

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Макаренко Елена Николаевна

Должность: Ректор

Дата подписания: 15.11.2024 11:21:47

Уникальный программный ключ:

c098bc0c1041cb2a4cf926cf171d6715d99a6ae00adc8e27b55cbe1e2dbd7c78

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

УТВЕРЖДАЮ

Начальник

учебно-методического управления

Платонова Т.К.

«25» июня 2024 г.

**Рабочая программа дисциплины  
Стратегическая оценка бизнеса**

Направление 38.03.02 Менеджмент  
Направленность 38.03.02.02 "Управление бизнесом"

Для набора 2024 года

Квалификация  
Бакалавр

**КАФЕДРА      Инновационный менеджмент и предпринимательство****Распределение часов дисциплины по семестрам**

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	<b>8 (4.2)</b>		Итого	
	18			
Неделя	18			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	8	8	8	8
Практические	8	8	8	8
Итого ауд.	16	16	16	16
Контактная работа	16	16	16	16
Сам. работа	155	155	155	155
Часы на контроль	9	9	9	9
Итого	180	180	180	180

**ОСНОВАНИЕ**

Учебный план утвержден учёным советом вуза от 25.06.2024 г. протокол № 18.

Программу составил(и): к.э.н., доцент , Михненко Т.Н.

Зав. кафедрой: к.э.н., доцент Михненко Т.Н.

Методический совет направления: д.э.н., профессор Суржиков М.А.

### 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	формирование у обучающегося целостного представления о методах и подходах стратегической оценки бизнеса (предприятия), овладение практическими навыками количественного и качественного стратегического анализа предприятия, а также навыками осуществления стратегической оценки бизнеса (предприятия)
-----	---

### 2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

**ПК-1: Способен формировать возможные решения на основе разработанных для них целевых показателей, а также осуществлять количественный и качественный анализ информации при обосновании и выборе управленческого решения**

#### В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

**Знать:**

количественные и качественные методы стратегического анализа предприятия и направления использования результатов этого анализа в стратегической оценке бизнеса (соотнесено с индикатором ПК-1.1);

**Уметь:**

применять методы количественного и качественного стратегического анализа, использовать результаты такого анализа в стратегической оценке бизнеса;  
определять виды стоимости бизнеса (предприятия), выявлять факторы, влияющие на стоимость бизнеса (соотнесено с индикатором ПК-1.2).

**Владеть:**

навыками количественного и качественного стратегического анализа, интерпретации его результатов, а также навыками принятия управленческих решений с учетом результатов такого анализа (соотнесено с индикатором ПК-1.3).

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### Раздел 1. «Стратегическая оценка бизнеса: цели, задачи»

№	Наименование темы / Вид занятия	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
1.1	Тема 1.1 «Основы оценки бизнеса: понятие, субъекты и объекты бизнеса» Сущность оценки бизнеса. Понятие, цели и задачи стратегической оценки бизнеса. Субъекты и объекты бизнеса / Лек /	8	2	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
1.2	Тема 1.1 «Стандарты стоимости» Содержание и состав отечественных и зарубежных стандартов к оценке бизнеса. Федеральные стандарты. Международные стандарты. Доклады и использованием LibreOffice / Пр /	8	2	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
1.3	Тема 1.1 «Рыночный подход к оценке бизнеса. История развития оценочной деятельности. Необходимость и цели оценки бизнеса в рыночных условиях. Стоимость как мера эффективности управления. Стратегии роста стоимости компании. Особенности бизнеса как объекта оценки. Оценка стоимости фирменного знака» / Ср /	8	8	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
1.4	Тема 1.2 «Предмет оценки бизнеса. Виды стоимости и факторы на неё влияющие» Понятие бизнеса, виды бизнеса. Место оценки бизнеса в деятельности хозяйствующего субъекта. Виды стоимости. Факторы, определяющие стоимость предприятия (бизнеса) / Лек /	8	2	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
1.5	Тема 1.2 «Правовые основы оценки бизнеса» Характеристика и содержание нормативно-правовой базы, используемой в оценке бизнеса / Пр /	8	2	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
1.6	Тема 1.2 "Отчет об оценке стоимости бизнеса". Виды стоимости. Применяемый стандарт стоимости. Финансовые показатели, влияющие на оценочную стоимость. Различия между рынками закрытых и открытых компаний. Подходы в оценке. Обоснование выбора подхода. Влияние контрольного и неконтрольного участия в бизнесе. Основные элементы задания по оценке	8	8	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4

