

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Горно-Алтайский государственный университет»**

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

для обучающихся по освоению дисциплины: **Оценка туристического бизнеса**
Уровень основной образовательной программы: **бакалавриат**
Рекомендуется для направления подготовки **43.03.02 «Туризм»**
профиль подготовки «Технология и организация туроператорских и турагентских услуг»

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 43.03.02 Туризм (утвержден 14 декабря 2015 № 1463) и учебного плана по направлению подготовки 43.03.02 Туризм (профиль «Технология и организация туроператорских и турагентских услуг»), утверждённого Учёным советом ГАГУ (от 28.01.2016, протокол №1).

Методические указания утверждены на заседании кафедры менеджмента, туризма и экономической теории 12 февраля 2016 года, протокол № 7

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЗАДАНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

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 обеспечивает 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 (заполняется по единой форме, см. приложение 1)
- 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 научных 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.

ГЛОССАРИЙ КУРСА

Балансовая стоимость – это затраты на строительство или приобретение объекта оценки.

Бездолговой ДП не учитывает различий между собственными и заемными средствами.

Безрисковая ставка – такая доходность, которую можно получить, вкладывая деньги в наименее рискованные ценные бумаги или депозиты, обычно это ставка доходности по долгосрочным государственным обязательствам.

Бизнес – любой (разрешенный законом) вид деятельности, приносящий доход или другие выгоды.

Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу.

Внутренняя ставка дохода – процентная ставка, при которой дисконтированные доходы от инвестиций уравниваются с инвестиционными затратами.

Восстановительная стоимость – затраты в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта.

Временная оценка денежных потоков – приведение к сопоставимому виду денежных сумм, возникающих в разные периоды времени.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Денежные поток – это сальдо поступлений по бизнесу и платежей. Это сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений и выплат, увеличивающих или уменьшающих денежные средства предприятия.

Денежный поток для собственного капитала отражает чистый денежный поток, который имеют собственники предприятия.

Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора денег, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.

Доходный подход – способ оценки приносящей доход собственности, основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от этой собственности.

Залоговая стоимость – стоимость актива, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить от продажи на рынке этого актива в случае неплатежеспособности заемщика. Она служит верхним пределом ссуды, которая предоставляется под залог актива.

Затратный подход – подход, базирующийся на восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта той же полезности за минусом всех видов износа.

Затраты – выраженные в денежной форме расходы предприятия или индивидуального предпринимателя на производство и (или) реализацию продукции, работ и услуг.

Износ (в оценке) – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Инфляционная корректировка – приведение ретроспективной информации, используемой в оценке, к сопоставимому виду, а также учет инвестиционного роста цен при сопоставлении прогнозов денежных потоков и ставок дисконтирования.

Капитализация – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Корректировки – прибавление или вычитание суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Косвенный метод расчета величины денежного потока – анализирует движение денежных средств по направлениям деятельности.

Коэффициент β представляет собой меру риска. Рассчитывается коэффициент β исходя из амплитуды колебаний общей доходности акций конкретной компании по сравнению с общей доходностью фондового рынка в целом.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в сроки меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Метод дисконтирования денежных потоков – способ расчета текущей стоимости будущего потока доходов в прогнозный период и выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Метод избыточных прибылей – способ определения стоимости нематериальных активов, не отраженных в балансе, но обеспечивающих доход на собственный капитал выше среднеотраслевого уровня.

Метод капитализации прибыли – способ определения рыночной стоимости предприятия (бизнеса) путем деления величины годового дохода на соответствующую этому доходу ставку капитализации.

Метод компании аналога (рынка капитала) – способ оценки стоимости акционерных обществ на основе информации о ценах сходных компаний, акции которых свободно обращаются на рынке.

Метод кумулятивного построения – способ расчета ставки капитализации или дисконтирования, при котором к безрисковой процентной ставке прибавляются поправки (премии), учитывающие риск инвестирования в оцениваемое предприятие.

Метод отраслевых коэффициентов – способ использования коэффициентов отношения цены к определенным экономическим показателям, рассчитанных на основе обобщенных данных о продажах предприятий малого бизнеса, учитывающих отраслевую специфику.

Метод поэлементного расчета физического износа – основан на определении износа для отдельных элементов объекта оценки и суммирования полученных величин с учетом доли себестоимости этих объектов в себестоимости объекта оценки в целом.

