



Наименование дисциплины и код: **Финансовая оценка имущества и бизнеса**

Лектор	Качкынбаева Чолпон Дуйшонбаевна
Контактная информация:	e-mail : cholpon.kachkynbaeva@mail.ru , конт.тел. 0700054708, каб.208
Количество кредитов:	60 часов, 2 кредита
Дата:	7 семестр 2020-2021 г.
Цель и задачи курса	Цель: формирование у студентов современной системы знаний в области оценочной деятельности и устойчивых навыков профессионального пользования оценочных услуг. Задача курса заключаются в раскрытии теоретических основ оценки стоимости имущественного комплекса предприятия, бизнеса, а также в изучении методов доходного, затратного и сравнительного подхода к оценке стоимости.
Описание курса	Курс посвящен изучению методологии и методики оценки стоимости бизнеса как имущественного комплекса; в курсе раскрываются: правовое и нормативное регулирование оценочной деятельности в КР. и за рубежом; основные понятия и терминология оценочной деятельности; алгоритм сбора и анализа информации, необходимой при проведении оценки стоимости бизнеса; сущность и механизм реализации доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке гудвилла; содержание отчета об оценке стоимости предприятия (бизнеса); порядок составления и утверждение отчета оценщика о стоимости гудвилла
Пре репреквизиты	Макроэкономика. Финансы предприятий. Налоги и налогообложение
Пост репреквизиты	Все профессиональные дисциплины
Компетенции	ПК-4 знать: <ul style="list-style-type: none">• принципы и методы оценки; действующую систему регулирования оценочной деятельности КР. и соответствующие нормативные правовые акты. уметь: <ul style="list-style-type: none">• собирать информацию из разных источников, ее анализировать использовать для оценки стоимости бизнеса; владеть:

	<ul style="list-style-type: none"> • - навыками анализа оцениваемого бизнеса; <p>ПК-7</p> <p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • цели оценки и соответствующие виды стоимости; <p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> • анализировать отчетность предприятия, делать соответствующие выводы и строить на этой основе прогнозы развития бизнеса; • собирать информацию из разных источников, ее анализировать использовать для оценки стоимости бизнеса; • . <p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> • методами расчета стоимости бизнеса (доходным, затратным и сравнительным); • навыками расчета стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций; • навыками управления стоимостью компании; <p>навыками выстраивание отношений между заказчиком, оценщиком, экспертом и пользователем оценочных услуг</p> <p>(ПК-9)</p> <p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • как осуществлять сбор отечественных и зарубежных источников информации для оценки бизнеса и имущества <p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - анализировать рынки и строить макроэкономические, отраслевые и региональные прогнозы; <p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - навыками составления отчета по оцениваемому объекту
Политика курса	<p>Не пропускать занятия, не опаздывать</p> <p>Во время сдавать СРС</p> <p>Во время занятия отключать сотовые телефоны</p>
Методы преподавания:	<p>Стратегии критического мышления. Дискуссия. Мозговой штурм. Кейс стадия. Продвинутая лекция.</p>
Форма контроля знаний	<p>Текущий контроль. Здесь оценивается ежедневная, еженедельная работа студента на основе опроса пройденного материала, по результатам домашних заданий, которые студенты должны выполнять в письменной форме. По текущим контролям студент должен набрать 40 баллов.</p>

	<p>Рубежный контроль. Здесь проводится проверка знаний студентов по блокам изучаемого курса. Модульная аттестация проводится в виде контрольной работы или тестирования по материалам изученного балла. По трем модульным контролям студент сможет набрать 40 баллов.</p> <p>Итоговый контроль. Это аттестация по всему изучаемому курсу. К итоговому контролю допускаются только те студенты которые получили не менее 40 баллов по текущим и рубежным контролям. В итоговом контроле студент должен набрать максимум 20 баллов</p>
<p>Литература: Основная</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2014. 2. Оценка недвижимости: Учеб. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2015 3. <i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2015.
<p>Дополнительная</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К. Оценка бизнеса. Полное практическое руководство. Серия: Профессиональное издание для бизнеса, Издательство: Эксмо, 2013 г. 352 стр. 2. Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей: Учебное пособие. - М., 2015. - 168 с.
<p>СРС</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Организация оценочной деятельности в КР 2. Цели и принципы оценки стоимости компании 3. Доходный подход в оценке бизнеса: метод дисконтирования потоков денежных средств 4. Доходный подход в оценке стоимости бизнеса: методы капитализации прибыли (дохода) 5. Доходный подход в оценке стоимости бизнеса: методы расчета ставки капитализации и дисконтирования 6. Оценка стоимости компании бизнеса на основе рыночных сравнений: основные положения 7. Оценка стоимости компании бизнеса на основе рыночных сравнений: методы рыночного подхода 8. Имущественный подход к оценке бизнеса: основные положения 9. Имущественный подход к оценке бизнеса: оценка нематериальных активов 10. Имущественный подход к оценке бизнеса: оценка финансовых вложений 11. Оценка стоимости компании (бизнеса) на основе экономической прибыли.
<p>Примечание.</p>	

