стоимости:

- a) верно;
- b) неверно.

48) Что из ниже перечисленного не является корректировками, применяемыми при оценке объекта методом сравнительного анализа продаж:

- a) корректировка экономического коэффициента;
- b) процентная корректировка;
- c) корректировка по единицам сравнения;
- d) долларовая корректировка.

49) Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов получается в результате:

- a) оценки основных активов;
- b) оценки всех активов предприятия;
- c) оценки всех активов предприятия за вычетом всех его обязательств;
- d) ничего из вышеперечисленного.

50) При оценке застроенного участка методом техники остатка для земли используются все ниже перечисленные показатели, кроме:

- a) ЧОД, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- b) Нормы дохода на капитал для земельного участка;
- c) Срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- d) Используются все вышеперечисленные показатели.

51) Для какого из следующих активов предприятия ставка капитализации состоит из нормы возврата капитала и нормы дохода на капитал:

- a) коэффициент капитализации земли;
- b) коэффициент капитализации зданий;
- c) коэффициент капитализации машин и оборудования;
- d) все вышеперечисленное;
- e) верно a) и b).

52) Площадь здания, предназначенного для сдачи в аренду, составляет 2000 кв.м, из них 600 кв.м занято арендодателем, остальная площадь сдается по 20 ден. Единиц за кв. м. / месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений – 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта:

- a) 28500
b) 342000
c) 239400
d) 19950
- 53) В конце каждого из последующих 4 лет фирма предполагает выплачивать дивиденды в размере: 20 руб., 15 руб., 25 руб., 35 руб. Какую цену Вы готовы заплатить за акцию данной фирмы, если ожидается, что в дальнейшем дивиденды будут расти на 5% в год, а требуемая ставка дохода составляет 19%:
a) 92
b) 78
c) 190
d) 322
- 54) Хронологический возраст оцениваемой машины составляет 7 лет. Нормальный срок ее службы – 10 лет. В результате инспектирования и обсуждения с собственником определено, что остающийся срок службы машины составляет 5 лет. Каков эффективный возраст машины?
a. 7 лет;
b. 5 лет;
c. 10 лет;
d. 3 года.
- 55) Восстановительная стоимость недвижимости – это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.:
a) верно;
b) неверно.
- 56) Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта:
a) усреднение показателей стоимости, полученных тремя подходами;
b) принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения;
c) принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов.
- 57) Какой из подходов обычно применяется для оценки недвижимости особого назначения:
a) подход сравнительного анализа продаж;
b) затратный подход;
c) доходный подход;
d) все вышеперечисленные.
- 58) Какое из нижеследующих утверждений верно:
a) рыночная стоимость = ЧОД / ставка капитализации;
b) ЧОД = ставка капитализации * рыночная стоимость;
c) Ставка капитализации = ЧОД / рыночная стоимость;
d) ЧОД = коэффициент капитализации / рыночная стоимость.
- 59) Что является результатом суммирования ЧОД и предполагаемых издержек:
a) ДВД;
b) Платежи по обслуживанию долга;
c) ПВД.
- 60) Существуют следующие виды износа:
a) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
b) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по местоположению, внешнее воздействие;
c) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.
- 61) Оценка стоимости контрольного пакета акций может быть получена:
a) при использовании метода сделок;
b) при использовании метода чистых активов;
c) при использовании метода дисконтирования денежных потоков;
d) при использовании метода рынка капитала и добавлении премии за контроль.
- 62) С использованием коэффициента капитализации необходимо оценить четырехзвездочную гостиницу в центральной части города, эксплуатация которой приносит годовой ЧОД 1 300 000 у.е. Имеется информация о недавних продажах аналогичных гостиниц: гостиница 1 была продана за 8 400 000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1 000 000, гостиница 2 была продана за 8 000 000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1 200 000 у.е., гостиница 3 была продана за 11 550 000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1 500 000 у.е.
a) 9 780 000;
b) 8 400 000;
c) 11 780 000;
d) 12 000 000.
- 63) Естественная освещенность территории оцениваемого объекта недвижимости изменяется вследствие затенения от ближайших объектов недвижимости. К какому виду износа относится этот фактор:
a) исправимому физическому;
b) неисправимому физическому;
c) исправимому функциональному;
d) неисправимому функциональному;
e) внешнему.
- 64) Следует ли при оценке предприятия доходным подходом учитывать ранее сделанные инвестиции (выбрать

наиболее правильный ответ):

- a) Да, так как на их величину должна увеличиваться стоимость предприятия;
 - b) Нет, так как потенциальный покупатель предприятия ориентируется только на перспективу получения доходов с предприятия;
 - c) Нет, так как перспективные инвестиции, ранее сделанные в предприятие, косвенно будут учтены при оценке текущей стоимости ожидаемых от предприятия доходов;
 - d) Нельзя сказать с определенностью.
- 65) Если бизнес приносит нестабильно меняющийся поток доходов, то для его оценки целесообразнее всего использовать метод:
- a) Избыточных прибылей
 - b) Капитализации дохода
 - c) Чистых активов
 - d) Дисконтированных денежных потоков
- 66) ОАО «Г» придерживается политики выплаты стабильного дивиденда (3 ден. Ед на акцию) при требуемой доходности 12%. Найти сегодняшнюю стоимость акции:
- a) 1,5
 - b) 25
 - c) 4

Максимальное количество баллов по каждой текущей аттестации – 28 баллов.

