



Автономная некоммерческая образовательная организация  
высшего образования  
«Воронежский экономико-правовой институт»  
(АНОО ВО «ВЭПИ»)

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор  
по учебно-методической работе  
А.Ю. Жильников  
«18» февраля 2019 г.



## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)

(наименование учебной дисциплины (модуля))

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

(наименование ДПП профессиональной переподготовки)

38.03.01 Экономика

(код и направление подготовки)

Квалификация выпускника

(наименование квалификации)

Форма обучения

очно-заочная

(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендована к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж  
2019

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.12.2012г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», ФГОС ВО, Приказа Минобрнауки России от 01 июля 2013г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам» и локальных нормативных актов АНОО ВО «ВЭПИ».

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры экономики

Протокол от «14» февраля . 2019 г. № 7

Заведующий кафедрой

  
(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Руководитель обучения по программе

  
(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)



(подпись)

М.А. Шаталов

(инициалы, фамилия)

(занимаемая должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

### **1.1. Цель учебной дисциплины (модуля) «Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)»**

Целью изучения дисциплины (модуля) «Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)» является формирование у слушателей представления о различных видах стоимости, целях оценки собственности, практике оценки различных видов собственности и бизнеса в целом. В результате изучения дисциплины слушатель должен освоить затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости, правила согласования результатов, полученных этими подходами, а также, приобрести навыки оценки различных видов собственности.

### **1.2. Задачи учебной дисциплины (модуля)**

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- 1.2.1. Изучение нормативно-правового регулирования оценочной деятельности и стандартов оценки;
- 1.2.2. Раскрытие теоретических основ оценки стоимости бизнеса;
- 1.2.3. Освоение основных методов доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке бизнеса;
- 1.2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности;
- 1.2.5. Оценка стоимости бизнеса, управление стоимостью компании.

### **1.3. Место учебной дисциплины (модуля) в структуре ДПП профессиональной переподготовки**

Учебная дисциплина (модуль) «Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)» относится к специальным дисциплинам.

Для изучения данной учебной дисциплины необходимы знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами: «Микро- и макроэкономические основы рыночного образования».

Перечень последующих учебных дисциплин, для которых необходимы знания, умения и навыки, формируемые данной учебной дисциплиной: «Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)», «Практика оценки стоимости недвижимости».

### **1.4. Требования к результатам освоения учебной дисциплины (модуля)**

Процесс изучения дисциплины (модуля) направлен на формирование у обучающихся следующих компетенций:

№ п/п	Код компетенции	Наименование компетенции	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
			Знать	Уметь	Владеть
1.	ОК-6	способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности	правовые нормы реализации профессиональной деятельности; основные законодательные акты, принципы формирования нормативно-правового обеспечения образования в Российской Федерации.	пользоваться законодательными актами.	правовыми нормами реализации профессиональной деятельности.
2.	ПК-1	способность собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	закономерности функционирования современной экономики на макро и микроуровне.	ориентироваться в системе законодательства и нормативных правовых актов, регламентирующих сферу профессиональной деятельности.	навыками применения современного математического инструментария для решения экономических задач.
3	ПСК-5	способность проводить оценку стоимости предприятия (бизнеса) и представлять результаты работы в соответствии с принятыми стандартами	основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов; Структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке и виды стоимости бизнеса, определяемые в	применять методики оценки стоимости предприятия (бизнеса)	современными методиками проведения оценки стоимости имущества (бизнеса)

			ходе их проведения; Особенности проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации и антикризисного управления;		
--	--	--	--	--	--

### 1.5. Объем учебной дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов
Аудиторные занятия (всего)	30
В том числе:	
Лекции (Л)	16
Практические занятия (ПР)	14
Лабораторные работы (Лаб)	
Самостоятельная работа слушателя (СРС)	20
Вид промежуточной аттестации (контроль)	Э
Общая трудоемкость, часов	50

### 1.6. Содержание учебной дисциплины (модуля)

Наименование раздела, темы	Количество аудиторных часов			СРС	Контроль	
	Всего	в том числе по видам учебных занятий				
		Л	Пр			Лаб
1	2	3	4	5	6	7
Тема 1. Понятие, цели и организации оценки стоимости предприятия (бизнеса). Основные цели оценки.	4	2	2		3	сообщение

