

Оглавление

Введение	15
----------------	----

ГЛАВА 1 ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Лекция 1. Оценочная деятельность. Профессия оценщика.	
Требования, предъявляемые к оценщикам	17
1.1. Понятие оценки.	17
1.2. Оценочная деятельность как объект правового регулирования.	17
1.3. Регулирование оценочной деятельности на уровне нормативных актов.	18
1.4. Процесс оценки.	19
1.5. Профессия оценщика	19
1.6. Требования, предъявляемые к оценщикам в развитых странах	20
1.7. Особенности работы оценщика	21
1.8. Знания, необходимые оценщику в работе	21
1.9. Квалификационные и образовательные требования к оценщику.	22
1.10. Требования, предъявляемые к оценщику в России	22
Лекция 2. Законодательное регулирование оценочной деятельности по ее направлениям	24
2.1. Регулирование оценки имущества	24
2.2. Регулирование порядка и условий осуществления мероприятий по реструктуризации кредитных организаций ...	26
2.3. Регулирование порядка и условий осуществления мер, связанных с банкротством	26
2.4. Регулирование оценочной деятельности в обществах с ограниченной ответственностью	27
2.5. Регулирование оценочной деятельности в акционерных обществах.	27
2.6. Регулирование оценочной деятельности в негосударственных пенсионных фондах	28
2.7. Регулирование оценочной деятельности, связанной с ипотекой.	28
2.8. Регулирование оценочной деятельности субъектов Российской Федерации	29

2.9. Правовое регулирование недвижимости	29
2.10. Регулирование отчуждения и продажи недвижимости.	30
2.11. Действующее предприятие как объект оценки.	31
2.12. Законодательство, вызывающее интерес у оценщиков	32
Лекция 3. Понятия и цели оценочной деятельности	33
3.1. Понятия, связанные с оценочной деятельностью	33
3.2. Особенности бизнеса как объекта оценки	35
3.3. Особенности бизнеса как товара	35
3.4. Важность формулирования целей при оценке стоимости бизнеса	35
3.5. Основные цели оценки бизнеса	36
3.6. Классификация целей оценки бизнеса со стороны различных субъектов	37
3.7. Определение вида оценочной стоимости	38
3.8. Определение цели в зависимости от оценки отдельных элементов имущества предприятия	39
3.9. Цели оценки стоимости оборудования	40
3.10. Цели оценки стоимости фирменного знака и других средств индивидуализации предприятия и его продукции	40
3.11. Специальные цели, требующие оценки бизнеса	41
Лекция 4. Механизмы купли-продажи бизнеса	42
4.1. Основные механизмы купли-продажи бизнеса	42
4.2. Инвентаризация и аудит в процессе предпродажной подготовки	44
4.3. Механизм сделки по продаже юридического лица	45
4.4. Причины продажи бизнеса	46
4.5. Типичные ошибки, совершаемые при продаже бизнеса	47
Лекция 5. Информационное обеспечение оценки предприятия (бизнеса)	48
5.1. Информация, используемая для оценки предприятия (бизнеса).	48
5.2. Совокупность данных, используемых при оценке бизнеса	49
5.3. Финансовые показатели бизнеса.	51
5.4. Нефинансовые показатели бизнеса	51
5.5. Источники информации, используемые при оценке бизнеса	52
5.6. Категории форм стандартного описания данных о рынке недвижимости	53

Лекция 6. Стандарты оценки.	55
6.1. Задачи стандартизации оценочной деятельности в России	55
6.2. Европейские стандарты оценки бизнеса	56
6.3. Международные стандарты оценки	56
6.4. Американские стандарты	56
6.5. Переменные, которые обязаны учитывать российские оценщики	57
6.6. Общепринятые стандарты оценки стоимости в оценке бизнеса	58
Лекция 7. Союз объединений оценщиков СНГ (СОО СНГ)	60
7.1. Образование Союза объединений оценщиков СНГ	60
7.2. Цели деятельности СОО СНГ	60
7.3. Оценочная деятельность в развитых странах в условиях переходной экономики	61
7.4. Особенности методологии оценки	61
7.5. Необходимость конкретизации денежной единицы	62
7.6. Необходимость конкретизации объекта оценки	62
7.7. Необходимость использования всех подходов к оценке	63
7.8. Особенности применения затратного подхода	63
7.9. Особенности применения доходного и сравнительного подходов	63
7.10. Стандарты оценки для переходной экономики	64