	/ Ср /				
1.7	Тема 1.3 «Стратегия и процесс оценки бизнеса. Выбор подходов и методов оценки бизнеса» Этапы оценки бизнеса и их содержание. Принципы выбора подходов и методов стратегической оценки бизнеса / Лек /	8	2	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
1.8	Тема 1.3 «Сбор и анализ информации для осуществления оценки бизнеса» Внешняя и внутренняя информация, её использование в стратегической оценке бизнеса. Доклады с использованием LibreOffice / Пр /	8	2	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
1.9	Тема 1.3. Налоговый аспект в оценке бизнеса. Форма и содержание письменных и (или) устных отчетов. График проведения оценки. Этапы оценки. Система информационного обеспечения. Внутренняя и внешняя информация. Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов / Ср /	8	4	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
<b>Раздел 2. «Доходный подход к оценке бизнеса»</b>					
№	Наименование темы / Вид занятия	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
2.1	Тема 2.1 «Экономическая характеристика доходного подхода. Основные этапы метода» Понятие и отличительные особенности доходного подхода в оценке бизнеса. Содержание этапов доходного подхода. Преимущества и недостатки доходного подхода в оценке бизнеса. Использование доходного подхода к оценке бизнеса в условиях финансовой и экономической нестабильности. / Лек /	8	2	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
2.2	Тема 2.1 «Метод дисконтирования денежного потока» Понятие дисконтирования, необходимость дисконтирования в стратегической оценке бизнеса. / Пр /	8	2	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
2.3	Тема 2.1 Концепция управления стоимостью компании и современные методы оценки. Методы, базирующиеся на денежных потоках; методы, основанные на концепции добавленной стоимости; метод акционерной и рыночной добавленной стоимости / Ср /	8	6	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
2.4	Тема 2.2 «Виды и оценка риска. Взаимосвязь между риском и доходностью» Влияние риска на стратегическую оценку бизнеса. Методы оценки риска в стратегической оценке бизнеса. Зависимость между доходностью бизнеса и риском / Ср /	8	8	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
2.5	Тема 2.2 «Показатели оценки, используемые в методе дисконтировании». Чистая приведенная стоимость, внутренняя норма доходности, срок окупаемости, рентабельность / Ср /	8	2	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
2.6	Тема 2.2 Концепция управления стоимостью предприятия. Подход к оценке через дисконтирование будущих доходов. Прогнозирование будущего денежного потока и (или) прибыли. Определение ставки дисконтирования. Оценка рыночной ожидаемой ставки дохода на собственный капитал. Метод капитализации прибыли. Расчет ставки капитализации / Ср /	8	13	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
<b>Раздел 3. «Сравнительный подход к оценке бизнеса»</b>					
№	Наименование темы / Вид занятия	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
3.1	Тема 3.1 «Характеристика и условия использования сравнительного подхода к оценке бизнеса» Понятие и отличительные особенности сравнительного подхода к оценке бизнеса. Этапы сравнительного подхода, преимущества и недостатки метода / Ср /	8	12	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
3.2	Тема 3.1 «Анализ применения сравнительного подхода в современных российских условиях»	8	8	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2,

	Сравнительный подход и особенности его применения в настоящее время. Доклады с использованием LibreOffice / Ср /				Л2.3, Л2.4
3.3	Тема 3.1 Методы капитализации постоянного дохода. Этапы процесса оценки предприятия: сбор информации, сопоставление списка аналогичных предприятий. Расчет оценочных мультипликаторов. Выбор величины мультипликатора. Внесение итоговых корректировок. Принципы отбора предприятий-аналогов. Формирование ценовой величины стоимости / Ср /	8	14	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
3.4	Тема 3.2 «Методы, используемые в сравнительном подходе к оценке бизнеса» Сущность и характеристика методов, используемых при сравнительном подходе к оценке бизнеса / Ср /	8	6	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
3.5	Тема 3.2 «Метод рынка капитала». Сущность, этапы, преимущества и недостатки метода рынка капитала / Ср /	8	6	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
3.6	Тема 3.2 Оценка стоимости различных видов имущества предприятия. Метод чистых активов / Ср /	8	4	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
<b>Раздел 4. «Затратный подход к оценке бизнеса»</b>					
<b>№</b>	<b>Наименование темы / Вид занятия</b>	<b>Семестр / Курс</b>	<b>Часов</b>	<b>Компетенции</b>	<b>Литература</b>
4.1	Тема 4.1 «Методы, используемые в затратном подходе» Характеристика и содержание, преимущества и недостатки методов, используемых при затратном подходе к оценке бизнеса / Ср /	8	6	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
4.2	Тема 4.1 «Метод накопления активов» Сущность, преимущества и недостатки метода накопления активов. Доклады с использованием LibreOffice / Ср /	8	4	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
4.3	Тема 4.1 «Методы затратного подхода». Метод сделок. Метод «избыточных прибылей» / Ср /	8	4	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
<b>Раздел 5. «Определение итоговой величины стоимости бизнеса»</b>					
<b>№</b>	<b>Наименование темы / Вид занятия</b>	<b>Семестр / Курс</b>	<b>Часов</b>	<b>Компетенции</b>	<b>Литература</b>
5.1	Тема 5.1 «Методы определения итоговой величины стоимости бизнеса» Механизм определения итоговой величины стоимости бизнеса / Ср /	8	6	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
5.2	Тема 5.1 «Методы взвешивания. Графический метод. Метод, основанный на статистической обработке данных. Метод анализа иерархий» Содержание, особенности методов взвешивания при определении итоговой величины стоимости бизнес. Содержание, особенности графического метода определения итоговой величины стоимости бизнеса. Содержание, особенности метода, основанного на статистической обработке данных. Содержание, особенности метода иерархий, используемого при определении итоговой величины стоимости бизнеса. / Ср /	8	26	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
5.3	Тема 5.1 Оценка недвижимого имущества по рыночной стоимости. Оценка нематериальных активов. Определение рыночной стоимости финансовых активов. Оценка стоимости многопрофильных компаний. Особенности оценки стоимости предприятий малого бизнеса / Ср /	8	10	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2, Л2.3, Л2.4
5.4	/ Экзамен /	8	9	ПК-1	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2,

Л2.3, Л2.4

**4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

Структура и содержание фонда оценочных средств для проведения текущей и промежуточной аттестации представлены в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины.

**5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ****5.1. Основная литература**

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л1.1		Оценка стоимости бизнеса: практикум	Ставрополь: Северо-Кавказский Федеральный университет (СКФУ), 2016	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=459134">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=459134</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.2	Жигалова В. Н.	Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие	Томск: Эль Контент, 2013	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480532">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480532</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.3	Подгорный, В. В.	Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие	Донецк: Донецкий государственный университет управления, 2016	<a href="https://www.iprbookshop.ru/62363.html">https://www.iprbookshop.ru/62363.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.4	Шульгатый, О. Л.	Оценка стоимости бизнеса: учебная программа дисциплины для студентов, обучающихся по направлению 38.03.01 «экономика», профиль подготовки «финансы и кредит»	Краснодар, Саратов: Южный институт менеджмента, Ай Пи Эр Медиа, 2017	<a href="https://www.iprbookshop.ru/62645.html">https://www.iprbookshop.ru/62645.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