Тема 2. Виды стоимости. Основные принципы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	4	2	2		2	доклад
Темы 3. Основные этапы процесса оценки.	4	2	2		3	опрос
Темы 4. Правовое регулирование оценочной деятельности РФ. Базовые понятия, применяемые в оценке стоимости предприятия (бизнеса)	4	2	2		2	сообщение
Темы 5. Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса (предприятия)	4	2	2		2	доклад
Тема 6. Риск и его виды.	4	2	2		2	опрос
Тема 7. Основные виды корректировок финансовых отчетов	3	2	1		2	сообщение
Тема 8. Метод дисконтированных денежных потоков	3	2	1		4	доклад
<b>ВСЕГО ЧАСОВ:</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>14</b>		<b>20</b>	

Тема 1. Понятие, цели и организации оценки стоимости предприятия (бизнеса) – 2 часа

Понятие и основные цели оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности в России. Необходимость оценки стоимости предприятия (бизнеса) в условиях рыночной экономики.

Определения стоимости имущества в случае его купли продажи, залога, страхования, при инвестировании и переоценке; в случае слияния и разделений предприятий, их реорганизации; для определения условий выкупа акций и конвертации акций одного типа в другой; при исполнении прав наследования и судебных приговоров.

Тема 2. Виды стоимости. Основные принципы оценки стоимости предприятия (бизнеса) - 2 часа

Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, восстановительная, ликвидационная. Факторы, влияющие на оценку стоимости предприятия: доход, время его получения, риск, с которым сопряжено его получение;

степень контроля, которую имеет собственник, ликвидность имущества; величина платежеспособного инвестиционного спроса; наличие альтернативных инвестиционных возможностей; социальная и политическая ситуация в стране и т.д.

Принципы, основанные на представлениях пользователя: доходность, замещение, прогнозирование. Принципы, основанные на представлениях производителя: предельная производительность, сбалансированность, регрессия и прогрессия. Принципы, связанные с рыночной средой: спрос и предложение, степень конкурентной борьбы, зависимость от места расположения. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

### Тема 3. Основные этапы процесса оценки- 2 часа

Сбор и проверка информации. Анализ информации. Выбор методов оценки и их применение для оценки анализируемого объекта. Согласование результатов и подготовка итогового заключения. Отчет о результатах оценки анализируемого объекта. Представление и защита отчета. Международные стандарты оценки. Отечественные стандарты оценки.

### Тема 4. Правовое регулирование оценочной деятельности РФ. Базовые понятия, применяемые в оценке стоимости предприятия (бизнеса) - 2 часа

Регулирование оценочной деятельности в РФ. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Права и обязанности оценщика, его гражданской ответственности. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков. Временное положение о лицензировании оценочной деятельности в РФ. Закон об основах оценочной деятельности в г. Москве. Понятие денежного потока. Денежный поток, генерируемый собственным капиталом. Денежный поток генерируемый инвестируемым капиталом. Номинальный и реальный денежный поток. Временная оценка денежных потоков. Понятие простого и сложного процента. Будущая стоимость денежной единицы. Текущая стоимость аннуитета. Будущая стоимость аннуитета. Фактор фонда возмещения. Фактор погашения кредита.

### Тема 5. Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса (предприятия) - 2 часа

Система необходимой информации. Внешняя информация: макроэкономические, отраслевые и региональные данные. Внутренняя информация; баланс, отчет о прибылях и убытках, дополнительные сведения, получаемые на оцениваемом объекте.

### Тема 6. Риск и его виды - 2 часа

Риск систематический и несистематический. Операционный и финансовый риск. Измерение риска. Взаимосвязь риска и доходности.

Тема 7. Основные виды корректировок финансовых отчетов - 2 часа

Трансформация и нормализация финансовой отчетности. Корректировка стоимости основных фондов, товарно – материальных запасов, дебиторской задолженности, финансовых активов. Инфляционная корректировка финансовой отчетности в процессе оценки.

Тема 8. Метод дисконтированных денежных потоков - 2 часа

Экономическое содержание метода. Рыночная стоимость предприятия, как сумма текущих стоимостей денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. Условия применения метода. Основные этапы.

