


Утверждено приказом ГОУ ВПО ДонГУУ от 23.08.2016г. №675

ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА  
МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНЕЦКАЯ АКАДЕМИЯ УПРАВЛЕНИЯ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ГЛАВЕ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ФИНАНСОВ

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

 Л.Н.Костина  
20.06.2017 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА»**

Направление подготовки

38.03.01 «Экономика»

Профиль

«Финансы и кредит», «Финансы и кредит» (с  
сокращённым сроком обучения),  
«Государственные и муниципальные финансы»

Донецк  
2017

Рабочая программа учебной дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» для студентов 4 курса образовательного уровня «бакалавр» направления подготовки 38.03.01 «Экономика» профиль «Финансы и кредит», «Финансы и кредит» (с сокращённым сроком обучения), «Государственные и муниципальные финансы» очной/заочной форм обучения

Автор,  
разработчик: \_\_\_\_\_ доцент кафедры финансов, к.э.н., Ю.А. Филиппова  
должность, ученая степень, ученое звание, инициалы и фамилия

Программа рассмотрена на заседании ПМК кафедры \_\_\_\_\_ *«По вопросам усовершенствования финансовой деятельности субъектов хозяйствования»*

Протокол заседания ПМК от \_\_\_\_\_ 07.06.2017 № \_\_\_\_\_ 11  
дата  
Председатель ПМК \_\_\_\_\_ Е.А. Аксёнова  
(подпись) (инициалы, фамилия)

Программа рассмотрена на заседании кафедры \_\_\_\_\_ *финансов*

Протокол заседания кафедры от \_\_\_\_\_ 09.06.2017 № \_\_\_\_\_ 14  
дата  
Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ Л.М. Волощенко  
(подпись) (инициалы, фамилия)

## 1. Цель освоения дисциплины и планируемые результаты обучения по дисциплине (соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы)

Целями освоения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» являются

*Образовательные цели освоения дисциплины:*

Обеспечение профессионального образования, способствующего социальной, академической мобильности, востребованности на рынке труда, успешной карьере, сотрудничеству в командах региональных структур в области организации и управления производством.

*Профессиональные цели освоения дисциплины:*

Подготовка студента к решению типовых задач экспериментально-исследовательской, производственно-технологической, организационно-управленческой деятельности в области оценки стоимости бизнеса.

*Задачи дисциплины:*

1. Содействовать приобретению студентом знаний в области оценки бизнеса;

2. Создать условия для овладения обучающимися методами:

определения негативных и позитивных факторов стоимости бизнеса,

оценки стоимости бизнеса,

разработки и принятия управленческих решений,

формирования максимальной стоимости,

управления стоимостью бизнеса;

3. Способствовать усвоению студентом методов управления стоимостью бизнеса.

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины:

Код соответствующей компетенции по ГОС	Наименование компетенций	Результат освоения (знать, уметь, владеть)
ОК-4	способностью использовать основы экономических, правовых знаний в различных сферах деятельности	<b>Знать:</b> основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ <b>Уметь:</b> использовать результаты оценки текущей и перспективной стоимости бизнеса при принятии предпринимательских решений и в выборе направлений его реструктуризации <b>Владеть:</b> навыками произвести сбор, проверку на достоверность и необходимые работы по корректировке финансовой и иной информации, необходимой для проведения оценочных работ
ОПК-3	готовностью постигать проблемы общенаучного и профессионально-ориентированного характера на основе систематического проработки литературы по специальности	<b>Знать:</b> правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и

		оценщиком <b>Уметь:</b> использовать методы технического и фундаментального анализа с целью оценки текущей и справедливой рыночной стоимости бизнеса; подготовить итоговое заключение (отчет) об оценке стоимости бизнеса <b>Владеть:</b> особенностями оценки отдельных видов активов и обязательств предприятия
ПК-5	способностью использовать статистические методы анализа при проведении анализа финансовых результатов предприятия, при оценке изменения стоимости, при определении эквивалентности процентных ставок, при проведении анализа финансовых потоков, при оценке долгосрочной задолженности и т.д.	<b>Знать:</b> основные процедуры сбора информации, требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия <b>Уметь:</b> использовать практические приемы реструктуризации бизнеса для управления стоимостью капитала и стоимостью предприятия <b>Владеть:</b> основными методами оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов
ПК-16	способностью анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д., и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений	<b>Знать:</b> основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения <b>Уметь:</b> производить оценку отдельных бизнес-линий и инновационно-инвестиционных программ, выделяемых на самостоятельный баланс <b>Владеть:</b> приемами проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации и антикризисного управления

## 2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы

Дисциплина «Оценка стоимости бизнеса», входящая в профессиональный цикл, вариативной части по направлению 38.04.01 «Экономика», предназначена для ознакомления бакалавров с основами оценки бизнеса.

### 2.1. Требования к предварительной подготовке обучающегося

Содержание дисциплины логически взаимосвязано с другими дисциплинами: «Макроэкономика», «Экономика предприятия», «Финансовый менеджмент», «Экономический анализ».

Приступая к изучению дисциплины «Оценка стоимости бизнеса», бакалавр должен знать основы экономики предприятия и финансового анализа.

## 2.2. Дисциплины и/или практики, для которых освоение данной дисциплины необходимо как предшествующее:

Освоение данной дисциплины необходимо как предшествующий этап для изучения следующих дисциплин: «Международные стандарты финансовой отчетности», «Комплексный анализ финансовой деятельности»; «Валютно-кредитные и международные финансовые отношения для преддипломной практики; при подготовке выпускной квалификационной работы.

## 3. Объем дисциплины в кредитах (зачетных единицах) с указанием количества академических часов, выделенных на аудиторную (по видам учебных занятий) и самостоятельную работу студента

### Профиль «Финансы и кредит»

	Кредиты ECTS (зачетные единицы)	Всего часов		Форма обучения (вносятся данные по реализуемым формам)	
		О	З	Очная	Заочная
				Семестр №8	Семестр №8
<b>Общая трудоемкость</b>	<b>3,5</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>Количество часов на вид работы:</b>	
<b>Виды учебной работы, из них:</b>					
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>				<b>60</b>	<b>8</b>
В том числе:					
Лекции				<b>24</b>	<b>4</b>
Семинарские занятия				<b>36</b>	<b>4</b>
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>				<b>66</b>	<b>118</b>
<b>Промежуточная аттестация</b>					
В том числе:					
зачет				экзамен	экзамен

### Профиль «Государственные и муниципальные финансы»

	Кредиты ECTS (зачетные единицы)	Всего часов		Форма обучения (вносятся данные по реализуемым формам)	
		О	З	Очная	Заочная
				Семестр №8	Семестр №8
<b>Общая трудоемкость</b>	<b>3</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>Количество часов на вид работы:</b>	
<b>Виды учебной работы, из них:</b>					
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>				<b>48</b>	<b>8</b>
В том числе:					
Лекции				<b>24</b>	<b>4</b>