**5.2. Дополнительная литература**

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.1	Жигалова В. Н.	Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие	Томск: Эль Контент, 2015	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480934">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480934</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.2	Соколова, А. А., Гарибов, В. В.	Оценка стоимости бизнеса: практикум	Ставрополь: Северо-Кавказский федеральный университет, 2016	<a href="https://www.iprbookshop.ru/66085.html">https://www.iprbookshop.ru/66085.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.3	Жигалова, В. Н.	Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие	Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2015	<a href="https://www.iprbookshop.ru/72160.html">https://www.iprbookshop.ru/72160.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.4		Экономика и современный менеджмент: теория и практика	, 2011	<a href="https://www.iprbookshop.ru/48512.html">https://www.iprbookshop.ru/48512.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

### 5.3 Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

КонсультантПлюс Справочная правовая система

Гарант <https://www.garant.ru/>

Федеральный образовательный портал «Экономика Социология Менеджмент» <http://ecsocman.hse.ru>

База статистических данных Росстата <http://www.gks.ru/>

### 5.4. Перечень программного обеспечения

Операционная система РЕД ОС

LibreOffice

### 5.5. Учебно-методические материалы для студентов с ограниченными возможностями здоровья

При необходимости по заявлению обучающегося с ограниченными возможностями здоровья учебно-методические материалы предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям здоровья и восприятия информации. Для лиц с нарушениями зрения: в форме аудиофайла; в печатной форме увеличенным шрифтом. Для лиц с нарушениями слуха: в форме электронного документа; в печатной форме. Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: в форме электронного документа; в печатной форме.

## 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Помещения для всех видов работ, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимой специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения:

- столы, стулья;
- персональный компьютер / ноутбук (переносной);
- проектор;
- экран / интерактивная доска.

Помещения для всех видов работ, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимой специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения:

- столы, стулья;
- персональный компьютер / ноутбук (переносной);
- проектор;
- экран / интерактивная доска.

## 7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Методические указания по освоению дисциплины представлены в Приложении 2 к рабочей программе дисциплины.

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### 1 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

#### 1.1 Показатели и критерии оценивания компетенций:

ЗУН, составляющие компетенцию	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Средства оценивания
ПК-1: Способен формировать возможные решения на основе разработанных для них целевых показателей, а также осуществлять количественный и качественный анализ информации при обосновании и выборе управленческого решения			
З: количественные и качественные методы стратегического анализа предприятия и направления использования результатов этого анализа в стратегической оценке бизнеса	Воспроизводит современные методы стратегического анализа, подходы к стратегической оценке бизнеса; выполняет тестовые задания; осуществляет сбор, обработку информации при подготовке доклада и написании реферата	Правильность решения тестовых заданий; полнота и содержательность ответа по теме доклада и реферата	Д – доклад (1-33), Т- тест (1-45), ВЭ – вопросы к экзамену (1-44), Р – реферат (1-39)
У: применять методы количественного и качественного стратегического анализа, использовать результаты такого анализа в стратегической оценке бизнеса; определять виды стоимости бизнеса (предприятия), выявлять факторы, влияющие на стоимость бизнеса.	использует современные методы стратегического анализа, определяет виды стоимости бизнеса при решении кейс-задач и расчетных задач; осуществляет сбор, обработку информации при подготовке доклада и написании реферата	полнота и содержательность ответа по теме доклада и реферата; правильность решения кейс-задач и расчетных задач	Р – реферат (1-39), З – задачи (1-22); КЗ – кейс-задача (1-8)
В: навыками количественного и качественного стратегического анализа, интерпретации его результатов, а также навыками принятия управленческих решений с учетом результатов такого анализа предприятия.	Решает расчетные задачи, кейс-задачи, применяя методы оценки бизнеса; интерпретирует полученные результаты; формулирует на их основе возможные стратегии развития предприятия	Правильность решения кейс-задач, расчетных задач; корректность полученных выводов и экономического смысла полученных результатов	З – задачи (1-22); КЗ – кейс-задача (1-8)

#### 1.2 Шкалы оценивания:

Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация осуществляется в рамках накопительной балльно-рейтинговой системы в 100-балльной шкале:

84-100 баллов (оценка «отлично»)

67-83 баллов (оценка «хорошо»)

50-66 баллов (оценка «удовлетворительно»)

0-49 баллов (оценка «неудовлетворительно»)

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

#### Вопросы к экзамену

1. Основные экономические категории оценки
2. Понятие, сущность и цели оценки бизнеса.
3. Субъекты оценки бизнеса.
4. Объекты оценки бизнеса.
5. Процесс оценки бизнеса
6. Виды стоимости, используемые при оценке бизнеса
7. Принципы оценки
8. Риски и способы их учета в оценке стоимости бизнеса
9. Денежный поток и его виды



10. Формирование денежных потоков, влияющих на стоимость объекта оценки. Определение доходности.
11. Основы финансовой математики
12. Основные функции денег
13. Регулирование оценочной деятельности
14. Стандарты оценки
15. Состав и структура информационной базы оценки
16. Внешняя информация
17. Внутренняя информация
18. Общая информация
19. Специфическая информация
20. Требования, предъявляемые к информации в процессе оценочных работ
21. Сущность и методы доходного подхода.
22. Метод дисконтирования денежных потоков. Его экономическое содержание, сущность.
23. Метод дисконтирования денежных потоков. Этапы применения.
24. Метод капитализации дохода, понятие, сущность, этапы.
25. Сущность, общая характеристика и методы сравнительного подхода.
26. Сущность метода компании-аналога.
27. Основные принципы отбора предприятий-аналогов
28. Ценовые мультипликаторы и их характеристика
29. Метод сделок: сущность, порядок применения.
30. Метод отраслевых коэффициентов: сущность, порядок применения.
31. Применение математических методов в сравнительном подходе
32. Сущность, общая характеристика и методы затратного подхода.
33. Метод стоимости чистых активов и его характеристика
34. Метод ликвидационной стоимости и его сущность.
35. Задачи, структура и содержание отчета
36. Согласование результатов оценки.
37. Оценка стоимости объектов недвижимого имущества и земельных участков.
38. Оценка стоимости машин и оборудования.
39. Оценка стоимости нематериальных активов
40. Оценка оборотных активов и задолженности предприятия
41. Некоторые аспекты бизнеса как объекта оценки
42. Место и роль оценки бизнеса в системе управления стоимостью предприятия.
43. Специфика оценки бизнес-направлений и бизнес-единиц в системе управления стоимостью предприятия.
44. Современные технологии оценки предприятия (бизнеса).