ГЛАВА 2

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Лекция 8. Виды и принципы оценки стоимости предприятия.	
Факторы, оказывающие влияние на оценку	66
8.1. Рыночная стоимость	66
8.2. Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости	67
8.3. Основные принципы оценки стоимости предприятия	69
8.4. Принципы, связанные с представлением владельца об имуществе	69
8.5. Принципы, связанные с рыночной средой	69
8.6. Принципы, связанные с эксплуатацией имущества	70
8.7. Факторы, влияющие на переменные, от которых зависит стоимость предприятия	72
8.8. Факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость предприятия	72

Лекция 9. Этапы процесса оценки.

Отчет по оценке стоимости бизнеса	74
9.1. Этапы процесса оценки.	74
9.2. Определение проблемы	75
9.3. Предварительный осмотр предприятия и заключение договора на оценку	75
9.4. Сбор и анализ информации.	76
9.5. Исследование конъюнктуры рынка	76
9.6. Методология анализа и прогноза рыночной конъюнктуры ...	77
9.7. Показатели, позволяющие оценить изменения на рынке и определить тенденции в развитии конъюнктуры.	78
9.8. Отчет по оценке стоимости бизнеса	80
9.9. Требования, предъявляемые к разделам отчета	80

Лекция 10. Практика оценочной деятельности за рубежом..... 83

10.1. Оценочная деятельность в Великобритании.....	83
10.2. Стандартизация оценочной деятельности в Великобритании ...	84
10.3. Базисы оценки в Великобритании	84
10.4. Основные методы оценивания, применяемые оценщиками Великобритании	85
10.5. Перечень практических положений-требований, обязательных для британских оценщиков	86
10.6. Британская практика оценивания проектов развития недвижимости	87
10.7. Теория и практика оценки недвижимости в США	87
10.8. Информационное обеспечение оценки в США	88
10.9. Показатели, подходы и способы, используемые в практике оценочной деятельности в США	88
10.10. Терминология оценки бизнеса Американского общества оценщиков	90
10.11. Использование оценки стоимости для принятия лучших управленческих решений в разных странах	91

ГЛАВА 3**МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ****Лекция 11. Подходы и методы к оценке стоимости предприятия.**

Особенности их применения в России	93
11.1. Общая характеристика подходов и методов оценки	93
11.2. Достоинства и недостатки традиционных подходов и окончательная оценка стоимости предприятия (бизнеса) ...	95
11.3. Методы, используемые при различных подходах	97

11.4. Проблемы применения традиционных методов оценки стоимости бизнеса к российским предприятиям	98
11.5. Особенности (сложности) оценки российских предприятий	98
Лекция 12. Оценка денежных потоков во времени	100
12.1. Временная корректировка при оценке будущих поступлений	100
12.2. Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы)	100
12.3. Текущая стоимость единицы (реверсии)	101
12.4. Текущая стоимость аннуитета	101
12.5. Накопление денежной единицы за период	103
Лекция 13. Метод дисконтированных денежных потоков	104
13.1. Сущность метода дисконтированных денежных потоков	104
13.2. Основные этапы оценки предприятия методом дисконтированных денежных потоков	105
13.3. Выбор модели денежного потока	106
13.4. Расчет денежного потока	107
13.5. Определение длительности прогнозного периода	107
13.6. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации	108
13.7. Анализ и прогноз расходов	108
13.8. Корректировка отчетов о прибылях и убытках	109
13.9. Анализ и прогноз инвестиций	110
13.10. Понятие ставки дисконта	111
13.11. Методики определения ставки дисконта	111
13.12. Средневзвешенная стоимость капитала (WACC)	111
13.13. Модель оценки капитальных активов (CAPM)	112
13.14. Безрисковая ставка дохода R_f , используемая в модели CAPM	112
13.15. Коэффициент β , используемый в модели CAPM	113
13.16. Характеристики премий, используемых в модели CAPM ...	114
13.17. Метод кумулятивного построения	115
13.18. Виды рисков, оцениваемых в методе кумулятивного построения	115
13.19. Математическое представление метода кумулятивного построения	116
13.20. Расчет величины стоимости в постпрогнозный (остаточный) период	117
13.21. Предварительная величина стоимости бизнеса	118
13.22. Внесение итоговых поправок	119