Семинарские занятия	24	4
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	<b>60</b>	<b>100</b>
<b>Промежуточная аттестация</b>		
В том числе:		
зачет	экзамен	экзамен

4. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

4.1. Разделы (темы) дисциплины с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

Профиль «Финансы и кредит»

Наименование раздела, темы дисциплины	Виды учебной работы (бюджет времени) (вносятся данные по реализуемым формам)									
	Очная форма обучения					Заочная форма обучения				
	Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Самостоятельная работа	Всего	Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Самостоятельная работа	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса</b>										
Тема 1.1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность	4		4	8	16	2			14	16
Тема 1.2. Нормативно-правовая база стоимостной оценки	2		4	8	14				14	14
Тема 1.3. Информация необходимая для оценки стоимости бизнеса	2		4	8	14			2	15	17
Тема 1.4. Основы организации профессиональной оценочной деятельности	4		6	8	18				15	15
<b>Итого по разделу:</b>	12		18	32	62	2		2	58	62
<b>Раздел 2. Основные методы оценки стоимости оценки бизнеса</b>										
Тема 2.1. Доходный подход к оценке бизнеса	2		4	6	12				12	12
Тема 2.2.3 Сравнительный подход к оценке	2		2	7	11				12	12

Наименование раздела, темы дисциплины	Виды учебной работы (бюджет времени) (вносятся данные по реализуемым формам)									
	Очная форма обучения					Заочная форма обучения				
	Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Самостоятель- ная работа	Всего	Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Самостоятель- ная работа	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
стоимости бизнеса										
Тема 2.3. Затратный подход к оценке бизнеса	2		4	7	13	2			12	14
Тема 2.4. Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	4		4	7	15				12	12
Тема 2.5. Мировая практика оценочной деятельности	2		4	7	13			2	12	14
<b>Итого по разделу:</b>	12		18	34	64	2		2	60	64
<b>Всего за семестр:</b>	24		36	66	126	4		4	118	126

## Профиль «Государственные и муниципальные финансы»

Наименование раздела, темы дисциплины	Виды учебной работы (бюджет времени) (вносятся данные по реализуемым формам)									
	Очная форма обучения					Заочная форма обучения				
	Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Самостоятель- ная работа	Всего	Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Самостоятель- ная работа	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса</b>										
Тема 1.1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность	4		4	9	17	2			12	14
Тема 1.2. Нормативно- правовая база стоимостной оценки	4		4	9	17				12	12
Тема 1.3. Информация необходимая для оценки стоимости	2		2	9	13			2	13	15

Наименование раздела, темы дисциплины	Виды учебной работы (бюджет времени) (вносятся данные по реализуемым формам)									
	Очная форма обучения					Заочная форма обучения				
	Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Самостоятель- ная работа	Всего	Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Самостоятель- ная работа	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
бизнеса										
Тема 1.4. Основы организации профессиональной оценочной деятельности	2		2	8	12				13	13
<b>Итого по разделу:</b>	12		12	35	59	2		2	50	54
<b>Раздел 2. Основные методы оценки стоимости оценки бизнеса</b>										
Тема 2.1. Доходный подход к оценке бизнеса	2		2	5	9				10	10
Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	2		2	5	9				10	10
Тема 2.3. Затратный подход к оценке бизнеса	2		2	5	9	2			10	12
Тема 2.4. Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	4		4	5	13				10	10
Тема 2.5. Мировая практика оценочной деятельности	2		2	5	9			2	10	12
<b>Итого по разделу:</b>	12		12	25	49	2		2	50	54
<b>Всего за семестр:</b>	24		24	60	108	4		4	100	108

#### 4.2. Содержание разделов дисциплины:

Профиль «Финансы и кредит»

Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
				Кол-во часов
		о	з	
1	2	3	4	5
<b>Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса</b>				



Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
<b>Тема 1.1.</b> Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность	Место оценки объектов и прав собственности в современной рыночной экономике. Основные этапы становления профессиональной оценочной деятельности за рубежом и в России. Основы теории ценообразования, их связь с оценочной деятельностью. Экономическое содержание понятия стоимости.	<b>Семинарское занятие №1,2:</b>	<b>4</b>	
		1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность: сущность и этапы развития.		
		2. Субъекты и объекты стоимостной оценки.		
<b>Тема 1.2.</b> Нормативно-правовая база стоимостной оценки	Роль государства в регулировании оценочной деятельности. Оценка недвижимости и отдельных видов имущества в российском законодательстве. Стандарты оценочной деятельности в Российской Федерации.	<b>Семинарское занятие №3,4:</b>	<b>4</b>	
		1. Федеральные и международные стандарты оценки.		
		2. Саморегулирование оценочной деятельности.		
<b>Тема 1.3.</b> Информация необходимая для оценки стоимости бизнеса	Система необходимой информации. Внешняя и внутренняя информация, ее классификация, требования к составу и структуре. Достоверность и полнота информационной базы оценки. Финансовая отчетность - основа информационной базы стоимостной оценки. Ограниченность финансовой отчетности российских предприятий. Международные стандарты учета и отчетности, особенности их применения при оценке российских компаний. Основные методы анализа и корректировок финансовой отчетности в целях оценки бизнеса. Прогнозирование, как необходимый элемент оценки бизнеса	<b>Семинарское занятие №5,6:</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
		1. Информация необходимая для оценки стоимости бизнеса: классификация		
		2. Основные характеристики информации		
<b>Тема 1.4.</b>	Сфера деятельности	<b>Семинарское занятие</b>	<b>4</b>	

Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
Основы организации профессиональной оценочной деятельности	профессионального оценщика недвижимости, стандарты оценочной деятельности: TIAVC, TEGOVOFA, Фонд оценки США, Американское общество оценщиков. Российское общество оценщиков. Основные принципы организации оценочных работ. Практика ведения переговоров с заказчиком. Стоимость работ по оценке. Постановка задания на оценку. Договор на оказание услуг по оценке, порядок инспектирования оцениваемого объекта. Виды и структура отчетов об оценке недвижимости. Обязательное содержание отчета об оценке	<b>№7,8:</b>		
		1. История развития оценочной деятельности		
		2. Стандарты оценки		
		3. Регулирование оценочной деятельности		
		<b>Семинарское занятие №9:</b>	<b>2</b>	
		1. Межведомственное взаимодействие по вопросам регулирования оценочной деятельности		
	2. Роль саморегулируемых организаций оценщиков			
	3. Основные направления развития оценочной деятельности			
<b>Раздел 2. Основные методы оценки стоимости оценки бизнеса</b>				
<b>Тема 2.1.</b> Доходный подход к оценке бизнеса	Метод дисконтирования денежных потоков: сущность метода, основные этапы оценки. Расчет денежных потоков. Прогнозирование доходов в оценке бизнеса. Выбор методов расчета ставок дисконтирования. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период. Модель Гордона. Внесение заключительных поправок. Метод капитализации доходов (прибыли).	<b>Семинарское занятие №10:</b>	<b>2</b>	
		1. Доходный подход к оценке бизнеса: сущность и основные методы.		
		2. Метод дисконтирования денежного потока: сущность, преимущества и недостатки.		
		3. Денежный поток на собственный капитал, денежный поток на весь инвестированный капитал: особенности построения, общее и различия.		
		<b>Семинарское занятие №11:</b>	<b>2</b>	
	1. Способы расчета ставки дисконтирования: модель оценки капитальных активов, кумулятивная модель, модель			

Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
		средневзвешенной стоимости капитала.		
		2. Взаимосвязь денежного потока и ставки дисконтирования.		
		3. Метод капитализации: базовая формула, условия применения.		
<b>Тема 2.2.</b> Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	Общая характеристика и основные этапы сравнительного подхода. Условия применения сравнительного подхода. Три основных метода в сравнительном подходе: метод отраслевых коэффициентов (соотношений), метод рынка капитала (компания-аналога, метод мультипликаторов), метод сделок (метод продаж). Основные различия методов рынка капитала и сделок. Основные принципы отбора компаний-аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов.	<b>Семинарское занятие №12:</b>	<b>2</b>	
		1. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса: сущность, преимущества и недостатки		
		2. Методы сравнительного подхода: метод компании-аналога, метод сделок.		
		3. Метод отраслевых коэффициентов: сущность, основные этапы расчета стоимости, условия применения.		
		4. Понятие компании-аналога и критерии их отбора.		
		5. Рыночные (ценовые) мультипликаторы: виды, классификация, способы расчета, особенности применения при оценке российского бизнеса.		
		6. Оценка предприятий, акции которых не котируются на фондовом рынке.		
<b>Тема 2.3 .</b> Затратный подход к оценке бизнеса		<b>Семинарское занятие №13:</b>	<b>2</b>	
		1. Затратный подход к оценке бизнеса: сущность,		

Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
		отличительные особенности, условия применения, преимущества и недостатки.		
		2. Методы затратного подхода: метод чистых активов, метод ликвидационной стоимости.		
		3. Выведение итоговой величины стоимости бизнеса.		
		<b>Семинарское занятие №14:</b>	<b>2</b>	
		1. Отчет об оценке стоимости бизнеса: структура, содержание и сферы использования.		
		2. Два основных метода в затратном подходе: метод чистых активов, метод ликвидационной стоимости.		
		3. Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия; машин и оборудования; нематериальных активов; финансовых вложений.		
		<b>Семинарское занятие №15,16:</b>	<b>4</b>	
<b>Тема 2.4 .</b> Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей		1. Реструктуризация предприятия на основе оценки рыночной стоимости. Оценка в целях финансового оздоровления предприятия.		
		2. Оценка поглощаемого бизнеса.		
		3. Эффект синергии как основа для оценки изменения стоимости предприятия.		

Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
<b>Тема 2.5.</b> Мировая практика оценочной деятельности	Законодательство и стандарты оценочной деятельности за рубежом. Зарубежный опыт оценки бизнеса (практика и методы оценки в Германии, Испании, Великобритании, США и др.). Европейские сертификаты оценки и кодексы практики поведения оценщика.	<b>Семинарское занятие №17,18:</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
		1. Европейские стандарты оценки		
		2. Стандарты оценки США		
		3. Стандарты оценки стран-участниц СНГ		

## Профиль «Государственные и муниципальные финансы»

Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
<b>Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса</b>				
<b>Тема 1.1.</b> Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность	Место оценки объектов и прав собственности в современной рыночной экономике. Основные этапы становления профессиональной оценочной деятельности за рубежом и в России. Основы теории ценообразования, их связь с оценочной деятельностью. Экономическое содержание понятия стоимости.	<b>Семинарское занятие №1,2:</b>	<b>4</b>	
		1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность: сущность и этапы развития.		
		2. Субъекты и объекты стоимостной оценки.		
		3. Цели оценки и виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая.		
<b>Тема 1.2.</b> Нормативно-правовая база стоимостной оценки	Роль государства в регулировании оценочной деятельности. Оценка недвижимости и отдельных видов имущества в российском законодательстве. Стандарты оценочной деятельности в Российской Федерации.	<b>Семинарское занятие №3,4:</b>	<b>4</b>	
		1. Федеральные и международные стандарты оценки.		
		2. Саморегулирование оценочной деятельности.		
		3. Стандарты оценки СРОО.		

Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
<b>Тема 1.3.</b> Информация необходимая для оценки стоимости бизнеса	Система необходимой информации. Внешняя и внутренняя информация, ее классификация, требования к составу и структуре. Достоверность и полнота информационной базы оценки. Финансовая отчетность - основа информационной базы стоимостной оценки. Ограниченность финансовой отчетности российских предприятий. Международные стандарты учета и отчетности, особенности их применения при оценке российских компаний. Основные методы анализа и корректировок финансовой отчетности в целях оценки бизнеса. Прогнозирование, как необходимый элемент оценки бизнеса	<b>Семинарское занятие №5:</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
		1. Информация необходимая для оценки стоимости бизнеса: классификация		
		2. Основные характеристики информации		
		3. Способы подготовки к процедуре оценки.		
<b>Тема 1.4.</b> Основы организации профессиональной оценочной деятельности	Сфера деятельности профессионального оценщика недвижимости, стандарты оценочной деятельности: TIAVC, TEGOVOFA, Фонд оценки США, Американское общество оценщиков. Российское общество оценщиков. Основные принципы организации оценочных работ. Практика ведения переговоров с заказчиком. Стоимость работ по оценке. Постановка задания на оценку. Договор на оказание услуг по оценке, порядок инспектирования оцениваемого объекта. Виды и структура отчетов об оценке недвижимости. Обязательное содержание отчета об оценке	<b>Семинарское занятие №6:</b>	<b>2</b>	
		1. История развития оценочной деятельности		
		2. Стандарты оценки		
		3. Регулирование оценочной деятельности		
		4. Межведомственное взаимодействие по вопросам регулирования оценочной деятельности		
		5. Роль саморегулируемых организаций оценщиков		
		6. Основные направления развития оценочной деятельности		
<b>Раздел 2. Основные методы оценки стоимости оценки бизнеса</b>				
<b>Тема 2.1.</b> Доходный подход к оценке бизнеса	Метод дисконтирования денежных потоков: сущность метода, основные этапы оценки. Расчет денежных потоков. Прогнозирование доходов в оценке бизнеса. Выбор методов	<b>Семинарское занятие №7:</b>	<b>2</b>	
		1. Доходный подход к оценке бизнеса: сущность и основные методы.		

Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
	расчета ставок дисконтирования. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период. Модель Гордона. Внесение заключительных поправок. Метод капитализации доходов (прибыли).	<p>2. Метод дисконтирования денежного потока: сущность, преимущества и недостатки.</p> <p>3. Денежный поток на собственный капитал, денежный поток на весь инвестированный капитал: особенности построения, общее и различия.</p> <p>4. Способы расчета ставки дисконтирования: модель оценки капитальных активов, кумулятивная модель, модель средневзвешенной стоимости капитала.</p> <p>5. Взаимосвязь денежного потока и ставки дисконтирования.</p> <p>6. Метод капитализации: базовая формула, условия применения.</p>		
<b>Тема 2.2.</b> Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	Общая характеристика и основные этапы сравнительного подхода. Условия применения сравнительного подхода. Три основных метода в сравнительном подходе: метод отраслевых коэффициентов (соотношений), метод рынка капитала (компании-аналога, метод мультипликаторов), метод сделок (метод продаж). Основные различия методов рынка капитала и сделок. Основные принципы отбора компаний-аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов.	<b>Семинарское занятие №8:</b>	<b>2</b>	
		1. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса: сущность, преимущества и недостатки		
		2. Методы сравнительного подхода: метод компании-аналога, метод сделок.		
		3. Метод отраслевых коэффициентов: сущность, основные этапы расчета стоимости, условия		

Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
		применения.		
		4. Понятие компании-аналога и критерии их отбора.		
		5. Рыночные (ценовые) мультипликаторы: виды, классификация, способы расчета, особенности применения при оценке российского бизнеса.		
		6. Оценка предприятий, акции которых не котируются на фондовом рынке.		
Тема 2.3 . Затратный подход к оценке бизнеса		<b>Семинарское занятие №9:</b>	<b>2</b>	
		1. Затратный подход к оценке бизнеса: сущность, отличительные особенности, условия применения, преимущества и недостатки.		
		2. Методы затратного подхода: метод чистых активов, метод ликвидационной стоимости.		
		3. Выведение итоговой величины стоимости бизнеса.		
		4. Отчет об оценке стоимости бизнеса: структура, содержание и сферы использования.		
		5. Два основных метода в затратном подходе: метод чистых активов, метод ликвидационной стоимости.		
		6. Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия;		



Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание разделов дисциплины	Содержание семинарских занятий		
			Кол-во часов	
			0	3
1	2	3	4	5
		машин и оборудования; нематериальных активов; финансовых вложений.		
<b>Тема 2.4 .</b> Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей		<b>Семинарское занятие №10,11:</b>	<b>4</b>	
		1. Реструктуризация предприятия на основе оценки рыночной стоимости. Оценка в целях финансового оздоровления предприятия.		
		2. Оценка поглощаемого бизнеса.		
		3. Эффект синергии как основа для оценки изменения стоимости предприятия.		
<b>Тема 2.5.</b> Мировая практика оценочной деятельности	Законодательство и стандарты оценочной деятельности за рубежом. Зарубежный опыт оценки бизнеса (практика и методы оценки в Германии, Испании, Великобритании, США и др.). Европейские сертификаты оценки и кодексы практики поведения оценщика.	<b>Семинарское занятие №12:</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
		1. Европейские стандарты оценки		
		2. Стандарты оценки США		
		3. Стандарты оценки стран-участниц СНГ		

## 5. Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

### 5.1. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

*Список учебно-методических материалов, которые помогают обучающемуся организовать самостоятельное изучение тем (вопросов) дисциплины*

1. Филиппова, Ю. А. Оценка стоимости бизнеса: конспект лекций, утвержденный кафедрой финансов, протокол №14 от 09.06.2017 г.
2. Филиппова Ю.А. Средства диагностики по учебной дисциплине «Оценка стоимости бизнеса», утвержденный кафедрой финансов, протокол №14 от 09.06.2017 г.
3. Филиппова Ю.А. Методические рекомендации для проведения семинарских занятий по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса» для студентов 4 курса ОУ

«бакалавр» направления подготовки 38.03.01 «Экономика», профиля «Финансы и кредит», «государственные и муниципальные финансы», утвержденные кафедрой финансов, протокол №14 от 09.06.2017 г.

4. Филиппова Ю.А. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов по учебной дисциплине «Оценка стоимости бизнеса», утвержденные кафедрой финансов, протокол №14 от 09.06.2017 г.

5. Филиппова Ю.А. Экзаменационные билеты по учебной дисциплине «Оценка стоимости бизнеса», утвержденные кафедрой финансов, протокол №14 от 09.06.2017 г.

#### **Перечень вопросов для самостоятельной работы студентов:**

1. Зависимость стандартов стоимости от целей оценки.
2. Принципы оценки и особенности их применения при оценке различных объектов собственности.
3. Субъекты и объекты рыночной оценки стоимости.
4. Этапы развития оценочной деятельности за рубежом.
5. Этапы развития оценочной деятельности в России.
6. Нормативно-правовое обеспечение рыночной оценки стоимости в Российской Федерации.
7. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки.
8. Основные этапы оценочной деятельности.
9. Требования к составлению отчета об оценке.
10. Современные методы оценки бизнеса, особенности их реализации в России.
11. Условия и диапазон применения методов доходного подхода при оценке бизнеса российских предприятия.
12. Основные этапы оценки российских предприятий.
13. Модели денежного потока, выбор модели денежного потока при оценке российских предприятий.
14. Современные способы расчета ставки дисконтирования.
15. Определение диапазона различных видов риска при расчете ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.
16. Выбор безрисковой ставки при использовании модели CAPM.
17. Коэффициент В, его экономическая сущность и способы определения.
18. Методы определения денежного потока в постпрогнозный период.
19. Модель Гордона при определении денежного потока в постпрогнозный период.
20. Заключительные поправки, вносимые при использовании метода дисконтированных денежных потоков.
21. Метод капитализации доходов, его экономическая сущность.
22. Основные этапы использования метода капитализации доходов.
23. Ставка капитализации, понятие и методы расчета.
24. Специфика методов сравнительного подхода, условия и диапазон их применения в России.
25. Особенности использования методов затратного подхода при оценке российских предприятий.