Экзаменационный билет содержит два теоретических вопроса и одну задачу.

**Критерии оценивания:**

- оценка «отлично» (84-100 баллов) выставляется, если изложено правильное понимание вопроса и дан исчерпывающий на него ответ, содержание раскрыто полно, профессионально, грамотно. Ответ показывает, что студент усвоил взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии, проявил творческие способности в понимании, изложении и использовании учебно-программного материала; показал всестороннее систематическое знание учебно-программного материала, четко и самостоятельно (без наводящих вопросов) отвечал на вопрос билета; задача решена верно, сделаны правильные выводы;
- оценка «хорошо» (67-83 балла) выставляется, если изложено правильное понимание вопроса, дано достаточно подробное описание предмета ответа, приведены и раскрыты в тезисной форме основные понятия, относящиеся к предмету ответа, ошибочных положений нет. Ответ показывает, что студент показал полное знание учебно-программного материала, грамотно и по существу отвечал на вопрос билета и не допускал при этом существенных неточностей; показал систематический характер знаний по дисциплине и способен к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебы и профессиональной деятельности; задача решена верно, выводы сделаны с небольшими неточностями; задача решена верно, допущены несущественные неточности в выводах;

- оценка «удовлетворительно» (50-66 баллов) выставляется студенту, обнаружившему знание основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляющемуся с выполнением заданий, предусмотренных программой; допустившему неточности в ответе и при выполнении экзаменационных заданий, но обладающими необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя; задача решена верно, допущены существенные неточности в выводах;
- оценка «неудовлетворительно» (0-49 баллов) выставляется студенту, обнаружившему существенные пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий; давшему ответ, который не соответствует вопросу экзаменационного билета; задача не решена.

### Тест

*1. При оценке бизнеса используются следующие подходы:*

1. только затратный и рыночный;
2. только доходный и рыночный;
3. доходный, затратный, рыночный и никакой другой.
4. может использоваться любой из подходов, в т.ч. в совокупности, а также тот подход, который аргументирует оценщик.

*2. Кто выбирает подход и методы оценки бизнеса:*

1. заказчик;
2. оценщик;
3. определяются государством;
4. иное.

*3. Оказывает ли влияние на уровень риска размер предприятия?*

1. да;
2. нет.

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

1. соответствия;
2. полезности;
3. предельной производительности;
4. изменения стоимости.

*5. В каких из перечисленных хозяйственных ситуаций может иметь место применение специальных методов оценки бизнеса:*

1. определение договорной стоимости выкупа акций акционерного общества у его учредителей;
2. обоснование стартовой цены в приватизационном аукционе, на который выставляется пакет акций, принадлежащих государству;
3. регистрация проспекта эмиссии акций
4. оценка стоимости имущественного комплекса предприятия- банкрота, представляемая внешним управляющим собранию его кредиторов
5. планирование цены предложения или покупки при подготовке сделок по продаже (поглощению, слиянию) закрытых акционерных компаний
6. во всех перечисленных случаях

*6. В каком соотношении находятся оценка бизнеса и оценка предлагаемых к финансированию инвестиционных проектов:*

1. оценка инвестиционных проектов является частным случаем оценки вновь создаваемого бизнеса
2. указанные две оценки не имеют ничего общего
3. оценка бизнеса возможна лишь после стартовых инвестиций в новый проект

*7. Модель оценки капитальных активов возможно использовать для оценки номинальной ставки дисконта при оценке бизнеса по:*

1. денежным потокам любых предприятий — объектов оценки
2. денежным потокам открытых компаний, акции которых имеют рыночные котировки
3. сравнительным методом — любых объектов оценки

*8. Метод кумулятивного построения ставки дисконта при обосновании нормы дисконтирования наиболее применим при:*

1. оценке фундаментальной стоимости компании
2. оценке стоимости бизнеса компании закрытого типа

3. оценке рыночной стоимости бизнеса компаний открытого типа
4. оценке фундаментальной стоимости компании и оценке стоимости бизнеса компании закрытого типа
9. *Какая доходность может быть использована в качестве безрисковой нормы доходности в российских условиях ведения бизнеса:*
  1. текущая ставка доходности по депозитным банковским вкладам с учетом дополнительных затрат на их страхование
  2. норма доходности по государственным обязательствам Минфина РФ с коротким сроком обращения
  3. безрисковая норма дохода, принятая в среднем в мировой экономике
  4. ставка ссудного процента LIBOR (MIBOR)
  5. ставка доходности по векселям государственного казначейства США
  6. текущая ставка доходности по депозитным банковским вкладам с учетом дополнительных затрат на их страхование и норма доходности по государственным обязательствам Минфина РФ с коротким сроком обращения
10. *Является ли сумма стоимостей отдельных бизнес-линий (структурных бизнес-единиц) организации ее оценочной рыночной стоимостью:*
  1. да
  2. нет
  3. в ряде случаев
11. *Является ли стоимость чистых активов параметром, предопределяющим справедливую рыночную стоимость предприятия — объекта оценки:*
  1. да
  2. нет
  3. в отдельных случаях
12. *Что из перечисленного ниже не является стандартом оценки бизнеса:*
  1. обоснованная рыночная стоимость
  2. ликвидационная стоимость
  3. обоснованная стоимость
  4. инвестиционная стоимость
  5. внутренняя (фундаментальная) стоимость
13. *Какой метод используется в оценке бизнеса, когда стоимость предприятия при ликвидации выше, чем действующего?*
  1. метод ликвидационной стоимости;
  2. метода стоимости чистых активов;
  3. метод капитализации дохода.
14. *В процессе проведения реструктуризации предприятия путем реорганизации оценка бизнеса нужна для:*
  1. обоснования соотношения, в котором акции поглощаемой компании обмениваются на акции поглощающей компании
  2. оценки эффективности реструктуризации с точки зрения повышения инвестиционной привлекательности компании
  3. обоснования пропорций, в которых акции сливающихся компаний обмениваются на акции вновь создаваемой (холдинговой) компании
  4. во всех перечисленных случаях для обоснования соотношения, в котором акции поглощаемой компании обмениваются на акции поглощающей компании и для обоснования пропорций, в которых акции сливающихся компаний обмениваются на акции вновь создаваемой (холдинговой) компании в зависимости от целей проведения реструктуризации
  5. правильных вариантов ответа не представлено
15. *Насколько правильно утверждение о том, что оценочная стоимость бизнеса равна доходу, который можно получить за весь срок его полезного существования, вложив ту же сумму инвестиций в аналогичный и сопоставимый по рискам бизнес:*
  1. абсолютно верно
  2. неверно
  3. верно лишь в ряде случаев