Метод прямого сравнительного анализа продаж – способ оценки стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после внесения корректировок, учитывающих различия между объектами.

Метод сделок – способ оценки стоимости хозяйственных обществ на основе информации о ценах, по которым проходит покупка контрольного пакета акций или компании целиком, слияние и поглощение компаний.

Метод срока жизни – процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни.

Модель Гордона – формула оценки стоимости объекта в постпрогнозный период, построенная на капитализации годового дохода постпрогнозного периода в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста.

Модель оценки капитальных активов – формула расчета ставки дисконтирования на основе показателей фондового рынка: безрисковой ставки дохода, коэффициента β , среднерыночной доходности ценных бумаг, премии для малых предприятий, премии за риск инвестирования в данное предприятие и страновой риск.

Мультипликатор – коэффициент, отражающий соотношение между ценой компании и ее финансовыми показателями.

Мультипликатор Цена/Выручка от реализации – коэффициент, характеризующий соотношение между ценой предприятия и стоимостью годового объема выручки от реализуемой продукции и услуг. Используется для оценки предприятий сферы услуг, а также предприятий, реализующих узкую номенклатуру продукции.

Мультипликатор Цена/Дивиденды – коэффициент, характеризующий соотношение между ценой акции и дивидендами: реальными или потенциальными. Под потенциальными дивидендами понимают типичные дивидендные выплаты по группе сходных предприятий, рассчитанные в процентах от чистой прибыли.

Мультипликатор Цена/Прибыли или Цена/Денежный поток – коэффициент, характеризующий соотношение между ценой и доходами предприятия, рассчитанными до и после учета таких статей, как амортизации, дивиденды, проценты за кредит, налоги. Крупные компании лучше оценивать на основе чистой прибыли. Мелкие фирмы – на основе прибыли до уплаты налогов, так как в этом случае устраняется влияние различий в налогообложении. Мультипликатор Цена/Денежный поток точнее учитывает политику капитальных вложений и амортизационные отчисления.

Мультипликатор Цена/Чистые активы – коэффициент, характеризующий соотношение между ценой предприятия и его чистыми активами.

Наименьший приемлемый уровень доходности определяется затратами на привлечение единицы капитала, то есть стоимостью капитала.

Недвижимость – земля и все, что постоянно закреплено на ней (здания, сооружения, леса, многолетние насаждения и т.д.).

Неустрашимый износ (в оценке) – износ актива, затраты на устранение которого превышают соответствующее увеличение его стоимости.

Норма возмещения капитала – процентная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив подверженный износу, возмещается из дохода, получаемого от использования этого актива.

Нормализация – определение доходов и расходов, характерных для нормально функционирующего бизнеса; исключает единовременные доходы и расходы, корректирует методы учета операций с отражением отраслевой специфики, определяет рыночную стоимость активов.

Нормативно-рассчитываемая стоимость – это стоимость объекта собственности, рассчитываемая на основе методик и нормативов, утвержденных соответствующими органами.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, нематериальные и финансовые активы предприятия или бизнес в целом.

Отчет об оценке – документ, предъявляемый оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Оценка – систематизированный сбор и анализ экспертами данных, необходимых для определения денежной стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе действующего законодательства и стандартов.

Полезность – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. В оценки она определяется возможностями и способами использования объекта, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода и иных выгод.

Потенциальный валовой доход – денежные поступлений, которые были бы получены при сдаче в аренду всех единиц объекта недвижимости и получения всей арендной платы.

Предприятие – имущественный объект и определенная структура организованной хозяйственной деятельности по производству и (или) реализации продукции, работ, услуг. Предприятие является имущественным комплексом, имеет права юридического лица, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках.

Премия за контроль – денежное выражение преимущества, обусловленного владением мажоритарным пакетом акций.

Принцип замещения – согласно этому принципу максимальная стоимость актива определяется самой низкой ценой или затратами на строительство (приобретение) другого объекта эквивалентной полезности.

Принцип ожидания – согласно этому принципу рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов и других выгод, вытекающих из прав владения данным активом.

Принцип предельной производительности – согласно этому принципу расширение основных факторов производства эффективно до тех пор, пока чистая отдача увеличивается быстрее роста затрат.

Принцип спроса и предложения – согласно этому принципу рыночная стоимость актива устанавливается в результате взаимодействия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка.

Прогнозный период – период времени, для которого рассчитываются показатели чистого денежного потока.