Финансовое прогнозирование. Выбор длительности прогнозного периода. Прогнозирование доходов. Прогнозирование расходов. Прогнозирование инвестиций. Расчет требуемой величины собственного оборотного капитала. Определение требуемой величины собственного оборотного капитала. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.

### **1.7. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы слушателей по учебной дисциплине (модулю)**

Основными видами самостоятельной работы являются:

выполнение заданий разнообразного характера (выполнение тренировочных тестов и т.п.);

выполнение индивидуальных заданий;

изучение основной и дополнительной литературы;

поиск и сбор информации по дисциплине в периодических печатных и интернет-изданиях;

подготовка и написание рефератов, эссе, докладов и т.п.;

подготовка презентации с использованием новейших компьютерных технологий;

Для обеспечения самостоятельной работы Институт предоставляет библиотечные ресурсы, электронные библиотечные и Интернет-ресурсы.

### **1.8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения учебной дисциплины (модуля)**

#### 1.8.1. Основная литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор(ы), название, место изд., год изд., стр.)
1.	Есипов В.Е. Оценка бизнеса: учебное пособие / В.Е. Есипов, В.В. Терехова, Г.А.



	Маховикова. - 2-е изд. - СПб.: Питер, 2007. - 457 с. - ISBN 5-469-01014-7
2.	Данилов Н. Н.. Оценка бизнеса. Краткий курс: учебное пособие [Электронный ресурс] / Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2010. - 96с. - 978-5-8353-1045-6

### 1.8.2. Дополнительная литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор(ы), название, место изд., год изд., стр.)
1.	Чеботарев Н. Ф.. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебник для бакалавров [Электронный ресурс] / М.: Дашков и Ко, 2014. - 253с. - 978-5-394-02368-2
2.	Пожидаева Т. А.. Анализ финансовой отчетности: учебное пособие [Электронный ресурс] / М.: КноРус, 2015. - 320с. - 978-5-406-03990-8
3.	Журко В. Ф., Бобошко Н. М.. Экономический и финансовый анализ в деятельности органов внутренних дел: учебное пособие [Электронный ресурс] / М.: Юнити-Дана, 2012. - 240с. - 978-5-238-02086-0

### 1.9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения учебной дисциплины (модуля)

Обучающимся доступно основное программное обеспечение фирмы Microsoft с использованием подписки Dreamspark (Microsoft Windows 7/8, Microsoft Visual Studio 2013 и т.д.), фирмы 1С и др.; свободный доступ к Интернет-ресурсам учебного назначения, мировому информационному учебному сообществу, электронным библиотечным системам и другим информационным ресурсам

#### Электронные образовательные ресурсы

Федеральный портал «Российское образование»:

<http://edu.ru/>

Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам»:

<http://window.edu.ru/>

Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов:

<http://school-collection.edu.ru/>

Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов:

<http://fcior.edu.ru/>

АНОО ВО «ВЭПИ»

<http://vepi.ru>

Электронные библиотечные системы и ресурсы:

<http://tih.kubsu.ru/informatsionnie-resursi/elektronnie-resursi-nb.html>

### **1.10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине; включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)**

Информационные технологии – это совокупность методов, способов, приемов и средств обработки документированной информации, включая прикладные программные средства, и регламентированного порядка их применения.

Под информационными технологиями понимается использование компьютерной техники и систем связи для создания, сбора, передачи, хранения и обработки информации для всех сфер общественной жизни.

В перечне могут быть указаны такие информационные технологии, как использование на занятиях электронных изданий (чтение лекций с использованием слайд-презентаций, электронного курса лекций, графических объектов, видео- аудио- материалов (через Интернет), виртуальных лабораторий, практикумов), специализированных и офисных программ, информационных (справочных) систем, баз данных, организация взаимодействия с обучающимися посредством электронной почты, форумов, Интернет-групп, скайп, чаты, видеоконференцсвязь, компьютерное тестирование, дистанционные занятия (олимпиады, конференции), вебинар (семинар, организованный через Интернет), подготовка проектов с использованием электронного офиса.

### **1.11. Образовательные технологии**

Для обеспечения качественного образовательного процесса применяются следующие образовательные технологии:

#### 1.11.1. Традиционные:

Объяснительно-иллюстративные, иллюстративные, объяснительные.

1.11.2. Инновационные: дифференцированные, информационные, информационно-коммуникационные, модульные, игровые, проблемные и др.