Лекция 14. Метод капитализации доходов	120
14.1. Понятие метода капитализации доходов	120
14.2. Понятие метода прямой капитализации	121
14.3. Применение метода капитализации	121
14.4. Достоинства метода капитализации	121
14.5. Использование метода капитализации	121
14.6. Недостатки и проблемы метода прямой капитализации	122
14.7. База метода капитализации	122
14.8. Определение коэффициента (ставки) капитализации способом рыночной экстракции для идентичных объектов	123
14.9. Определение коэффициента (ставки) капитализации способом рыночной экстракции для разнородных объектов	124
14.10. Доход от объекта	125
14.11. Доход на капитал	125
14.12. Методы рекапитализации	126
Лекция 15. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия	127
15.1. Понятие сравнительного подхода, его достоинства и недостатки	127
15.2. Метод отраслевых коэффициентов	128
15.3. Метод рынка капитала	129
15.4. Финансовый анализ	129
15.5. Ценовые мультипликаторы	130
15.6. Выбор моментных мультипликаторов	131
15.7. Метод рынка капитала	132
15.8. Метод сделок (продаж)	132
15.9. Определение стоимости пакетов акций	133
Лекция 16. Затратный подход к оценке бизнеса	134
16.1. Понятие затратного подхода	134
16.2. Метод стоимости чистых активов	134
16.3. Расчет методом стоимости чистых активов	135
16.4. Составление экономического баланса	135
16.5. Методика расчета ликвидационной стоимости	137
Лекция 17. Применение теории опционов в практике оценки бизнеса	138
17.1. Причины появления теории опционов	138
17.2. Ценность применения теории реальных опционов. Понятие «реальный опцион»	139
17.3. Основные типы реальных опционов	140
17.4. Достоинства и недостатки опционного подхода	141

17.5. Различия метода реальных опционов и метода дисконтированных денежных потоков	142
17.6. Базовая формула опционного подхода	143
17.7. Использование теории опционов для определения стоимости патентных продуктов	143
17.8. Применение теории опционов для оценки акций (собственного капитала) предприятий ...	144
17.9. Использование теории опционов при оценке фирм, связанных с инвестициями в разработку и добычу природных ресурсов	145
17.10. Эффект запаздывания развития	146
17.11. Ситуации, при которых использование методики реальных опционов неоправданно	146
Лекция 18. Методы оценки и управления стоимостью компании, основанные на концепции экономической прибыли.	147
18.1. Основные принципы концепции управления стоимостью компании	147
18.2. Показатель экономической добавленной стоимости (EVA)	147
18.3. Способы расчета показателя экономической добавленной стоимости.	148
18.4. Основные факторы, формирующие экономическую добавленную стоимость	149
18.5. Показатели, разработанные Б. Стюартом	149
18.6. Значение и недостатки экономической добавленной стоимости.	150
18.7. Показатель акционерной добавленной стоимости (SVA).	151
18.8. Расчет и применение показателя акционерной добавленной стоимости	151
18.9. Факторы, формирующие показатель акционерной добавленной стоимости	152
18.10. Ограничения в использовании показателей EVA и SVA	153

ГЛАВА 4

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ

Лекция 19. Оценка стоимости недвижимости	155
19.1. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости как инвестиционного ресурса	155
19.2. Алгоритмы процедуры оценки недвижимости различными методами	156