Прямой метод определения физического износа – соотношение затрат, которые необходимо произвести для того, чтобы довести изношенный объект до состояния нового и стоимости нового объекта.

Прямой метод расчета величины денежного потока – основан на анализе движения денежных средств по статьям прихода и расхода, то есть по бухгалтерским счетам.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Скидка за низкую ликвидность – абсолютная величина или доля (в %), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, отражающая его недостаточную ликвидность.

Скидка на неконтрольный характер пакета акций – денежная сумма, на которую уменьшается пропорционально оцениваемому пакету доля стоимости акций в общей стоимости предприятия.

Собственность – отношения между различными субъектами (физическими или юридическими лицами) по поводу принадлежности средств и результатов производства; проявляются через полномочия владения, распоряжения и пользования.

Специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости.

Сравнительный подход – оценка стоимости предприятия путем сравнения цен на сходные предприятия или цен на акции сопоставимых компаний. При оценке используются финансовый анализ и мультипликаторы.

Средневзвешенная стоимость капитала (WACC) – ставка дисконта, равная сумме взвешенных ставок отдачи на собственный капитал и заемные средства.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с представления на открытый рынок объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета доходов в рыночную стоимость объекта.

Ставка дисконта – это ставка, по которой все ДП приводятся к оценке на настоящий момент времени. Это наименьший приемлемый уровень доходности от бизнеса.

Ставка дохода на инвестиции – процентное соотношение между чистым доходом и вложенными средствами.

Стоимость – затраты факторов производства, овеществленные в данном объекте. Оценка стоимости – определение ценности объекта в конкретный момент времени в соответствии с выбранным стандартом стоимости.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость объект оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат, необходимых для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определенная для исчисления налогооблагаемой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Страховая стоимость – обоснованная максимальная сумма оценки предприятия в целях страхования рисков.

Текущая стоимость предприятия (бизнеса) – стоимость денежного потока от производственной деятельности и выручки от перепродажи объекта, дисконтированные по заданной ставке.

Техника остатка для земельного участка – способ оценки земельного участка, определяющий доход, получаемый от использования земли, как остаток после вычета из чистого операционного дохода его части, приходящейся на здания и сооружения.

Технологическое устаревание – потеря стоимости, вызванная изменениями в технологии, в результате которых актив становится менее продуктивным, более дорогим в эксплуатации.

Устаревание – потеря стоимости в результате уменьшения полезности объекта под воздействием физических, технологических, эстетических факторов, а также изменений в окружающей среде.

Устранимый износ (в оценке) – износ, затраты на ликвидацию которого оправданы ростом доходности или увеличением стоимости всего объекта.

Утилизационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Физический износ – снижение полезности и стоимости актива из-за ухудшения его физического состояния, потери естественных свойств в результате эксплуатации и природного воздействия.

Физическое устаревание – потеря стоимости объекта, вызванная изнашиванием, разрушением, прочими физическими факторами, уменьшающими его полезность.

Фирма – определенное имя или наименование, которое относится к одному или нескольким предприятиям или индивидуальному предпринимателю.

Функциональное устаревание – потеря стоимости актива, связанная с невозможностью выполнять функции, для которых актив предназначался в результате технических нововведений или изменения рыночных стандартов.

Чистая текущая стоимость – стоимость потока доходов от операционной деятельности и от продажи объектов при заданной ставке дисконтирования за минусом первоначальных инвестиционных затрат.

Чистые активы – разница между суммарными активами и суммарными обязательствами.


Чистый операционный доход – действительный валовой доход от объекта за вычетом операционных расходов.

Экономическое устаревание – потеря стоимости актива, вызванная внешними экономическими и неэкономическими факторами (политическими, национальными, юридическими и др.).

Составитель:

декан ЭЮФ, доцент кафедры менеджмента, туризма и экономической теории, к.э.н.:Ю.Г. Газукина

И.о. заведующего кафедрой
менеджмента, туризма и экономической теории



подпись

Л.В. Ищук

Оформление титульного листа портфолио
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Горно-Алтайский государственный университет»**
Экономико-юридический факультет
Кафедра менеджмента, туризма и экономической теории

Портфолио
по курсу

Выполнила: Серова
И.О., студентка 836 гр.
Проверила:
декан ЭЮФ, к.э.н.,
доцент Ю.Г. Газукина