1.11.3. Интерактивные: организация кейс-технология, проектная технология, тренинг, мозговой штурм и др.

### **1.12. Материально-техническое обеспечение учебной дисциплины (модуля)**

№п/п	Наименование оборудованных учебных кабинетов, лабораторий	Перечень оборудования и технических средств обучения
1.	Лекционные аудитории	Доска, Средства звуковоспроизведения и мультимедийный комплекс для презентаций
2.	Кабинеты, оснащенные мультимедийным оборудованием	ПК, комплект мультимедиа, экран, техническое и программное обеспечение, подключение к

№п/п	Наименование оборудованных учебных кабинетов, лабораторий	Перечень оборудования и технических средств обучения
		Internet
3.	Учебные кабинеты для практических занятий (семинаров)	Учебные рабочие места, оснащенные программным продуктом «КонсультантПлюс», «Гарант»
4.	Библиотека	Каталожная система библиотеки – для обучения слушателей умению пользоваться системой поиска литературы
5.	Читальный зал библиотеки	Рабочие места

### 1.13. Фонды оценочных средств для проведения промежуточной аттестации слушателей по учебной дисциплине (модулю)

#### 1.13.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения учебной дисциплины (модуля)

Наименование этапа контроля	Содержание этапа контроля	Коды и наименования оцениваемых компетенций
1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»	- основы нормативно-правового регулирования оценочной деятельности и стандартов оценки; - использовать правовые нормы оценочной деятельности	ОК-6 - способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	- навыки применения современного математического инструментария для решения экономических задач; - навыки работы с правовыми актами, регламентирующими сферу профессиональной деятельности; - основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов; - методики оценки стоимости предприятия (бизнеса)	ПК-1 - способность собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов ПСК-5 - способность проводить оценку стоимости предприятия (бизнеса) и представлять результаты работы в соответствии с принятыми стандартами
3 ЭТАП «Промежуточная аттестация	- основы нормативно-правового	ОК-6 - способность использовать основы

по итогам освоения дисциплины»	<p>регулирования оценочной деятельности и стандартов оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыки применения современного математического инструментария для решения экономических задач;</li> <li>- основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов;</li> <li>- методики оценки стоимости предприятия (бизнеса)</li> </ul>	<p>правовых знаний в различных сферах деятельности</p> <p>ПК-1 - способность собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов</p> <p>ПСК-5 - способность проводить оценку стоимости предприятия (бизнеса) и представлять результаты работы в соответствии с принятыми стандартами</p>
--------------------------------	--	--

1.13.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Наименование этапа контроля	Коды и наименования оцениваемых компетенций	Критерии оценки	
		«зачтено»	«не зачтено»
1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»	ОК-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- изучил основы нормативно-правового регулирования оценочной деятельности и стандартов оценки;</li> <li>- использует правовые нормы оценочной деятельности</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;</li> <li>- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;</li> <li>- допущены грубые</li> </ul>

			ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки; - содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.			
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	ПК-1 ПСК-5	- приобрел навыки применения современного инструментария для решения экономических задач; - освоил навыки работы с правовыми актами, регламентирующими сферу профессиональной деятельности; - знает основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов; - изучил методики оценки стоимости предприятия (бизнеса)	- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки; - до 50% правильных ответов.			
Наименование этапа контроля	Компетенции	Критерии оценки				
		«Отлично»	«Хорошо»	«Удовлетворительно»	«Неудовлетворительно»	
3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по	ОК-6 ПК-1 ПСК-5	- изучил основы нормативно-правового	- использует правовые нормы оценочной	- использует правовые нормы оценочной	С большими затруднениями решает	