19.3. Оценка поправок в методе сравнения продаж	158
19.4. Проведение поправок по элементам сравнения	159
19.5. Основные методы расчета поправок	162
19.6. Относительный сравнительный анализ	163
19.7. Модели оптимального поведения на рынке недвижимости (инвестиционные рекомендации)	164
Лекция 20. Оценка стоимости земельного участка	166
20.1. Правовое регулирование земельных отношений	166
20.2. Основные понятия, связанные с оценкой земли	167
20.3. Принципы оценки рыночной стоимости земельных участков	168
20.4. Основные критерии, учитываемые при определении наиболее эффективного использования земельного участка	169
20.5. Метод техники остатка для земли	169
20.6. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации. . .	171
20.7. Метод сравнения продаж	172
20.8. Метод капитализации доходов	173
20.9. Метод разбиения земельного участка при определении стоимости.	173
20.10. Особенности использования затратного подхода для оценивания земельного участка.	174
20.11. Нормативные методы оценивания земли	175
20.12. Состав отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка	175
Лекция 21. Оценка стоимости зданий и сооружений.	176
21.1. Методы оценки восстановительной стоимости и стоимости замещения	176
21.2. Методы определения износа зданий и сооружений	177
21.3. Понятия, характеризующие срок жизни объекта.	178
21.4. Расчет износа и применение метода срока жизни	179
21.5. Метод разбиения на виды износа.	179
Лекция 22. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования ...	181
22.1. Место машин и оборудования в общей системе оценки имущественного комплекса предприятия	181
22.2. Особенности машин и оборудования как объектов оценки ...	182
22.3. Подходы и методы, применяемые при оценке машин и оборудования	183
22.4. Виды стоимости и затратные методы оценки	183

22.5. Метод расчета по цене однородного объекта	187
22.6. Метод поэлементного расчета	188
22.7. Индексный метод оценки	188
22.8. Метод рыночных сравнений	189
Лекция 23. Оценка стоимости нематериальных активов	191
23.1. Понятие нематериальных активов	191
23.2. Характеристики нематериальных активов	192
23.3. Затратный подход к оценке нематериальных активов	193
23.4. Метод выигрыша в себестоимости	193
23.5. Метод стоимости создания	194
23.6. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов ..	195
23.7. Доходный подход к оценке нематериальных активов	195
23.8. Уставный капитал и его значение для предприятия	198
23.9. Определение доли уставного капитала, образуемого нематериальными активами	199
23.10. Расчет стоимости объектов интеллектуальной собственности	199
23.11. Определение стоимости изобретения как объекта промышленной собственности по стоимости лицензии	200
23.12. Определение стоимости товарного знака как объекта промышленной собственности по прибыли	201
23.13. Расчет стоимости объектов промышленной собственности, имеющих правовую защиту, по оценке фактически произведенных затрат	201
23.14. Затраты на проведение НИР	202
23.15. Затраты на разработку технической, технологической, проектной документации	203
23.16. Коэффициент, учитывающий степень морального старения объекта промышленной собственности	203
23.17. Коэффициент технико-экономической значимости	203
23.18. Размер уставного капитала, образуемого объектом промышленной и другими видами интеллектуальной собственности	204
23.19. Определение стоимости гудвилла	204
Лекция 24. Оценка финансовых активов	205
24.1. Понятие финансовых активов и их оценки	205
24.2. Определение рыночной стоимости облигаций	205
24.3. Определение рыночной стоимости акций	206

Лекция 25. Оценка оборотных активов	208
25.1. Понятие и концепция оценки оборотных активов.	208
25.2. Оценка запасов.	208
25.3. Оценка малоценных и быстроизнашивающихся предметов ...	209
25.4. Особенности оценки отдельных видов оборотных активов ...	210
Лекция 26. Оценка кадрового потенциала предприятия	213
26.1. Теоретические основы оценки кадрового потенциала	213
26.2. Модели активов (затратные).	214
26.3. Модели полезности.	214
26.4. Связь гудвилла с кадровым потенциалом.	215
26.5. Понятие кадрового потенциала предприятия	215
26.6. Методологические проблемы оценки кадрового потенциала	216
26.7. Показатели кадрового потенциала	216
Лекция 27. Оценка пакета акций (доли) предприятия	218
27.1. Алгоритм оценки конкретного пакета акций компании, по которой предварительно определена обоснованная рыночная стоимость.	218
27.2. Алгоритм учета контрольного/неконтрольного характера приобретаемого пакета акций (ная) при применении различных методов оценки стоимости предприятия	220