4. в условиях конкурентного рынка капитала абсолютно верно, в иных верно лишь в ряде случаев условий

16. Укажите неверное утверждение из перечисленных:

1. высокий показатель операционного левериджа свидетельствует о высоком уровне операционных (производственно-коммерческих) рисков бизнеса организации — объекта оценки
2. высокий показатель финансового левериджа свидетельствует о существенных рисках, связанных с финансированием бизнеса организации, что при низкой его рентабельности делает его инвестиционно непривлекательным
3. основным индикатором странового риска является риск отрицательного экономического роста
4. при прочих равных большую рыночную стоимость имеет бизнес предприятия, имеющий по аналитическим оценкам наивысший коэффициент устойчивости экономического роста
5. большая доля бизнес-линий на ранних стадиях финансирования повышает рыночную стоимость организации

17. Предприятие имеет отрицательную стоимость чистых активов — это указывает на то, что оно:

1. не имеет рыночной стоимости
2. его рыночная стоимость не может быть оценена методом накопленных активов
3. должна быть произведена переоценка стоимости активов на величину не учтенных на балансе прав на использование земельных участков и иных, не учитываемых на балансе, материальных и нематериальных активов

18. Увеличит ли оценку рыночной стоимости предприятия, проводимую методом накопленных активов, корректировка стоимости его дебиторской и кредиторской задолженности, если деловые риски основных кредиторов предприятия ниже деловых рисков самого предприятия:

1. да
2. нет
3. нельзя дать однозначный ответ

19. Успешно проведенная реструктуризация приводит к повышению рыночной стоимости компании независимо от ее финансового состояния:

1. да
  2. нет
  3. лишь в том случае, если у компании не было внешних признаков финансовой несостоятельности
20. Повышение рыночной стоимости финансово неблагополучной компании за счет действий менеджмента, направленного на ее реструктуризацию, приводит к следующим последствиям:

1. росту кредитоспособности компании
2. возникновению перспектив реструктуризации накопившейся задолженности
3. улучшению возможностей для привлечения внешнего финансирования намечаемых к реализации инвестиционных проектов
4. всему вышеперечисленному

21. По какой из приведенных причин чистый денежный поток может быть больше объявленной чистой прибыли:

1. организация применяет метод ЛИФО для учета стоимости запасов сырья
2. организация использует ускоренную амортизацию по недавно приобретенным дорогостоящим основным средствам
3. имеются незавершенные объемы работ, по которым получены авансы, но затраты и реализация по ним не вошли в расчет чистого финансового результата
4. по всем вышеперечисленным причинам

22. Насколько верно утверждение о том, что к стоимости фирмы, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых от ее бизнеса доходов, целесообразно добавить стоимость активов, которые не вовлечены в этот бизнес:

1. верно
2. неверно
3. верно, но лишь при определенных условиях

23. Что из нижеперечисленного наиболее верно в отношении метода капитализации:

1. доходы за несколько лет дисконтируются к текущей стоимости;
2. доходы за один год конвертируются в стоимость;

3. будущий доход от продажи бизнеса конвертируется в стоимость;
  4. доход от функционирования бизнеса и доход от продажи бизнеса дисконтируются.
24. Недостатком затратного подхода в оценке бизнеса является:
1. невозможность рассчитать рыночную стоимость объекта оценки;
  2. отсутствие достоверной информации об объекте оценки;
  3. отсутствие учета перспектив развития бизнеса;
  4. ничего из перечисленного.
25. К методам затратного подхода в оценке стоимости предприятия (бизнеса) относятся:
1. метод выигрыша в себестоимости;
  2. метод ликвидационной стоимости;
  3. индексный метод;
  4. экспертный метод.
26. Какая из перечисленных ниже моделей оценки стоимости денежного потока применима для оценки долгосрочного бизнеса, имеющего стабильный темп роста денежных потоков:
1. модель Гордона
  2. модель Инвуда
  3. модель Хоскальда
  4. модель Ринга
27. Предприятие, имеющее незначительное количество избыточного (неиспользуемого) имущества, малое количество финансовых активов на балансе и неоцениваемый «гудвилл», может быть оценено с помощью метода накопленных активов:
1. да
  2. нет
  3. в отдельных случаях
28. При корректировке стоимости бизнеса на качество кредиторской и дебиторской задолженности может ли применяться одна и та же ставка дисконта:
1. да
  2. нет
  3. лишь в виде исключения при равенстве средневзвешенных оценок делового риска дебиторов и самого оцениваемого предприятия
29. Текущая остаточная стоимость бизнеса по мере реализации его бизнес-плана:
1. сначала увеличивается, а затем возрастает
  2. сначала возрастает, а затем увеличивается
  3. сохраняется неизменной
  4. изменяется в зависимости от плана-прогноза денежных потоков по бизнесу
30. Какой из стандартов оценки бизнеса предполагает обязательность оценки рыночной стоимости предприятия всеми методами оценки:
1. обоснованная рыночная стоимость;
  2. обоснованная стоимость;
  3. инвестиционная стоимость;
  4. внутренняя (фундаментальная) стоимость?
31. Каким подходам к оценке рыночной стоимости промышленной компании в наибольшей мере соответствует определение ее стоимости как действующего предприятия:
1. доходный подход;
  2. рыночный подход;
  3. имущественный (затратный) подход;
  4. 1 и 2;
  5. 1 и 3;
  6. 2 и 3;
  7. 1, 2 и 3.
32. Что в методе аналогий играет роль измерителя рисков оцениваемого бизнеса и сопоставимого с ним по рискам ликвидного инвестиционного актива (акций, облигаций и пр.):
1. вероятность получения определенного дохода с рубля капиталовложения;
  2. стандартное отклонение доходности с рубля ранее сделанного капиталовложения (при этом доходность вложений