итогам освоения дисциплины»		<p>регулируемая оценочной деятельности и стандартов оценки;</p> <p>- использует правовые нормы оценочной деятельности;</p> <p>- приобрел навыки применения современного математического инструментария для решения экономических задач;</p> <p>- освоил навыки работы с правовыми актами, регламентирующими сферу профессиональной деятельности;</p> <p>- знает основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов;</p> <p>- изучил методики оценки стоимости предприятия (бизнеса)</p>	<p>деятельности;</p> <p>- приобрел навыки применения современного математического инструментария для решения экономических задач;</p> <p>- освоил навыки работы с правовыми актами, регламентирующими сферу профессиональной деятельности;</p> <p>- знает основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов;</p> <p>- изучил методики оценки стоимости предприятия (бизнеса)</p>	<p>деятельности;</p> <p>- приобрел навыки применения современного математического инструментария для решения экономических задач;</p> <p>- освоил навыки работы с правовыми актами, регламентирующими сферу профессиональной деятельности;</p> <p>- знает основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов</p>	<p>практические задачи или не справляется с ними самостоятельно;</p> <p>не способен осуществить сбор и расчет экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;</p> <p>не способен осуществить сбор, анализ и обработку данных</p>
-----------------------------	--	--	--	---	---

1.13.3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения учебной дисциплины (модуля)

Примерные задания для оценки знаний, умений и навыков компетенций.

## **1 ЭТАП** **«Текущий контроль успеваемости»**

### **Примерные задачи для самостоятельного решения**

#### **Задача №1**

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

#### **Задача №2**

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию: известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 дол.; в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 дол.; экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

#### **Задача №3**

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

#### **Задача №4**

Сохранив условия задачи 3, оценить величину капитализированной

стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18%.

#### Задача №5

Вернувшись к исходным данным условия задачи 3, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы до 200 дол./кв. м (в 1,5 раза).

#### Задача №6

Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию:

в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;

удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

При оценке выполнения слушателем самостоятельной работы преподаватель учитывает глубину изучения источников, умение аргументировать свой выбор, решение.

Примерные задания для оценки знаний, умений и навыков компетенций.

### **II этап –рубежный контроль**

Рубежный контроль предусматривает оценку знаний, умений и навыков слушателей по пройденному материалу по каждой дисциплине на основе текущих оценок, полученных ими на занятиях за все виды работ.

Рубежный контроль предусматривает оптимальную накапливаемость оценок успеваемости каждого слушателя.

Накапливаемость оценок успеваемости слушателей добивается при использовании разнообразных методов оценки знаний:

- устные ответы;
- письменные работы;
- практические и лабораторные работы.

Рубежный контроль проводится с целью контроля качества подготовки



обучающихся. Успешное прохождение обучающимся рубежного контроля является условием его допуска к промежуточной аттестации.

### **III этап – промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (модуля)**

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (модуля) предусматривает сдачу экзамена.

#### **Список вопросов к экзамену**

1. Сущность и принципы оценки стоимости предприятия.
2. Российские стандарты стоимости.
3. Информационное обеспечение процесса оценки (виды, классификационные направления, пути организации).
4. Факторы, определяющие стоимость объектов оценки.
5. Подготовка финансовой отчетности к осуществлению оценки.
6. Основные виды корректировок для внесения поправок в предварительную стоимость предприятия (бизнеса).
8. Сущность доходного подхода к оценке бизнеса (предприятия).
9. Виды денежного потока (номинальный, реальный, для собственного и инвестируемого видов капитала).
10. Расчет ставки дисконта для собственного капитала (модель оценки капитальных активов и кумулятивного построения)
11. Расчет ставки дисконта для инвестируемого капитала (модель средневзвешенной стоимости капитала).
13. Подходы к прогнозированию доходов и денежного потока (поэлементный, целостной, метод фиксации показателя на определенном уровне, метод экстраполяции с элементами планирования).
14. Ставка капитализации и методы ее расчет (с учетом методов рекапитализации).
15. Реализация метода капитализации дохода.
17. Реализация метода дисконтированного денежного дохода.
18. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период по модели Гордона.
19. Метод Ринга.
20. Метод Инвуда.
21. Метод Хоскольда.
22. Особенности реализации сравнительного подхода (преимущества и недостатки, виды используемой информации).
23. Основные принципы отбора предприятий-аналогов.
24. Ценовые мультипликаторы (интервальные и моментные). Основные правила их применения.

25. Реализация метода рынка капитала.

26. Реализация методов сравнительного анализа продаж и отраслевых коэффициентов.

27. Особенности при формировании итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса) сравнительным подходом (выбор мультипликаторов, взвешивание промежуточных результатов, внесение итоговых корректировок).

28. Особенности реализации затратного подхода.

29. Реализация методов балансовой стоимости и чистых активов.

30. Сущность ликвидационной стоимости и способы ликвидации предприятия.

