



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
Гр ФКу-4,5-17, ННу-2-17 Количество кредитов:	120часов, 4 кредита
Дата:	7 семестр 2019-2020 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 заключается 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	Анализ финансовой отчетности. Финансовый контроль. Общегосударственные и местные налоги.
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:

- собирать информацию из разных источников, ее анализировать использовать для оценки стоимости бизнеса;

владеть:

- - навыками анализа оцениваемого бизнеса;

ПК-7

знать:

- цели оценки и соответствующие виды стоимости;

уметь:

- 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;

владеть:

- методами расчета стоимости бизнеса (доходным, затратным и сравнительным);
- навыками расчета стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций;
- навыками управления стоимостью компании; навыками выстраивание отношений между

заказчиком, оценщиком, экспертом и пользователем оценочных услуг

(ПК-9)

знать:

- как осуществлять сбор отечественных и зарубежных источников информации для оценки бизнеса и имущества

уметь:

- - анализировать рынки и строить макроэкономические, отраслевые и региональные прогнозы;

владеть:

- - навыками составления отчета по оцениваемому объекту

	<p>5. Доходный подход в оценке стоимости бизнеса: методы расчета ставки капитализации и дисконтирования</p> <p>6. Оценка стоимости компании бизнеса на основе рыночных сравнений: основные положения</p> <p>7. Оценка стоимости компании бизнеса на основе рыночных сравнений: методы рыночного подхода</p> <p>8. Имущественный подход к оценке бизнеса: основные положения</p> <p>9. Имущественный подход к оценке бизнеса: оценка нематериальных активов</p> <p>10. Имущественный подход к оценке бизнеса: оценка финансовых вложений</p> <p>11. Оценка стоимости компании (бизнеса) на основе экономической прибыли.</p>
Примечание.	

Календарно-тематический план распределения часов

№	Дата	Тема	кол-во часов	литература	Подготовительные вопросы по модулям
		1 модуль		Текущий контроль	
1.	5.09.19	Понятие и основные цели оценочной деятельности	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2014.	Основные понятия. Цели оценочной деятельности Необходимость, объекты и цели оценки имущества предприятия в современных условиях
2.	6.09.19	Правовое регулирование оценочной деятельности в КР.	2	Временные правила оценочной деятельности в КР. 2003г	Правовое регулирование оценочной деятельности в КР. Права и обязанности сторон.

					Нормативно-правовое обеспечение оценочной деятельности
3	12.09.19	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.
4	13.09.19	Основные принципы оценки стоимости предприятия (бизнеса).	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 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.
5	19.09.19	Учёт фактора времени при оценке денежных потоков.	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.	Причины изменения стоимости денег во времени. Понятие простого и сложного процента. Будущая и текущая стоимость денежной единицы.

				Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей.: - М., 2015. - 168 с.	Текущая стоимость аннуитета. Будущая стоимость аннуитета. Фактор фонда возмещения. Периодический взнос в погашение кредита. Выполнение вычислений с помощью таблиц функций сложного процента.
6.	20.09.1 9	Понятие простого и сложного процента.	2	<i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2006 Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К. Оценка бизнеса. Полное практическое руководство. Серия: Профессиональ ное издание для бизнеса, Издательство: Эксмо, 2013 г. 352 стр.	Использование в оценке имущества предприятия функций сложного процента: «будущая стоимость денежной единицы» и «текущая стоимость денежной единицы». Использование в оценке имущества предприятия функций сложного процента: «текущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в погашение кредита». Использование в оценке имущества предприятия функций сложного процента: «будущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в фонд накопления».
7.	26.09.1 9	Фактор фонда возмещения.	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.	Фактор фонда возмещения. Периодический взнос в погашение кредита. Выполнение вычислений с помощью таблиц функций сложного процента.

8.	27.09.19	Система необходимой информации	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.	Анализ внешней информации, используемой в процессе оценки имущества предприятия. Основные направления подготовки внутренней информации для оценки имущества предприятия.
9.	3.10.19	Риски и их виды.	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.	Риск систематический и несистематический. Операционный и финансовый риск. Измерение риска. Взаимосвязь риска и доходности.
10	4.10.19	Основные виды корректировок финансовых отчетов.	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: Учебное пособие. - М., 2015. - 168 с.	Цели, сущность и последовательность выполнения корректировок отчётности. Трансформация и нормализация финансовой отчетности. Корректировка стоимости основных фондов, товарно-материальных запасов, дебиторской задолженности, финансовых активов. Инфляционная корректировка финансовой отчетности в процессе оценки.
11.	10.10.19	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.
12.	11.10.1 9	Определение ставки дисконтирования.	2	<i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2015г	Модель оценки капитальных активов. Модель кумулятивного построения. Модель средневзвешенной стоимости капитала.
13.	17.10.1 9	Экономическое содержание метода капитализации дохода. Ставка капитализации.	2	Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. - 2-е издание, Издательство: Маросейка, 2014 г.	Выбор базы капитализации: прибыль, дивиденды, денежный поток. Ограничительные условия по применению метода. Выбор временного периода. Основные этапы использования метода капитализации доходов.
14.	18.10.1 9	Сравнительный подход к оценке имущества и бизнеса.	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.	Методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения. Основные этапы. Необходимая информация. Источники данных.
15.	24.10.1 9	Выбор сопоставимых предприятий. Финансовый анализ и сопоставление.	2	Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. - 2-е издание, Издательство: Маросейка, 2014 г.	Сопоставление списка сопоставимых предприятий. Критерии отбора: сходство отраслей и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная

					стратегия, финансовые показатели.
16.	25.10.19	Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов. Определение стоимости оцениваемого предприятия.	2	<i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2015 Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей: Учебное пособие. - М., 2015. - 168 с.	Характеристика важнейших ценовых мультипликаторов: Цена/Прибыль, Цена/Денежный поток, Цена/Дивидендные выплаты, Цена/Объем реализации, Цена/Балансовая стоимость. Методика расчета мультипликаторов. Принципы использования ретроспективных данных.
17	31.10.19	Метод стоимости чистых активов		Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей: Учебное пособие. - М., 2015. - 168 с.	Экономическое содержание и основные этапы оценки имущества предприятия методом чистых активов.
18	1.11.19	Экономическое содержание метода		Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред.	Экономическое содержание метода капитализации дохода.

		капитализации дохода		<p>А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2014</p> <p><i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2015</p> <p>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>Основные этапы. Прогнозирование потенциального валового дохода. Оценка потерь от недозагруженности объекта и неуплаты арендной платы. Определение операционных расходов на содержание недвижимости. Учет возмещения капитальных затрат. Определение чистого операционного дохода. Коэффициент капитализации: расчет коэффициента капитализации в случае неизменной стоимости недвижимости, в случае снижения ее стоимости, в случае роста стоимости. целом.</p>
19	10.11.1 9	Метод дисконтированных денежных потоков.		<p>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.</p>

20	11.11.1 9	Метод сравнения продаж. 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 предприятий традиционных и наукоемких отраслей: Учебное пособие. - М., 2015. - 168 с.</p>	<p>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.</p>
21.	18.11.1 9	Оценка рыночной стоимости земельного участка.	1	<p>Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.</p> <p>Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. - 2-е издание, Издательство:</p>	<p>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</p>

				Маросейка, 2013 г.	рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для земли. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике
22	18.11.1 9	Оценка нематериаль ных активов. Оценка товарно- материальны х запасов.	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». Использование затратного и сравнительного подходов для оценки нематериальных активов.
23.	24.11.1 9	Оценка дебиторской задолженнос ти. Оценка финансовых активов. Оценка контрольног о и неконтрольн ого 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.
24	25.11.1 9	Метод ликвидацион ной стоимости.	2	Рутгайзер В.М. Оценка стоимости 2008 г.	Оценка имущества предприятия методом ликвидационной стоимости.
25	1.12.19	Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия. Коррекция активной части	2	Оценка бизнеса: Учеб. – 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Рутгайзер В.М. Оценка	Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия. Коррекция активной части баланса. Определение затрат, связанных с ликвидацией

		баланса. Определение затрат, связанных с ликвидацией предприятия.		стоимости бизнеса. - 2-е издание, Издательство: Маросейка, 2008 г.	предприятия. Расчёт ставки дисконтирования. Корректировка величины обязательств предприятия. Расчет ликвидационной стоимости.
26	2.12.19	Расчёт ставки дисконтирования. Корректировка величины обязательств предприятия. Расчет ликвидационной стоимости.	2	<i>Четыркин Е.М.</i> Финансовая математика – М.: Дело, 2006 Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. - 2-е издание, Издательство: Маросейка, 2008 г.	Корректировка величины обязательств предприятия. Расчет ликвидационной стоимости.
27	8.12.19	Процедура оценки стоимости имущества и бизнеса и составление отчета. Согласование результатов оценки.	2	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, 2008 г	Сравнительная характеристика доходного, сравнительного и имущественного подходов к оценке имущества предприятия. Преимущества и недостатки методов: капитализации дохода, дисконтированных денежных потоков, чистых активов, ликвидационной стоимости, рынка капитала, сделок.
28	9.12.19	Отчет об оценке стоимости предприятия. Задачи, требования и структура отчёта.	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

				пособие. - М., 2015. - 168 с.	состояния объекта, методы оценки, выводы.
29	15.12.1 9	Анализ примеров отчетов об оценке.	2		
30	16.12.1 9	Итоговое занятие	2		
Всего:60ч					
www.keu.edu.kg					

График самостоятельной работы студентов

№ п/п	Содержание работы	Срок сдачи	Форма СРС	Оценив ание в баллах
1	Организация оценочной деятельности в КР	09.09.19	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	23.09.19	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 потоков денежных средств	7.10.19	Проработка учебного материала (по конспектам лекций, научной и учебной литературе); Поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации Работа с первоисточниками	3
4	Доходный подход в оценке стоимости	21.10.19	Работа с учебным материалом с использованием конспектов	4

	бизнеса: методы капитализации прибыли (дохода)		лекций, научной и учебной литературы; Подготовка докладов	
5	Доходный подход в оценке стоимости бизнеса: методы расчета ставки капитализации и дисконтирования	28.10.19	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	4.11.19	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	11.11.19	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	18.11.19	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	25.11.19	Работа с учебным материалом с использованием конспектов лекций, научной и учебной литературы; Поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации	3

10	Имущественный подход к оценке бизнеса: оценка финансовых вложений	2.12.19.	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.	6.12.19	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	12	13	14	15	16	Суммы баллов
1	Текущий контроль	10				15				15								40 баллов
2	Срок сдачи СРС.	30.09.-5.10.2019				04.11.- 09.11..2019				09.12.-.14.12.2019								