в ликвидный инвестиционный актив должна рассчитываться не относительно его цены на начало текущего периода, а по сравнению с ценой этого актива на начало срока держания в нем средств);

3. стандартное отклонение текущей доходности капиталовложений?

33. *Что из перечисленного ниже противоречит модели Гордона:*

1. оцениваемый бизнес является неопределенно длительным;
2. темп роста продаж по бизнесу стабилен и умерен;
3. темп роста прибыли стабилен и умерен;
4. прогнозный период больше остаточного периода?

34. *В какой из упрощенных моделей оценки бизнеса коэффициент капитализации совпадает со ставкой дисконта:*

1. в модели Гордона;
2. в модели Инвуда;
3. в модели Ринга;
4. в модели Хоскальда;
5. в модели капитализации постоянного и не ограниченного во времени дохода?

35. *Какой из перечисленных показателей должен использоваться в качестве нормы текущего дохода при оценке бизнеса по модели Ринга:*

1. средняя ожидаемая за срок бизнеса доходность государственных облигаций;
2. ставка дисконта;
3. рыночная кредитная ставка;
4. ставка процента по кредитам оцениваемого предприятия;
5. иное?

36. *Всегда ли верно следующее утверждение: рыночный подход к оценке бизнеса адекватен оценке предприятия как действующего:*

1. да;
2. нет;
3. нельзя сказать с определенностью?

37. *Какой из перечисленных ниже методов оценки бизнеса дает оценку компании как действующей, которая не содержит премии за контроль над предприятием:*

1. метод рынка капитала;
2. метод сделок;
3. метод дисконтированного денежного потока;
4. метод накопления активов?

38. *Верно ли утверждение: вклад инновационного проекта в рыночную стоимость компании со временем изменяется:*

1. да;
2. нет;
3. нельзя сказать с определенностью?

39. *Планируемый к осуществлению инновационный проект повышает текущую рыночную стоимость предприятия на величину чистого дисконтированного дохода проекта, если:*

1. чистый дисконтированный доход (чистая текущая стоимость) проекта рассчитан финансово грамотно;
2. планируемый инновационный проект опирается на имеющие самостоятельную ценность конкурентные преимущества фирмы;
3. предприятие не является финансово-кризисным;
4. рассматриваемый проект характеризуется индексом прибыльности, большим единицы, и полностью обеспечен стартовыми инвестициями.

40. *Можно ли сказать, что чистая текущая стоимость инновационного проекта равна оценочной рыночной стоимости конкурентных преимуществ предприятия, способного реализовать этот проект:*

1. да;
2. нет?

41. *Конкурентные преимущества предприятия, планирующего инновационный проект, способный уже на момент начала его осуществления повысить рыночную стоимость компании, представляют собой:*

1. нематериальные активы (ноу-хау), заключающиеся в наличии у предприятия завершенных опытно-конструкторских и проектно-технологических разработок готовой к освоению выгодной и имеющей спрос продукции (наличии на нее отработанной конструкторской и технологической документации);
2. патенты на содержащиеся в указанных разработках ключевые технические решения;
3. технологические оборудование и оснастка (приспособления, контрольно-измерительные приборы и инструменты);

4. обученный и подобранный персонал;

42. Почему для оценки активов ликвидируемого предприятия следует применять подход, основанный на методе сравнительных продаж:

1. потому что прочие методы недостаточно учитывают накопленные виды износа амортизируемых видов имущества;
2. так как этот подход позволяет оценить вероятную цену, которую могут предложить за тот или иной рассматриваемый актив при наличии разумного срока нахождения потенциальных покупателей;
3. так как этот подход позволяет оценить вероятную цену, которую могут предложить за тот или иной рассматриваемый актив при наличии разумного срока нахождения потенциальных покупателей, если он не превышает планируемого срока ликвидации предприятия;
4. в силу того, что данный подход не требует использования применения метода дисконтированного денежного потока;
5. из-за того, что все альтернативные подходы предполагают необходимость базироваться не на рыночной информации?

43. Является ли кредиторская задолженность частью имущественного комплекса:

1. да;
2. нет;
3. зависит от обстоятельств?

44. По законодательству РФ, рыночная цена сделки это:

1. наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке при отсутствии конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства;
2. наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства;
3. наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, при этом одна из них не обладает полнотой информации, а на величине цены сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства;

45. Какое из определений является наиболее верным:

1. бизнес – это действующее предприятие и его стоимость превосходит стоимость имущественного комплекса на величину так называемых неосязаемых активов, неотделимых от кадрового потенциала предприятия
2. бизнес – это действующее предприятие и его стоимость равна стоимости имущественного комплекса за вычетом величины так называемых неосязаемых активов, неотделимых от кадрового потенциала предприятия
3. бизнес – это одно из направлений работы действующего предприятия и его стоимость равна величине так называемых неосязаемых активов, неотделимых от кадрового потенциала предприятия.