### **Итоговое тестирование к экзамену**

1. При анализе расходов в методе дисконтированных денежных потоков следует учесть:

- а) инфляционные ожидания для каждой категории издержек;
- б) перспективы в отрасли с учетом конкуренции;
- в) взаимозависимости и тенденции прошлых лет;
- г) ожидаемое повышение цен на продукцию.

2. Какой метод используется в оценке бизнеса, когда стоимость предприятия при ликвидации выше, чем действующего:

- а) метод ликвидационной стоимости;
- б) метода стоимости чистых активов;
- в) метод капитализации дохода.

3. Оказывает ли влияние на уровень риска размер предприятия:

- а) да;
- б) нет.

4. Доходность бизнеса можно определить при помощи:

- а) нормализации отчетности;
- б) финансового анализа;
- в) анализа инвестиций;
- г) а, б, в;
- д) а, б.

5. Оценщик указывает дату оценки объекта в отчете об оценке, руководствуясь принципом:

- а) соответствия;
- б) полезности;
- в) предельной производительности;

г) изменения стоимости.

6. Какой оценочный мультипликатор рассчитывается аналогично показателю цена единицы доходов:

- а) цена/ денежный поток;
- б) цена/ прибыль;
- в) цена/ собственный капитал.

7. Метод «предполагаемой продажи» исходит из следующих предположений:

- а) в остаточном периоде величины амортизации и капитальных вложений равны;
- б) в остаточном периоде должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;
- в) владелец предприятия не меняется.

8. Какой метод даст более достоверные данные о стоимости предприятия, если оно недавно возникло и имеет значительные материальные активы:

- а) метод ликвидационной стоимости;
- б) метода стоимости чистых активов;
- в) метод капитализации дохода.

9. Стоимость затрат на воспроизводство объекта собственности в современных условиях и в соответствии с современными рыночными предпочтениями является стоимостью:

- а) замещения;
- б) воспроизводства;
- в) балансовой;
- г) инвестиционной.

10. Если в методе дисконтированных денежных потоков используется бездолговой денежный поток, то в инвестиционном анализе исследуется:

- а) капитальные вложения;
- б) собственный оборотный капитал;
- в) изменение остатка долгосрочной задолженности.

11. Риск, обусловленный факторами внешней среды называется:

- а) систематическим;
- б) несистематическим;
- в) другой ответ.

12. С помощью какого метода можно определить стоимость миноритарного пакета акций:

- а) метода сделок;
- б) метода стоимости чистых активов;
- в) метода рынка капитала.

13. Трансформация отчетности обязательна в процессе оценки предприятия.

- а) да;
- б) нет.

14. Для бездолгового денежного потока ставка дисконта рассчитывается:

- а) как средневзвешенная стоимость капитала;
- б) методом кумулятивного построения;
- в) с помощью модели оценки капитальных активов;
- г) б, в.

15. Верно, ли утверждение: для случая стабильного уровня доходов в течение неограниченного времени коэффициент капитализации равен ставке дисконтирования:

- а) да;
- б) нет.

16. Чтобы определить стоимость свободно реализуемой меньшей доли необходимо из стоимости контрольного пакета вычесть скидку на неконтрольный характер:

- а) да;
- б) нет.

17. Когда темпы роста предприятия умеренны и предсказуемы, то используется:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод капитализации дохода;
- в) метод чистых активов.

18. На чем основан метод сделок:

- а) на оценке миноритарных пакетов акций компаний-аналогов
- б) на оценке контрольных пакетов акций компаний-аналогов;
- в) на будущих доходах компании.

19. Какие компоненты включает инвестиционный анализ для расчетов по модели денежного потока для собственного капитала:

- а) капиталовложения;
- б) прирост собственного оборотного капитала;

в) спрос на продукцию.

20. Чтобы определить стоимость меньшей доли в компании закрытого типа необходимо из стоимости контрольного пакета вычесть скидку на недостаточную ликвидность:

- а) да;
- б) нет.

21. Что из перечисленного ниже не является стандартом стоимости:

- а) рыночная стоимость;
- б) фундаментальная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость.

23. Рыночная стоимость может быть выражена в:

- а) сочетании денежных средств и неликвидных ценных бумаг;
- б) денежных единицах;
- в) денежном эквиваленте.