Календарно-тематический план распределения часов

№	Дата	Тема	ко л- во ча с	литература	Подготовительные вопросы по модулям
		1 модуль		Текущий контроль	
1.	2.09.20	Понятие и основные цели оценочной деятельности Правовое регулирование оценочной деятельности в КР.	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2014. Временные правила оценочной деятельности в КР. 2003г	Основные понятия. Цели оценочной деятельности Необходимость, объекты и цели оценки имущества предприятия в современных условиях Правовое регулирование оценочной деятельности в КР. Права и обязанности сторон. Нормативно-правовое обеспечение оценочной деятельности
2	9.09.20	Международные стандарты оценки. Стандарты оценки КР.	2	Международные стандарты оценки / Микерин Г.И., Павлов Н.В. – 2014. Стандарты оценки имущества КР.2016	Международные стандарты оценки. Виды стоимости, используемые в оценке имущества предприятия. Стандарты оценки КР. Стандарт основных понятий и принципов оценки. Стандарт оценки бизнеса. Стандарт оценки недвижимого имущества Стандарт оценки движимого имущества.
3	16.09.20	Основные принципы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Основные	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.	Принципы, основанные на представлениях пользователя: полезность, замещение, ожидание. Принципы, основанные

		этапы процедуры оценки. Учёт фактора времени при оценке денежных потоков. Причины изменения стоимости (покупательной способности) денег во времени.			на представлениях производителя: вклад, предельная производительность, сбалансированность, разделение. Принципы, связанные с рыночной средой: спрос и предложение, степень конкурентной борьбы, соответствие, изменение внешней среды. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Причины изменения стоимости денег во времени.
4	23.09.20	Понятие простого и сложного процента. Будущая и текущая стоимость денежной единицы. Текущая стоимость аннуитета. Будущая стоимость аннуитета.	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей. - М., 2015. - 168 с.	Понятие простого и сложного процента. Будущая и текущая стоимость денежной единицы. Текущая стоимость аннуитета. Будущая стоимость аннуитета. Фактор фонда возмещения. Периодический взнос в погашение кредита. Выполнение вычислений с помощью таблиц функций сложного процента.
5.	30.09.20	Система необходимой информации Внешняя информация :	2	<i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2006 Есипов В.Е., Маховикова Г.А.,	Анализ внешней информации, используемой в процессе оценки имущества предприятия. Основные направления подготовки внутренней

		макроэкономические, отраслевые и региональные данные. Внутренняя информация : баланс, отчет о прибылях и убытках, дополнительные сведения, получаемые на оцениваемом объекте.		Мирзажанов С.К. Оценка бизнеса. Полное практическое руководство. Серия: Профессиональное издание для бизнеса, Издательство: Эксмо, 2013 г. 352 стр.	информации для оценки имущества предприятия
6.	7.10.20	Риски и их виды. Риск систематический и несистематический. Операционный и финансовый риск. Измерение риска. Взаимосвязь риска и доходности. Основные виды корректировок финансовых отчетов.	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.	Риски и их виды. Риск систематический и несистематический. Операционный и финансовый риск. Измерение риска. Взаимосвязь риска и доходности.
7.	14/10.20	Доходный подход к	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд.,	Метод дисконтированных

		<p>оценке стоимости имущества и бизнеса. Экономическое содержание доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков. Финансовое прогнозирование. Определение ставки дисконтирования. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. Экономическое содержание метода капитализации дохода.</p>		<p>перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.</p>	<p>денежных потоков. Рыночная стоимость предприятия как сумма текущих стоимостей денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. Условия применения метода. Основные этапы. Финансовое прогнозирование. Выбор длительности прогнозного периода. Прогнозирование доходов. Прогнозирование расходов. Прогнозирование инвестиций. Расчет требуемой величины собственного оборотного капитала. Определение требуемой величины заемного капитала. Расчет денежного потока для каждого года прогнозного периода. Определение ставки дисконтирования. Модель оценки капитальных активов. Модель кумулятивного построения. Модель средневзвешенной стоимости капитала.</p>
8.	21.10/20	Сравнительный подход к оценке имущества и	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред.	Методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения.