**2. Инструкция по выполнению.** Выберите один правильный ответ

**3. Критерии оценивания:**

- 17-20 баллов выставляется студенту, если студент ответил правильно на 100-85% заданий теста;
- 13-16 баллов, если студент ответил на 84-69 % заданий;
- 10-12 баллов, если студент ответил на 68-50% заданий;
- 0-9 баллов, если студент ответил менее, чем на 50 % заданий.

**Кейс-задачи**

1. Определите общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость земельного участка составляет 58 000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 190 000 у.е., общий износ здания оценивается в 20%.
2. Известно, что близость к станции метро увеличивает стоимость квартиры на 15 %, а расположение ее вблизи школы на 10 %. Рассчитайте стоимость квартиры, если аналогичная квартира была продана за 2000 ед. (корректировки считаются независимыми).
3. Объект оценки однокомнатная квартира с балконом, рядом со станцией метро. Средняя стоимость аналогичной однокомнатной квартиры с 2 балконами, две остановки от метро, составляет 50 000 ед. Близость со станцией метро увеличивает стоимость квартиры на 7 %; наличие балкона оценивается в 4500 ед. Определить стоимость объекта оценки?
4. Доход владельца объекта составляет 2000 в год. Рассчитать чистую текущую стоимость доходов, приносимых объектом, за 4 года при ставке дисконта 20 % годовых.
5. Какими должны быть ежегодные платежи по ипотеке в 500 000 ед. при 21 % годовых? Выплаты производятся раз в год, срок амортизации 25 лет.
6. Оценивается объект, срок жизни которого равен 20 годам. Норма дохода на инвестиции равна 0,1. Рассчитать коэффициент капитализации при прямолинейном возмещении стоимости капитала.
7. Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду административного здания составляет 150 000 ед. Коэффициент недозагруженности для данного сегмента рынка составляет 8 % от ПВД, операционные расходы составляют 25 % от ПВД. Ставка капитализации 28 %. Определить стоимость административного здания.
8. Стоимость земли, входящей в состав имущественного комплекса, составляет 10 000 у.е. Объект собственности приносит постоянный доход в сумме 4 500 у.е. Ставка капитализации земли 11 %, ставка капитализации улучшений 13 %. Определите стоимость имущественного комплекса.

**Инструкция и/или методические рекомендации по выполнению:** Решить задачи, сделав соответствующие выводы

**Критерии оценивания за все кейс-задачи:**

- 20-10 баллов выставляется обучающемуся, если кейс-задачи выполнены полностью, студент(ы) приводит (подготовили) полную четкую аргументацию выбранного решения на основе качественно сделанного анализа. Демонстрируются хорошие теоретические знания, имеется собственная обоснованная точка зрения на проблему(ы) и причины ее (их) возникновения;
- 0-9 баллов, если кейс-задачи не выполнены, или выполнено менее чем на треть. Отсутствует детализация при анализе кейса, изложение устное или письменное не структурировано. Если решение и обозначено в выступлении или отчете-презентации, то оно не является решением проблемы, которая заложена в кейс-задаче.

**Темы докладов**

1. Основные экономические категории оценки
2. Понятие, сущность и цели оценки бизнеса.
3. Субъекты и объекты оценки бизнеса.
4. Процесс оценки бизнеса
5. Виды стоимости, используемые при оценке бизнеса
6. Принципы оценки
7. Риски и способы их учета в оценке стоимости бизнеса
8. Анализ рисков в оценке стоимости бизнеса
9. Состав и структура информационной базы оценки
10. Внешняя и внутренняя информация
11. Общая и специфическая информация
12. Требования, предъявляемые к информации в процессе оценочных работ
13. Особенности оценки бизнеса инновационных предприятий.
14. Сущность и методы доходного подхода.
15. Метод дисконтирования денежных потоков. Его экономическое содержание, сущность и этапы.
16. Метод капитализации дохода, понятие, сущность, этапы
17. Преимущества и недостатки метода капитализации дохода
18. Сущность, общая характеристика и методы сравнительного подхода.



19. Сущность метода компании-аналога.
20. Основные принципы отбора предприятий-аналогов
21. Ценовые мультипликаторы и их характеристика
22. Метод сделок и метод отраслевых коэффициентов, сущность, порядок применения.
23. Применение математических методов в сравнительном подходе
24. Сущность, общая характеристика и методы затратного подхода.
25. Метод стоимости чистых активов и его характеристика. Метод ликвидационной стоимости и его сущность.
26. Задачи, структура и содержание отчета об оценке стоимости бизнеса
27. Согласование результатов оценки.
28. Оценка стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости объектов недвижимого имущества и земельных участков.
29. Оценка стоимости нематериальных активов. Оценка оборотных активов и задолженности предприятия
30. Некоторые аспекты бизнеса как объекта оценки
31. Место и роль оценки бизнеса в системе управления стоимостью предприятия.
32. Специфика оценки бизнес-направлений и бизнес-единиц в системе управления стоимостью предприятия.
33. Современные технологии стратегической оценки предприятия (бизнеса).

**В течение семестра студент может подготовить не более трех докладов.**

**Критерии оценивания за один доклад:**

5 баллов выставляется обучающемуся, если он перечисляет все существенные характеристики обозначенного в вопросе предмета и возможные варианты дальнейшего развития решения проблемы, если это возможно;

4 баллов, если студент раскрыл только часть основных положений вопроса, продемонстрировал неточность в представлениях о предмете вопроса;

3 баллов, если студент обозначил общую траекторию ответа, но не смог конкретизировать основные компоненты;

0-2 балла, если студент не продемонстрировал знаний основных понятий, представлений об изучаемом предмете.

**Задачи**

Задача 1. Определите общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость земельного участка составляет 58 000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 190 000 у.е., общий износ здания оценивается в 20%.