#### **5.2. Перечень основной учебной литературы**

1. Оценка бизнеса: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим спец. под ред. А.Г. Грязновой: Финансы и статистика, 2009. - 736 с.- Режим доступа <http://ecsocman.hse.ru/text/33719872/>
2. Экономический анализ в оценке бизнеса и управлении инвестиционной привлекательностью компании: Учебное пособие. Казакова Н.А. М.: Финансы и статистика, 2009. - 240 с. - Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=bo>

3. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Чеботарев Н.Ф.: Дашков и К, 2009. — 256 с. - Режим доступа: <http://www.alleng.ru/d/econ-fin/econ-fin224.htm>
4. В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). 4-е изд., перераб. и доп. М. : Издательство «Омега –И», 2012. 315 с.
5. Просветов Г.И. Оценка бизнеса: задачи и решения: учебно-методическое пособие. 3-е изд., доп. М.: Издательство «Альфа-пресс», 2012. 240 с.
6. Дамодарян А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов: пер. с англ. 5-е изд. М.: Альпина Букс, 2008 - . 1340 с. [A. Damodaran. Investment Valuation. Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset. Second edition.: John Wiley&Sons, Inc., 2002.].
7. Царев В.В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса: Теория и методология: учебное пособие для вузов. – Москва: Юнити-Дана, 2007 г.- 575 с.
8. Соколов Е.В., Пилюгина А.В. Прогнозирование и оценка стоимости предприятия: учебное пособие. М.: Изд-ва МГТУ им. Н.Э.Баумана, 2011. -85 с.
9. Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова. Оценка стоимости бизнеса: учебник для бакалавров. М.: Издательство Юрайт, 2014.- 411 с.
10. Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей: Учебное пособие. - М., 2007. - 168 с.

### 5.3. Перечень дополнительной литературы

1. Постановление Правительства РФ от 11.04.2001 №285 «Положение о лицензировании оценочной деятельности».
3. Постановление Правительства РФ «О лицензировании оценочной деятельности» №285 от 11.04.2001 г. 90
4. Постановление Правительства РФ от 6.07.2001 №519 «Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности».
5. Распоряжение Правительства РФ от 6.04.2000 №369 - р «О концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 №135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
7. Зимица А.С., Толстых Ю.О. Возможности развития оценочной деятельности в РФ путем внедрения стандартов RICS в российскую практику оценки //Современные проблемы науки и образования. 2014. № 1. С. 271. - Режим доступа: <http://dom-khv.ucoz.ru/papka2/2.pdf>
8. Севастьянова Е.А. Основы профессиональной деятельности оценщика, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом //Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Юридические науки. 2014. № 3 (15). С. 93-101. - Режим доступа: [http://dom-khv.ucoz.ru/papka2/2014\\_ocenshhik\\_po\\_trudovomu\\_dogovoru\\_s\\_jurlicom.pdf](http://dom-khv.ucoz.ru/papka2/2014_ocenshhik_po_trudovomu_dogovoru_s_jurlicom.pdf)
9. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К. Оценка бизнеса. Полное практическое руководство. Серия: Профессиональное издание для бизнеса, Издательство: Эксмо, 2008 г. 352 стр.
10. Барташевич Н.И. Методические подходы к оценке стоимости организаций // Инновационное развитие экономики. 2014. № 1 (18). С. 22-25. - Режим доступа: [http://dom-khv.ucoz.ru/papka2/2014\\_metodicheskie\\_podkhody\\_ocenki\\_organizacij.pdf](http://dom-khv.ucoz.ru/papka2/2014_metodicheskie_podkhody_ocenki_organizacij.pdf)
11. Долгов М.А. Процесс оценки стоимости коммерческого банка и его особенности // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2014. № 2. С. 67-74. - Режим доступа: [http://dom-khv.ucoz.ru/papka2/2014\\_process\\_ocenki\\_stoimosti\\_kommercheskogo\\_banka.pdf](http://dom-khv.ucoz.ru/papka2/2014_process_ocenki_stoimosti_kommercheskogo_banka.pdf)

## **6. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины**

<http://www.cfin.ru/> — Сайт «корпоративные финансы»

<http://www.finansy.ru/> — Интернет-ресурсы по экономике и финансам

<http://www.consulting.ru/> — материалы по различным аспектам ведения бизнеса и финансовой отчетности

<http://www.appraiser.ru/> — Виртуальный клуб оценщиков

<http://www.mega.ru/~deryabin> — методическая литература по оценке, законодательные акты по оценке.

*Информация, используемая при проведении финансового анализа:*

<http://www.gks.ru/> — Государственный комитет РФ по статистике

<http://www.economy.gov.ru/> — Министерство экономики Российской Федерации

<http://www.ieie.nsc.ru/> — Business Information Activity in Russia, динамика развития российского рынка по регионам, информация по группам товаров в России и в бывших республиках СССР.

*Информация, используемая в процедуре оценки бизнеса, ценных бумаг:*

<http://www.akm.ru/> — Сервер-агентства АК&М

<http://www.rbc.ru/> — Агентство «Росбизнесконсалтинг»

<http://www.stock..molot.ru/> — Котировки векселей и зачетов

<http://www.fe.msk.ru/> — Информация по ценным бумагам

<http://www.vestona.ru/> — Российский финансовый рынок. Информационно-справочная система

<http://www.finmarket.ru/> — информационное обслуживание финансовой деятельности

<http://www.fedcom.ru/> — Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг

<http://finance.jump.ru/> — Каталог всех русскоязычных публикаций в Интернете, касающихся финансовых рынков

[www.deloshop.ru](http://www.deloshop.ru) [www.riersi.ru/](http://www.riersi.ru/) — Информационные сайты по продаже и покупке бизнеса

*Информация, используемая при оценке бизнеса затратным подходом:*

<http://members.xoom.com/tihon/database.htm> — Поиск по специализированным базам данных по товарам, фирмам и их ценам. В базах данных можно найти цены, адрес, информацию о товарах и ссылку на собственную страничку фирмы

<http://www.appraiser.ru/> — Базы данных по ценам на машины, оборудование, транспорт

*Информация по оценке на английском языке:*

<http://www.bus.utexas.edu/> — Материалы по анализу и моделированию

<http://www.parkercenter.gsm.cornell.edu/> — Современные методики оценки

<http://www.mckinseyquarterly.com/> — Статьи по оценке и финансовому менеджменту

## **7. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем**

### **7.1. Перечень информационных технологий (при необходимости)**

*Информационные технологии не применяются.*

## 8. Фонд оценочных средств для контроля уровня сформированности компетенций

### 8.1. Виды промежуточной аттестации

Текущий контроль успеваемости позволяет оценить уровень сформированности элементов компетенций (знаний и умений), компетенций с последующим объединением оценок и проводится в форме устного опроса (фронтальный, индивидуальный, комплексный), письменной проверки (ответы на вопросы, тестовые задания), включая задания для самостоятельной работы, а также решения практических задач.

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины в форме экзамена, позволяет оценить уровень сформированности компетенций и осуществляется по результатам текущего контроля и экзамена.

Экзаменационный билет включает в себя два теоретических вопроса и практическую задачу.

### 8.2. Показатели и критерии оценки результатов освоения дисциплины

Итоговая оценка по дисциплине выставляется в зачетную книжку и ведомость в соответствии со следующей шкалой.

Механизм конвертации результатов изучения студентом дисциплины в оценки по традиционной (государственной) шкале и шкале ECTS представлен в таблице.