Критерии оценки:

15-28 баллов повышенный уровень

5-15 баллов пороговый уровень

0-5 баллов уровень не сформирован

Вопросы для семинаров

Тема 1. Понятия, цели и принципы оценки бизнеса

Вопросы к семинару:

1. Какими характеристиками обладает собственность, приносящая доход?
2. Чем различаются бизнес, предприятие, фирма, капитал, производственные фонды как объекты оценки и каковы их общие характеристики?
3. В каких целях осуществляется оценка бизнеса?
4. Какие виды стоимости, в каком случае определяет оценщик?

Критерии оценки

Знание и понимание теоретического материала. (определяет рассматриваемые понятия четко и полно, приводя соответствующие примеры; используемые понятия строго соответствуют теме) до 0,5 баллов

Анализ и оценка информации -(грамотно применяет категории анализа; умело использует приемы сравнения и обобщения для анализа взаимосвязи понятий и явлений; способен объяснить альтернативные взгляды на рассматриваемую проблему и прийти к сбалансированному заключению; диапазон используемого информационного пространства (студент использует большое количество различных источников информации); дает личную оценку проблеме) до 0,5 балла

Построение суждений (ясность и четкость изложения; логика структурирования доказательств; выдвинутые тезисы сопровождаются грамотной аргументацией; приводятся различные точки зрения и их личная оценка) до 1 балла

5.3. Темы письменных работ (эссе, рефераты, курсовые работы и др.)

Темы рефератов

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.

Критерий оценки реферата

Знания и умения на уровне установленных компетенций дисциплины (знание фактического материала, усвоение общих представлений, понятий, идей) 1,5 балла

Характеристика реализации цели и задач исследования (-новизна и актуальность поставленных в реферате проблем, - правильность формулирования цели, определения задач исследования, правильность выбора методов решения задач и реализации цели; - соответствие выводов решаемым задачам, поставленной цели, - убедительность выводов) 1 балл

Степень обоснованности аргументов и обобщений (-полнота, глубина, всесторонность раскрытия темы, - логичность и последовательность изложения материала, - корректность аргументации и системы доказательств, - характер и достоверность примеров, иллюстративного материала, - широта кругозора автора, наличие знаний интегрированного характера, - способность к обобщению) 1,5 балла

Качество и ценность полученных результатов (-степень завершенности реферативного исследования, -спорность или однозначность выводов) 1,5 балла

Оформление работы (- работа отвечает основным требованиям к оформлению и использованию цитат; - соблюдение лексических, фразеологических, грамматических и стилистических норм русского литературного языка; - оформление текста с полным соблюдением правил русской орфографии и пунктуации; - соответствие формальным требованиям) 0,5 баллов

Темы конспектов:

1. Конспект ФСО1, ФСО2.

Критерии оценки конспекта

4 балла полнота использования учебного материала. Объём конспекта – 1 тетрадная страница на один раздел или один лист формата А 4. Логика изложения (наличие схем, количество смысловых связей между понятиями). Наглядность (наличие рисунков, символов и пр.; аккуратность выполнения, читаемость конспекта. Грамотность (терминологическая и орфографическая). Отсутствие связанных предложений, только опорные сигналы – слова, словосочетания, символы.

Самостоятельность при составлении. Повышенный уровень

3 балла использование учебного материала неполное. Объём конспекта – 1 тетрадная страница на один раздел или один лист формата А 4. Недостаточно логично изложено (наличие схем, количество смысловых связей между понятиями).

Наглядность (наличие рисунков, символов и пр.; аккуратность выполнения, читаемость конспекта. Грамотность (терминологическая и орфографическая). Отсутствие связанных предложений, только опорные сигналы – слова, словосочетания, символы. Самостоятельность при составлении. Повышенный уровень

2 балла использование учебного материала неполное. Объём конспекта – менее одной тетрадной страницы на один раздел или один лист формата А 4. Недостаточно логично изложено (наличие схем, количество смысловых связей между понятиями). Наглядность (наличие рисунков, символов, и пр.; аккуратность выполнения, читаемость конспекта.

Грамотность (терминологическая и орфографическая). Отсутствие связанных предложений, только опорные сигналы – слова, словосочетания, символы. Самостоятельность при составлении. Неразборчивый почерк. Пороговый уровень

0-1 балл Использование учебного материала неполное. Объём конспекта – менее одной тетрадной страницы на один раздел или один лист формата А 4. Отсутствуют схемы, количество смысловых связей между понятиями. Отсутствует наглядность (наличие рисунков, символов, и пр.; аккуратность выполнения, читаемость конспекта. Допущены ошибки терминологические и орфографические. Отсутствие связанных предложений, только опорные сигналы – слова, словосочетания, символы. Несамостоятельность при составлении. Неразборчивый почерк. Уровень не сформирован

5.4. Оценочные средства для промежуточной аттестации

Вопросы к зачету

1. Основные понятия, используемые 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.

Критерии оценки:

- оценка «зачтено» выставляется студенту, если он дал полные, развернутые ответы на поставленные вопросы, ответы проиллюстрированы примерами, а также, если в ответе имеются логические ошибки или студент не может проиллюстрировать ответ примерами;

- оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не владеет теоретическим материалом.

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

6.1. Рекомендуемая литература

6.1.1. Основная литература

	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
6.3.1.9	LibreOffice

6.3.2 Перечень информационных справочных систем

6.3.2.1	КонсультантПлюс
6.3.2.2	Гарант
6.3.2.3	База данных «Электронная библиотека Горно-Алтайского государственного университета»
6.3.2.4	Электронно-библиотечная система IPRbooks

7. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

портфолио	
дискуссия	
Решение практических задач	

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Номер аудитории	Назначение	Основное оснащение
221 A1	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, стены демонстрационные, стулья, усилительные колонки
317 A2	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