ГЛАВА 5

ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

Лекция 28. Оценка финансового состояния предприятия	222
28.1. Понятие финансового состояния предприятия	223
28.2. Цель и задачи финансового анализа.	223
28.3. Основные аналитические процедуры финансового анализа ...	224
28.4. Важнейшие формы бухгалтерской отчетности.	225
28.5. Представление бухгалтерской отчетности организациями ...	225
28.6. Пояснительная записка.	226
28.7. Основные документы, регулирующие порядок составления и представления бухгалтерской отчетности	227
28.8. Приказ об учетной политике предприятия	227
28.9. Анализ финансового положения (бухгалтерского баланса)	228
28.10. Анализ структуры активов и их источников с помощью сравнительного аналитического баланса	228
28.11. Задачи организации в финансовой сфере.	230
28.12. Анализ ликвидности баланса	230

28.13. Детальный анализ платежеспособности предприятия	231
28.14. Причины банкротства предприятия	232
28.15. Анализ вероятности банкротства	233
28.16. Способы расчета показателей восстановления и утраты платежеспособности	234
28.17. Анализ финансовой устойчивости	234
28.18. Коэффициенты финансовой устойчивости и способы их расчета	235
28.19. Анализ финансовых результатов	235
28.20. Анализ деловой активности	235
28.21. Способы расчета коэффициентов деловой активности	238
28.22. Анализ уровня и динамики финансовых результатов	239
28.23. Анализ рентабельности	240
28.24. Способы расчета коэффициентов рентабельности	240
28.25. Учет влияния инфляции в финансовом анализе	241
28.26. Способ оценки темпов инфляции по ценам на всю товарную массу	242
28.27. Корректировка баланса в связи с разным изменением активов и пассивов	242
28.28. Учет инфляции по индексам цен на отдельные товары	243

ГЛАВА 6

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ДЛЯ КОНКРЕТНЫХ ЦЕЛЕЙ

Лекция 29. Оценка стоимости предприятия как действующего . . .	245
29.1. Понятие стоимости предприятия как действующего	245
29.2. Принцип вклада	245
29.3. Нерыночные виды стоимости	246
29.4. Наиболее характерные особенности концепции оценки предприятия как действующего	247
29.5. Доходный подход к оценке предприятия как действующего	248
29.6. Определение стоимости предприятия как действующего . . .	248
29.7. Определение стоимости актива для бизнеса	249
Лекция 30. Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия	251
30.1. Понятие оценки ликвидационной стоимости предприятия . . .	251
30.2. Виды ликвидационной стоимости	251
30.3. Ликвидация предприятия как юридического лица	252
30.4. Этапы расчета ликвидационной стоимости предприятия . . .	253

30.5. Формулирование окончательного вывода в отношении ликвидационной стоимости	254
30.6. Способы оценки ликвидационной стоимости	254
Лекция 31. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования	256
31.1. Общие понятия инвестиций и оценки инвестиционных проектов	256
31.2. Классификация методов оценки предприятия в целях инвестирования	257
31.3. Метод чистого приведенного эффекта.	258
31.4. Метод расчета индекса рентабельности инвестиции	259
31.5. Метод расчета нормы рентабельности инвестиции.	259
31.6. Согласование критериев NPV и IRR при оценке отдельного проекта	260
31.7. Выбор ставки дисконтирования для анализа проектов. Недостатки критерия IRR	261
31.8. Критерий MIRR.	261
31.9. Метод определения срока окупаемости инвестиций	261
31.10. Простые (статические) методы оценки инвестиционных проектов	262
Лекция 32. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации	264
32.1. Цель и понятие реструктуризации	264
32.2. Направления реструктуризации (реорганизации) бизнеса ...	264
32.3. Формы реорганизации акционерного общества.	264
32.4. Стоимостной разрыв	267
Лекция 33. Особенности оценки бизнеса в ходе антикризисного управления	268
33.1. Оценочные работы при антикризисном управлении	268
33.2. Цели оценки бизнеса при антикризисном управлении	268
33.3. Ограничения при выборе некоторых видов стоимости при антикризисном управлении	268
33.4. Методы оценки, применяемые в антикризисном и арбитражном управлении.	270
33.5. Оценка имущества должника в процессе конкурсного производства.	271
Литература	272