24. Ставка дисконтирования - это:

- а) действующая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций;
- б) ожидаемая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций.

25. Расчет остаточной стоимости необходим в:

- а) методе рынка капитала;
- б) методе избыточных прибылей;
- в) методе дисконтированных денежных потоков.

26. Модель оценки капитальных активов в качестве компенсации за риск, добавляемой к безрисковой норме дохода, учитывает в ставке дисконта:

- а) риски менеджмента;
- б) риски финансовой неустойчивости компании;
- в) операционный рычаг фирмы;
- г) финансовый рычаг предприятия;
- д) риски конкуренции и нестабильного платежеспособного спроса, а также риски характера компании, малого бизнеса и страновой риск;

27. Укажите неверное утверждение из числа приведенных ниже:

- а) высокий показатель операционного рычага свидетельствует о высоком уровне деловых рисков предприятия;
- б) высокий показатель коэффициента текущей ликвидности свидетельствует о высокой финансовой устойчивости предприятия;

в) высокий показатель у финансово-здорового предприятия доли заемного капитала в совокупных активах прибыльного предприятия свидетельствует о высоком уровне рентабельности его продукции;

г) большой срок окупаемости инвестиционных проектов, начатых фирмой с неликвидными высококотируемыми акциями, свидетельствует об ошибочности ее инвестиционной политики;

д) предприятие с наступательной инновационной стратегией на конкурентном рынке более финансово успешно, чем предприятие с оборонительной инновационной стратегией;

е) предприятие с высокой долей ценных специальных активов менее приспособлено для диверсификации своей продукции;

ж) основным видом странового риска является риск отрицательного экономического роста.

28. Можно ли считать среднерискованным инвестиционный проект (бизнес) в неконкурентной среде, ожидаемая доходность которого совпадает с среднерыночной доходностью на фондовом рынке?

а) да;

б) нет;

в) в зависимости от обстоятельств.

29. Чему равен коэффициент «бета» по инвестиционному портфелю, целиком состоящему из облигаций, выпущенных разными предприятиями:

а) 1,0;

б) 0,5;

в) отношению среднеквадратического отклонения доходности по рассматриваемому портфелю (без учета не размещенных на рынке облигаций данного предприятия) от ее среднего за отчетный период уровня к среднеквадратическому отклонению среднерыночной доходности от ее среднего за отчетный период уровня;

г) 0;

д) отношению ковариации доходности входящих в портфель облигаций и прочих ценных бумаг к дисперсии за отчетный период доходности государственных облигаций;

е) ковариации за отчетный период доходности по рассматриваемому портфелю облигаций и среднерыночной доходности на всем фондовом рынке; ж) ни одному из рассмотренных выше значений?

30. Что является главным фактором величины операционного рычага предприятия?

а) уровень постоянных издержек предприятия;

б) изменчивость конъюнктуры сбыта;

в) изменчивость конъюнктуры поставок;

- г) контрактные риски;
- д) отношение постоянных издержек к переменным;
- е) финансовый рычаг предприятия;
- ж) платежеспособность клиентов;
- з) ни одно из перечисленного выше?

1.13.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

Для подготовки к экзамену слушателям рекомендуется ознакомиться с учебной литературой по дисциплине «Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)», находящимся в библиотеке Института.

На 1 этапе «Текущий контроль успеваемости» на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- изучил основы нормативно-правового регулирования оценочной деятельности и стандартов оценки;
- использует правовые нормы оценочной деятельности.

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;
- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;
- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;
- содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.

На 2 этапе «Рубежный контроль» на основании тестирования выставляются:

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- приобрел навыки применения современного математического инструментария для решения экономических задач;
- освоил навыки работы с правовыми актами, регламентирующими сферу профессиональной деятельности;
- знает основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов;
- изучил методики оценки стоимости предприятия (бизнеса).

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;

- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;

- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;

- до 50% правильных ответов.

На 3 этапе «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины» предусматривает сдачу экзамена. Билет включает два вопроса.

**Оценка «отлично»** выставляется обучающемуся, если:

- изучил основы нормативно-правового регулирования оценочной деятельности и стандартов оценки;

- использует правовые нормы оценочной деятельности;

- приобрел навыки применения современного математического инструментария для решения экономических задач;

- освоил навыки работы с правовыми актами, регламентирующими сферу профессиональной деятельности;

- знает основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов;

- изучил методики оценки стоимости предприятия (бизнеса).