Средний балл по дисциплине (текущая успеваемость)	Отношение полученного студентом среднего балла по дисциплине к максимально возможной величине этого показателя	Оценка по государственной шкале	Оценка по шкале ECTS	Определение
4,5 – 5,0	90% – 100%	5	A	отлично – отличное выполнение с незначительным количеством неточностей (до 10%)
4,0 – 4,49	80% – 89%	4	B	хорошо – в целом правильно выполненная работа с незначительным количеством ошибок (до 20%)
3,75 – 3,99	75% – 79%	4	C	хорошо – в целом правильно выполненная работа с незначительным количеством ошибок (до 25%)
3,25 – 3,74	65% – 74%	3	D	удовлетворительно – неплохо, но со значительным количеством недостатков

				(до 35%)
3,0 – 3,24	60% – 64%	3	Е	достаточно – выполнение удовлетворяет минимальные критерии, но со значительным количеством недостатков (до 40%)
до 3,0	35% – 59%	2	FX	неудовлетворительно с возможностью повторной сдачи (ошибок свыше 40%)
	0 – 34%	2	F	неудовлетворительно – надо поработать над тем, как получить положительную оценку (ошибок свыше 65%)

### 8.3. Критерии оценки работы студента

При усвоении каждой темы за текущую учебную деятельность студента выставляются оценки по 5-балльной (государственной) шкале. Оценка за каждое задание в процессе текущей учебной деятельности определяется на основе процентного отношения операций, правильно выполненных студентом во время выполнения задания:

- 90-100% – «5»,
- 75-89% – «4»,
- 60-74% – «3»,
- менее 60% – «2».

#### 8.3.1. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы)

##### Типовые тестовые задания для текущего контроля знаний студентов

##### Выберите один правильный ответ

##### Раздел 1 «Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса»

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

- А) стоимостью действующего предприятия
- Б) инвестиционной стоимостью
- В) обоснованной рыночной стоимостью
- Г) балансовой стоимостью

**2. Что из нижеперечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:**

- А) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности
- Б) стоимость, рассчитанная по конкретному факту
- В) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора
- Г) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства

**3. Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом - это принцип:**

- А) замещения
- Б) соответствия
- В) прогресса и регрессии
- Г) полезности

**4. Какой принцип лежит в основе затратного подхода:**

- А) иерархии
- Б) равновесия
- В) конкуренции
- Г) замещения

**5. Какая стоимость из перечисленных ниже – это оценочная валовая величина в денежном выражении, которая может быть получена от продажи объект при наличии достаточного периода времени для поиска покупателя и при необходимости у продавца продать «как есть и где есть»:**

- А) обоснованная рыночная стоимость
- Б) остаточная ликвидационная стоимость
- В) полная стоимость замещения
- Г) стоимость при упорядоченной ликвидации

**6. Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен:**

- А) полная стоимость замещения
- Б) обоснованная рыночная стоимость
- В) ликвидационная стоимость
- Г) полная стоимость воспроизводства

**7. Что из нижеперечисленного не входит в определение инвестиционной стоимости:**

- А) стоимость для конкретного использования
- Б) субъектная стоимость
- В) наиболее вероятная цена
- Г) стоимость при определенных целях инвестирования

**8. Дата оценки имущества – это дата:**

- А) по состоянию на которую произведена оценка имущества
- Б) заключения контракта на услуги по оценке;
- В) сдачи отчета об оценке;
- Г) на которую запланирована продажа объекта оценки.

**9. Фактором, влияющим на стоимость бизнеса, не является:**

- А) риск
- Б) диверсификация
- В) мотивация

**10. Если расчет стоимости бизнеса проводится с целью заключения сделки купли - продажи, то рассчитывается:**

- А) инвестиционная стоимость
- Б) стоимость замещения объекта оценки
- В) рыночная стоимость
- Г) ликвидационная стоимость

**11. Какой документ является основанием для проведения оценки:**

- А) лицензия
- Б) договор
- В) акт
- Г) сертификат
- Д) распоряжение

**12. В настоящее время для ведения оценочной деятельности в России необходимо иметь:**

- А) диплом специалиста по оценочной деятельности
- Б) лицензию Министерства экономического развития и торговли
- В) лицензию Федерального агентства по управлению федеральным имуществом
- Г) разрешение Министерства финансов

**Раздел 2 «Основные подходы и методы оценки стоимости бизнеса»**

**1. Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов получается в результате:**

- А) оценки основных активов
- Б) оценки всех активов предприятия
- В) оценки всех активов предприятия за вычетом всех его обязательств
- Г) ничего из вышеперечисленного

**2. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предлагаемых операционных расходов:**

- А) действительный валовый доход
- Б) платежи по обслуживанию долга
- В) потенциальный валовый доход

**3. Что из нижеперечисленного не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:**

- А) безрисковая ставка
- Б) премия за низкую ликвидность
- В) премия за риск
- Г) премия за управление недвижимостью
- Д) все являются

**4. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земельного участка:**

- А) рыночный
- Б) доходный
- В) затратный
- Г) все

**5. Если бизнес приносит нестабильно изменяющийся поток доходов, то для оценки целесообразнее всего использовать метод:**

- А) избыточных прибылей
- Б) капитализации дохода
- В) чистых активов
- Г) дисконтирования денежных потоков

**6. На каком из этапов оценщик должен рассмотреть темпы инфляции и долю предприятия на рынке:**

- А) определение ставки дисконта
- Б) ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации
- В) расчет величины стоимости в постпрогнозный период
- Г) выбор модели денежного потока

**7. На каком этапе оценщик должен определить амортизационные отчисления, исходя из нынешнего наличия активов и из будущего их прироста и выбытия:**

- А) анализ и прогноз расходов
- Б) анализ и прогноз кредиторской задолженности
- В) определение длительности прогнозного периода
- Г) внесение итоговых поправок

**8. Как называется делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости?**

- А) ставка капитализации
- Б) ставка дисконтирования
- В) норма возврата капитала

**9. Как называется процентная ставка, используемая для пересчета будущих (то есть отстоящих от нас во времени на разные сроки) потоков доходов, которых может быть несколько, в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости:**

- А) ставка капитализации
- Б) ставка дисконтирования
- В) норма возврата капитала



**10. Какой метод расчета стоимости компании в постпрогнозный период используется в том случае, если ожидается банкротство компании с последующей продажей имеющихся активов:**

- А) по стоимости чистых активов
- Б) по ликвидационной стоимости
- В) метод предполагаемой продажи
- Г) модель Гордона

**11. Какая методика определения ставки дисконта применяется для денежного потока для всего инвестированного капитала?**

- А) модель оценки капитальных активов
- Б) модель средневзвешенной стоимости капитала
- В) метод кумулятивного построения

**12. Какой метод оценки необходимо использовать в случае принятия собранием кредиторов решения об инициации на предприятии конкурсного производства?**

- А) дисконтированных денежных потоков
- Б) капитализации доходов
- В) ликвидационной стоимости
- Г) чистых активов