		<p>бизнеса. Общая характеристика сравнительного подхода Выбор сопоставимых предприятий. Финансовый анализ и сопоставление.</p>		<p>А.Г. Грязновой, М.А.</p>	<p>Основные этапы. Необходимая информация. Источники данных. Сопоставление списка сопоставимых предприятий. Критерии отбора: сходство отраслей и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная стратегия, финансовые показатели.</p>
9	28/10/20	<p>Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов. Метод стоимости чистых активов Экономическое содержание метода. Оценка недвижимости и определение стоимости оцениваемого предприятия. Экономическое содержание метода капитализации дохода Метод</p>	2	<p>Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей: Учебное пособие. - М., 2015. - 168 с.</p>	<p>Экономическое содержание метода. Прогнозирование денежных потоков. Определение величины ставки дисконтирования. Расчет дохода от недвижимости в постпрогнозный период. Определение итоговой величины рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков. Экономическое содержание метода капитализации дохода. Основные этапы. Прогнозирование потенциального валового дохода. Оценка потерь от недозагруженности объекта и неуплаты арендной платы.</p>

		дисконтированных денежных потоков.			Определение операционных расходов на содержание недвижимости. Учет возмещения капитальных затрат. Определение чистого операционного дохода.
10	4/11/20	Метод сравнения продаж. Затратный подход			Экономическое содержание метода. Необходимая информация о сделках и проверка ее достоверности. Сегментирование рынка. Выбор аналогов. Единицы сравнения. Денежные и процентные поправки. Поправки на время продажи, месторасположение, условия финансирования, передаваемые права, физическое состояние, размер, дополнительные улучшения. Способы расчета и внесения поправок: экспертный и статистический. Выведение величины рыночной стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж.
11.	11/11/20	Доходный подход к оценке стоимости имущества и бизнеса.	2	<i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2015г	Метод дисконтированных денежных потоков. Рыночная стоимость предприятия как сумма текущих стоимостей

					денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. Условия применения метода. Основные этапы.
8	25/11.20	Сравнительный подход к оценке имущества и бизнеса. Общая характеристика сравнительного подхода. Выбор сопоставимых предприятий. Финансовый анализ и сопоставление.		Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей: Учебное пособие. - М., 2015. - 168 с.	Методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения. Основные этапы. Необходимая информация. Источники данных. Выбор сопоставимых предприятий. Сопоставление списка сопоставимых предприятий. Критерии отбора: сходство отраслей и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная стратегия, финансовые показатели. Финансовый анализ и сопоставление.
9	18.11.19	Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов. Метод стоимости чистых активов. Экономическое содержание		Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей:	Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов. Характеристика важнейших ценовых мультипликаторов: Цена/Прибыль, Цена/Денежный поток, Цена/Дивидендные выплаты, Цена/Объем реализации,

		<p>метода. Оценка недвижимост и Определение стоимости оцениваемог о предприятия. Экономическ ое содержание метода капитализац ии дохода Метод дисконтиров анных денежных потоков. Метод сравнения продаж.</p>		<p>Учебное пособие. - М., 2015. - 168 с.</p>	<p>Цена/Балансовая стоимость. Методика расчета мультипликаторов. Принципы использования ретроспективных данных. Определение стоимости оцениваемого предприятия. Выбор величины мультипликатора, применяемой к оцениваемой компании, использование корреляционной зависимости мультипликаторов и финансовых коэффициентов. Выведение итоговой величины стоимости методом взвешивания. Итоговые корректировки.</p>
10	25.11.1 9	Затратный подход.	2	<p>Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. - 2-е издание, Издательство: Маросейка, 2008 г. Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости</p>	<p>Экономическое содержание затратного метода. Оценка рыночной стоимости земельного участка. Оценка рыночной стоимости зданий и сооружений, имеющих на земельном участке. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Методы оценки стоимости строительства:</p>

				предприятий традиционных и наукоемких отраслей: Учебное пособие. - М., 2015. - 168 с.	количественное обследование, методы разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Прямые и косвенные затраты. Источники информации о затратах. Виды износа и способы его расчета. Выведение итоговой величины рыночной стоимости недвижимости по результатам использования доходного, затратного и сравнительного подходов.
11.	3/12/20	Оценка рыночной стоимости земельного участка.	1	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. - 2-е издание, Издательство: Маросейка, 2013 г.	Определение чистого операционного дохода. Коэффициент капитализации: расчет коэффициента капитализации в случае неизменной стоимости недвижимости, в случае снижения ее стоимости, в случае роста стоимости. Капитализация дохода по методам физического остатка. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для земли. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике
12	10/12/20	Оценка нематериальных активов. Оценка товарно-	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.	Понятие и классификация нематериальных активов. Оценка нематериальных активов на основе доходного подхода. Метод «избыточных прибылей».