**Оценка «хорошо»** выставляется обучающемуся, если:

- использует правовые нормы оценочной деятельности;

- приобрел навыки применения современного математического инструментария для решения экономических задач;

- освоил навыки работы с правовыми актами, регламентирующими сферу профессиональной деятельности;

- знает основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов;

- изучил методики оценки стоимости предприятия (бизнеса).

**Оценка «удовлетворительно»** выставляется обучающемуся, если:

- использует правовые нормы оценочной деятельности;

- приобрел навыки применения современного математического инструментария для решения экономических задач;

- освоил навыки работы с правовыми актами, регламентирующими сферу профессиональной деятельности;

- знает основные методы оценки бизнеса: доходный, сравнительных продаж, накопленных активов.

**Оценка «неудовлетворительно»** выставляется обучающемуся, если не выполнены требования, соответствующие оценке “удовлетворительно”.

#### **1.14. Методические указания для обучающихся по освоению учебной дисциплины (модуля)**



Продуктивность усвоения учебного материала во многом определяется интенсивностью и качеством самостоятельной работы слушателя. Самостоятельная работа предполагает формирование культуры умственного труда, самостоятельности и инициативы в поиске и приобретении знаний; закрепление знаний и навыков, полученных на всех видах учебных занятий; подготовку к предстоящим занятиям, экзаменам; выполнение контрольных работ.

Самостоятельный труд развивает такие качества, как организованность, дисциплинированность, волю, упорство в достижении поставленной цели, вырабатывает умение анализировать факты и явления, учит самостоятельному мышлению, что приводит к развитию и созданию собственного мнения, своих взглядов. Умение работать самостоятельно необходимо не только для успешного усвоения содержания учебной программы, но и для дальнейшей творческой деятельности.

Основу самостоятельной работы слушателя составляет работа с учебной и научной литературой. Из опыта работы с книгой (текстом) следует определенная последовательность действий, которой целесообразно придерживаться. Сначала прочитать весь текст в быстром темпе. Цель такого чтения заключается в том, чтобы создать общее представление об изучаемом (не запоминать, а понять общий смысл прочитанного). Затем прочитать вторично, более медленно, чтобы в ходе чтения понять и запомнить смысл каждой фразы, каждого положения и вопроса в целом.

Чтение приносит пользу и становится продуктивным, когда сопровождается записями. Это может быть составление плана прочитанного текста, тезисы или выписки, конспектирование и др.

Выбор вида записи зависит от характера изучаемого материала и целей работы с ним.

Если содержание материала несложное, легко усваиваемое, можно ограничиться составлением плана.

Если материал содержит новую и трудно усваиваемую информацию, целесообразно его законспектировать. Результаты конспектирования могут быть представлены в различных формах.

План – это схема прочитанного материала, краткий (или подробный) перечень вопросов, отражающих структуру и последовательность материала. Подробно составленный план вполне заменяет конспект.

Конспект – это систематизированное, логичное изложение материала источника. Различаются четыре типа конспектов.

План-конспект – это развернутый детализированный план, в котором достаточно подробные записи приводятся по тем пунктам плана, которые нуждаются в пояснении.

Текстуальный конспект – это воспроизведение наиболее важных положений и фактов источника.

Свободный конспект – это четко и кратко сформулированные

(изложенные) основные положения в результате глубокого осмысливания материала. В нем могут присутствовать выписки, цитаты, тезисы; часть материала может быть представлена планом.

Тематический конспект – составляется на основе изучения ряда источников и дает более или менее исчерпывающий ответ по какой-то схеме (вопросу).

В процессе изучения материала источника, составления конспекта нужно обязательно применять различные выделения, подзаголовки, создавая блочную структуру конспекта. Это делает конспект легко воспринимаемым, удобным для работы.

Подготовка к практическому занятию включает 2 этапа:

1й – организационный;

2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе слушатель планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

уяснение задания на самостоятельную работу;

подбор рекомендованной литературы;

составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.

Второй этап включает непосредственную подготовку слушателя к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы слушатель должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретает практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия слушатель под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные явления и факты. В процессе творческого обсуждения и дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для решения практических задач.