**13. Приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду называется:**

- А) сопоставлением денежных потоков
- Б) периодической оценкой денежных потоков
- В) временной оценкой денежных потоков
- Г) сравнительной оценкой денежных потоков

**14. Дисконтирование позволяет:**

- А) рассчитать настоящую (приведенную) стоимость при заданном периоде, процентной ставке и конкретной сумме в будущем
- Б) определить текущую стоимость взноса, обеспечивающего в будущем получение заданных равновеликих поступлений при известном числе периодов и процентной ставке
- В) рассчитать величину аннуитета при заданных текущей стоимости аннуитета, процентной ставке и периоде
- Г) определить будущую стоимость при заданном периоде, процентной ставке и текущем взносе
- Д) рассчитать будущую стоимость периодических равновеликих взносов, при заданной величине аннуитета, процентной ставке и периоде

**15. Может ли ставка дисконтирования превышать ставку капитализации?**

- А) да
- Б) нет

**16. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:**

- А) метод прямой капитализации
- Б) метод дисконтированных денежных потоков
- В) оба эти метода

**17. Стоимость собственного капитала методом чистых активов определяется путем:**

- А) оценки основных активов
- Б) оценки всех активов компании
- В) оценки всех активов компании за вычетом всех ее обязательств
- Г) ничего из вышеперечисленного

**18. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых издержек в оценке недвижимости?**

- А) действительный валовой доход
- Б) платежи по обслуживанию долга
- В) потенциальный валовой доход

**19. Что из нижеследующего не является компонентом метода кумулятивного построения при выведении общей ставки капитализации в оценке недвижимости?**

- А) безрисковая ставка

- Б) премия за низкую ликвидность
- В) премия за риск
- Г) премия за управление недвижимостью

**20. Какой из подходов к оценке недвижимости требует отдельной оценки стоимости земли?**

- А) сравнительный
- Б) затратный
- В) доходный
- Г) все перечисленные

**21. Существуют следующие виды износа (необходимо выбрать правильный ответ):**

- А) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ
- Б) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по место-положению, внешнее воздействие
- В) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ

**22. Определение стоимости гудвилла исчисляется на основе:**

- А) оценки избыточных прибылей
- Б) оценки нематериальных активов
- В) оценки стоимости предприятия как действующего
- Г) всего перечисленного
- Д) только а) и б)

**23. Что из нижеследующего не является корректировками, применяемыми при оценке объекта методом сравнительного анализа продаж?**

- А) корректировка экономического коэффициента
- Б) процентная корректировка
- В) корректировка по единицам сравнения
- Г) долларовая корректировка

**24. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?**

- А) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовой доход
- Б) делением чистого операционного дохода на цену продажи
- В) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход
- Г) делением действительного валового дохода на цену продаж

**25. В какую из статей обычно не вносятся поправки при корректировке баланса в целях определения стоимости чистых активов?**

- А) основные средства
- Б) дебиторская задолженность
- В) запасы
- Г) денежные средства

**26. Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта идентичного объекту оценки, является стоимостью:**

- А) нормативной
- Б) рыночной
- В) воспроизводства
- Г) инвестиционной

**27. Выберите наиболее важные критерии отбора компаний-аналогов в рамках сравнительного подхода:**

- А) одинаковое количество акций в обращении у оцениваемой компании и у компании-аналога
- Б) сходные методики бухгалтерского учета, используемые оцениваемой компанией и аналогами
- В) ведение бизнеса оцениваемой компанией и аналогами в одной отрасли
- Г) совпадение организационно-правовых форм (открытое/закрытое акционерное общество) оцениваемой компании и аналогов.

**28. Выберите основное отличие метода сделок от метода рынка капитала:**

- А) метод сделок основывается на информации о реально заключенных сделках, а метод рынка капитала основан на информации о ценах публичных предложений

- Б) метод сделок основывается на информации о сделках с крупными пакетами акций, а метод рынка капитала основывается на информации о сделках с миноритарными пакетами
- В) метод сделок основывается на информации о сделках с активами компании, а метод рынка капитала основывается на информации о сделках с долгосрочными обязательствами компании

**29. Расположите в нужном порядке этапы оценки стоимости бизнеса в рамках сравнительного подхода:**

- А) выбор показателей финансово-хозяйственной деятельности компаний для сравнения
- Б) расчет мультипликаторов
- В) поиск компаний - аналогов

**30. Какой способ определения величины стоимости в рамках сравнительного подхода наиболее предпочтительный, если в оценке использовались значения мультипликаторов за ряд лет?**

- А) как среднее арифметическое простое
- Б) как среднее арифметическое взвешенное
- В) как медианное значение мультипликатора

**31. Какой основной недостаток мультипликатора «Цена / Стоимость чистых активов»?**

- А) стоимость чистых активов - один из наиболее нестабильных показателей деятельности компании

Б) значение стоимости чистых активов относится к коммерческой тайне и недоступно внешним аналитикам

В) стоимость (балансовая) активов в значительной степени зависит от особенностей бухгалтерского учета, анализ этих особенностей оценщиком затруднен

**32. О чем может говорить высокое значение мультипликатора «Цена / Чистая прибыль»?**

- А) компания имеет высокую чистую прибыль
- Б) компания имеет низкую чистую прибыль, но ее акции высоко ценятся на рынке
- В) компания имеет значительную долю заемных средств в структуре капитала

**33. В каких случаях более уместно применять мультипликатор «Цена / Стоимость чистых активов»?**

- А) сравниваемые компании работают в сфере черной металлургии
- Б) сравниваемые компании работают в сфере разработки программного обеспечения
- В) сравниваемые компании работают в банковской сфере

**34. Какой принцип лежит в основе сравнительного подхода к оценке?**

- А) замещения
- Б) вклада
- В) наилучшего и наиболее эффективного использования

**35. Компания-аналог за прошлый год осуществила дополнительную эмиссию акций. Оценщик рассчитывает мультипликатор «Цена / Прибыль» для компании-аналога.**

**Какое количество акций ему следует использовать при определении показателя «Прибыль в расчете на 1 акцию» (прибыль за прошлый год)?**

- А) количество акций на начало года (до дополнительной эмиссии)
- Б) количество акций на конец года (после дополнительной эмиссии)
- В) среднее значение указанных двух количеств

**36. Значение мультипликатора «Цена / Прибыль» для компании А составляет 3; для компании Б - 4. Какую компанию рынок считает более перспективной?**

- А) Компанию А
- Б) Компанию Б
- В) определенно ответить нельзя

**37. Значение мультипликатора «Цена / Стоимость чистых активов» для компании А составляет 1,2; для компании Б - 1,3. Какую компанию рынок считает более эффективной?**

- А) Компанию А
- Б) Компанию Б
- В) определенно ответить нельзя.