		материальных запасов.			Использование затратного и сравнительного подходов для оценки нематериальных активов.
13.	17/12/20	Оценка дебиторской задолженности. Оценка финансовых активов. Оценка контрольного и неконтрольного пакетов акций. Оценка обязательств.	2	<i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2006 Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. - 2-е издание, Издательство: Маросейка, 2008 г.	Дебиторская задолженность и ее классификация. Методы оценки. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций. Премия за контрольный характер и скидки на неконтрольный характер и низкую ликвидность.
14	24.12.20	Метод ликвидационной стоимости. Расчёт ставки дисконтирования. Корректировка величины обязательств предприятия. Расчет ликвидационной стоимости.	2	Рутгайзер В.М. Оценка стоимости 2008 г. <i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2006 Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. - 2-е издание, Издательство: Маросейка, 2008 г.	Оценка имущества предприятия методом ликвидационной стоимости. Корректировка величины обязательств предприятия. Расчет ликвидационной стоимости.
15	31/12/20	Процедура оценки стоимости имущества и бизнеса и составление отчета. Согласование результатов	2	<i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2006 Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Учебное	Характеристика основных разделов отчета: введение, краткая характеристика макроэкономической ситуации в стране, краткая характеристика отрасли, характеристика объекта, анализ финансового состояния объекта, методы оценки, выводы.

		оценки. Отчет об оценке стоимости предприятия. Задачи, требования и структура отчёта.		пособие. - М., 2015. - 168 с.	
Всего:30ч					
www.keu.edu.kg					

График самостоятельной работы студентов

№ п/п	Содержание работы	Срок сдачи	Форма СРС	Оценивание в баллах
1	Организация оценочной деятельности в КР	09.09.20	Работа с учебным материалом с использованием конспектов лекций, научной и учебной литературы; Поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации	3
2	Цели и принципы оценки стоимости компании	23.09.20	Работа с нормативным материалом Конспектирование первоисточников; Работа с учебным материалом с использованием конспектов лекций, научной и учебной литературы;	3
3	Доходный подход в оценке бизнеса: метод дисконтирования	7.10.20	Проработка учебного материала (по конспектам лекций, научной и учебной литературе);	3

	потоков денежных средств		Поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации Работа с первоисточниками	
4	Доходный подход в оценке стоимости бизнеса: методы капитализации прибыли (дохода)	21.10.20	Работа с учебным материалом с использованием конспектов лекций, научной и учебной литературы; Подготовка докладов	4
5	Доходный подход в оценке стоимости бизнеса: методы расчета ставки капитализации и дисконтирования	28.10.20	Работа с нормативным материалом Конспектирование первоисточников; Работа с учебным материалом с использованием конспектов лекций, научной и учебной литературы	2
6	Оценка стоимости компании бизнеса на основе рыночных сравнений: основные положения	4.11.20	Проработка учебного материала (по конспектам лекций, научной и учебной литературе); Анализ статистических материалов Поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации	2
7	Оценка стоимости компании бизнеса на основе рыночных сравнений: методы рыночного подхода	11.11.20	Проработка учебного материала (по конспектам лекций, научной и учебной литературе) Работа с нормативными документами и законодательной базой Поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации	2
8	Имущественный подход к оценке бизнеса: основные положения	18.11.20	Проработка учебного материала (по конспектам лекций, научной и учебной литературе); Анализ нормативного материала. Поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации; Решение задач.	2

9	Имущественный подход к оценке бизнеса: оценка нематериальных активов	25.11.20	Работа с учебным материалом с использованием конспектов лекций, научной и учебной литературы;	3
10	Имущественный подход к оценке бизнеса: оценка финансовых вложений	2.12.20.	Работа с учебным материалом с использованием конспектов лекций, научной и учебной литературы; Работа с нормативными документами и законодательной базой Поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации; Решение задач.	3
11	Оценка стоимости компании (бизнеса) на основе экономической прибыли.	6.12.20	Проработка учебного материала (по конспектам лекций, научной и учебной литературе); Работа с нормативными документами и законодательной базой; Поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации Тестирование.	3

График самостоятельной работы студентов

№	Недели Месяцы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Суммы балов
1	Текущий контроль	20					20						40 баллов
2	Срок сдачи СРС.	19.10.-24.10.2020					14.12.- 19/12/20						