**38. Для какой из ниже перечисленных отраслей более оправдано применение мультипликатора «Цена / Выручка»?**

- А) розничная торговля продуктами питания
- Б) оптовая торговля электроэнергией
- В) производство нефтехимического оборудования

**39. Выберите основные критерии, на основании которых осуществляется взвешивание результатов оценки, полученных разными подходами:**

- А) полнота и достоверность исходной информации
- Б) требования, поставленные заказчиками оценки
- В) приоритет доходного подхода к оценке

**40. Что такое дата проведения оценки?**

- А) дата составления отчета об оценке
- Б) дата подписания договора на оценку
- В) дата, по состоянию на которую определяется значение стоимости

### Типовые практические задачи и методические указания к их решению

#### Задача 1

Площадь здания, предназначенного для сдачи в аренду 9 000 кв.м, которая сдана в аренду по 14 долл. за кв.м. Операционные расходы составляют 47% от потенциального валового дохода. Ставка капитализации равна 20%. Рассчитать рыночную стоимость.

#### Решение

Стоимость объекта недвижимости равна отношению чистого операционного дохода к ставке капитализации:  $V_{он} = \text{ЧОД} / r$  В свою очередь ЧОД равен потенциальному валовому доходу за минусом операционных расходов:  $\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{ОР}$ . По условиям известно, что  $\text{ОР} = 0,47\text{ПВД}$ , таким образом  $\text{ЧОД} = 0,53\text{ПВД}$ , ну а  $\text{ПВД} = S * A$ . Теперь все данные для решения у нас есть - ЧОД и  $r$ .

$$V_{он} = \text{ЧОД} / r = 0,53 * 14 * 9000 / 0,2 = 333900 \text{ долларов.}$$

#### Задача 2

Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду составляет 2000 кв.м. Из них 600 кв.м. занято арендодателем, остальная площадь сдается в аренду по 20 долларов за кв.м. в месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений - 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% от потенциального валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.

#### Решение

$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$ . В данном случае мы используем действительный валовый доход, так как имеется информация о средней недозагрузке помещений.  $\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери} + \text{прочие доходы} = \text{ПВД} - 0,05\text{ПВД} = 0,95\text{ПВД}$ . В свою очередь,  $\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} = 0,95\text{ПВД} - 0,25\text{ПВД} = 0,7\text{ПВД}$ . Расчет ПВД производится по известной нам формуле:  $\text{ПВД} = S * A = 2000 * 20 = 40000$ , мы пренебрегли данными о 600 метрах под работодателя, так как считается, что новый владелец будет использовать данную площадь более разумно.  $\text{ЧОД} = 0,7 * 40000 = 28000$ . В итоге наших манипуляций мы нашли ЧОД для одного месяца, однако для расчета рыночной стоимости нам нужен годовой ЧОД. Для нахождения годового ЧОД просто умножим известное нам значение на 12:  $\text{ЧОД}_{\text{годовой}} = \text{ЧОД}_{\text{месячный}} * 12 = 336000 \text{ долларов}$

### Типовые практические задачи для самостоятельного решения

#### Задача 1

Оценивается предприятие с данными по балансу, представленными в табл.

Данные по балансу для оценки предприятия

Показатель	Нескорректированные данные, долл.	Корректировки, %	Скорректированные данные, долл.
Актив			
Основные средства	6 000	+ 30	
Запасы	2 000	- 10	
Дебиторская задолженность	1 000	-20	
Денежные средства	500	0	
Всего	9 500		
Пассив			
Долгосрочные обязательства	6 000	0	
Собственный капитал	3 500		
Всего	9 500		

Определите рыночную стоимость предприятия методом стоимости чистых активов.

#### Задача 2

Оцениваемый объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в 14000 долл. ежегодно в течение восьми лет. Предположительно через восемь лет объект будет продан за 800000 долл. Какова текущая стоимость оцениваемого объекта при рыночной ставке дохода 12%?

#### Задача 3

Оцениваемый объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в 12000 долл. в течение следующих пяти лет. Предположительно через пять лет объект будет продан за 120000 долл. Какова текущая стоимость оцениваемого объекта при рыночной ставке дохода 8%?

#### Задача 4

Предположим, что рыночная стоимость активов предприятия оценивается в 40 000 долл., нормализованная чистая прибыль 8 000 долл. Средний доход на активы равен 15%. Ставка капитализации 20%. Необходимо оценить стоимость гудвилла.

### 8.3.2. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и/или опыта деятельности

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций по дисциплине осуществляется в ходе текущего и промежуточного контроля.

Текущий контроль организуется в формах:

- устного опроса;
- тестирования;
- решения практических задач;

Промежуточный контроль осуществляется в форме экзамена.

### 9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Студенту рекомендуется не ограничиваться при изучении темы только учебником, необходимо конспектировать лекции, изучать методические рекомендации, издаваемые кафедрой. Для улучшения качества освоения материала необходимо в день лекции

повторно изучить сделанный на занятиях конспект, повторить новые понятия, составить структурно-логическую схему лекции.

Усвоение дисциплины требует освоения методов оценки и анализа на рынке недвижимости, самостоятельного решения задач на практических занятиях, выполнения заданий.

При возникновении сложностей по усвоению программного материала необходимо посещать консультации по дисциплине, задавать уточняющие вопросы на лекциях и практических занятиях, а также выполнять дополнительно тренировочные задания.

## **10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Для визуализации учебного материала дисциплины при проведении лекционных и семинарских занятий используются мультимедийные средства, имеющиеся в распоряжении кафедры (проектор, экран, ноутбук).

## **11. Иные сведения и (или) материалы: (включаются на основании решения кафедры)**

### **Оформление сведений о дополнении и изменении рабочей программы учебной дисциплины**

Рабочие программы учебных дисциплин ежегодно обсуждаются, актуализируются на заседаниях ПМК, рассматриваются на заседаниях кафедр и утверждаются проректором по учебной работе, информация об изменениях отражается в листе сведений о дополнении и изменении рабочей программы учебной дисциплины. В случае существенных изменений программа полностью переоформляется. Обновленный электронный вариант программы размещается на сервере университета.

Изменения в РПУД могут вноситься в следующих случаях:

- изменение государственных образовательных стандартов или других нормативных документов, в том числе локальных нормативных актов;
- изменение требований работодателей к выпускникам;
- разработка новых методик преподавания и контроля знаний студентов.

Ответственность за актуализацию РПУД несут преподаватели, реализующие дисциплину.

### **СВЕДЕНИЯ О ДОПОЛНЕНИИ И ИЗМЕНЕНИИ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ НА 20\_\_/20\_\_ УЧЕБНЫЙ ГОД**

[Название дисциплины]

дисциплина

[Код и наименование направления подготовки/специальности/профиль]

направление подготовки/специальность

**ДОПОЛНЕНО** (с указанием раздела РПУД)

**ИЗМЕНЕНО** (с указанием раздела РПУД)

**УДАЛЕНО** (с указанием раздела РПУД)

Реквизиты протокола заседания кафедры  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
дата