Задача 2. Известно, что близость к станции метро увеличивает стоимость квартиры на 15 %, а расположение ее вблизи школы на 10 %. Рассчитайте стоимость квартиры, если аналогичная квартира была продана за 2000 ед. (корректировки считаются независимыми).

Задача 3. Объект оценки однокомнатная квартира с балконом, рядом со станцией метро. Средняя стоимость аналогичной однокомнатной квартиры с 2 балконами, две остановки от метро, составляет 50 000 ед. Близость со станцией метро увеличивает стоимость квартиры на 7 %; наличие балкона оценивается в 4500 ед. Определить стоимость объекта оценки

Задача 4. Оценивается объект, срок жизни которого равен 20 годам. Норма дохода на инвестиции равна 0,1. Рассчитать коэффициент капитализации при прямолинейном возмещении стоимости капитала.

Задача 5. Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду административного здания составляет 150 000 ед. Коэффициент недозагруженности для данного сегмента рынка составляет 8 % от ПВД, операционные расходы составляют 25 % от ПВД. Ставка капитализации 28 %. Определить стоимость административного здания.

Задача 6. Стоимость земли, входящей в состав имущественного комплекса, составляет 10 000 у.е. Объект собственности приносит постоянный доход в сумме 4 500 у.е. Ставка капитализации земли 11 %, ставка капитализации улучшений 13 %. Определите стоимость имущественного комплекса

Задача 7. Покупатель желает, приобрести дом за \$260000. Из этой суммы \$100000 он платит сам. На оставшуюся часть он берет ипотечный кредит на условиях: 4 % в год, на 7 лет. Определить величину ежегодных платежей по данной ссуде.

Задача 8. Известно, что стоимость купленной земли равна \$26700. Если известно, что цена земли повышается на 5,4 % в год, то через сколько лет стоимость данного участка будет составлять \$28500 ?

Задача 9: Вы хотите продать четырехквартирный жилой дом за \$100000 через восемь лет. Какова чистая текущая стоимость дохода от продажи при ставке процента равной 10 ? Начисление процентов производится ежеквартально.

Задача 10. За 11 лет стоимость актива возросла с \$3000 до \$5500. По какой процентной ставке происходило ежегодное начисление процента.

Задача 11. Достаточно ли положить на счет 50 тыс. руб. для приобретения через 7 лет дома стоимостью 700 тыс. руб.? Банк начисляет процент ежеквартально, годовая ставка - 40 %.

Задача 12. Известно, что владелец недвижимости для ремонта дома откладывает \$500 в год на счет под 9 % годовых. Ремонт дома он планирует сделать через 10 лет. Какая сумма будет на счету по истечении этого срока?

Задача 13. Кредит был выдан на следующих условиях: величина кредита \$75000 на 17 лет под 7,2 % годовых. Определить, какую сумму остается выплатить банку по истечении 11 лет.

Задача 14. Покупатель дома взял ипотечный кредит в банке \$156000 на условиях: 20 лет под 4,5 % годовых. Определить величину процентов, выплаченных по этому кредиту по истечении 14 лет.

Задача 15. Некоторому клиенту банк выдал ссуду \$158000 под 6,8 % годовых сроком на 5 лет. С момента выдачи кредита прошло 4 года. Определить величину выплат по основной ссуде (без процентов) за эти 4 года.

Задача 16. Некто хочет купить объект недвижимости за \$189000. Известно, что 30% (56700 долл.) этой суммы он выплачивает сам. На остальную часть он берет ссуду в банке на следующих условиях: срок погашения ссуды - 8 лет под 11,2 % годовых с ежемесячным начислением процентов в начале периода. Определить, какую сумму остается выплатить банку по этой ссуде по истечении 5 лет. Решить ту же задачу при условии, что платежи носят авансовый характер.

Задача 17. Строительная организация на строительство нового дома взяла ссуду в банке \$53000 под 15 % годовых. Известно, что через 6 лет строительная организация планирует сразу вернуть банку \$30000. Какова будет величина ежегодных платежей в течении этих 6 лет по данной ссуде? Определить, какую сумму остается выплатить банку по этой ссуде по истечении 5 лет.

Задача 18. Владелец недвижимости купил дом за \$458000 и сдает его в аренду. В первый год арендная плата составила \$20000, в следующие четыре года - по \$25000, на шестой год - \$27000. Определить внутреннюю норму прибыли такого вложения денег.

Задача 19. Некто купил автомастерскую за \$176000 и получает доход \$10000 в конце первого года и по \$9000 в течение следующих пяти лет. В конце шестого года он продает автомастерскую за \$160000. Определить внутреннюю норму прибыли данного потока доходов.

Задача 20. Какую сумму целесообразно заплатить инвестору за объект недвижимости, который можно эффективно эксплуатировать 5 лет? Объект в конце каждого года приносит доход по 350 тыс. руб. Требуемый доход на инвестиции - 20%.

Задача 21. Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые четыре года составляет 400 тыс. руб. в год, затем уменьшается на 150 тыс. руб. и сохраняется в течение трех лет, после чего возрастает на 350 тыс. руб. и будет поступать еще два года. Ставка дисконта - 10%.

Задача 22. Владелец недвижимости, купивший 3-этажный дом за \$55500, сдает, этот дом в долгосрочную аренду. В течение первых 7 лет аренды он получает \$7000 в год, в течение следующих 5 лет он получает по \$6500 в год. Определить внутреннюю норму прибыли для такого вложения денег.

#### **Критерии оценивания (студент должен решить одну задачу):**

20-11 баллов – обучающийся самостоятельно и правильно решил задачу, уверенно, логично, последовательно и аргументировано изложил свое решение, используя профессиональные понятия, правильно интерпретировал полученные значения;

10-6 баллов – обучающийся самостоятельно и в основном правильно решил задачу, уверенно, логично, последовательно и аргументировано изложил свое решение, не все показатели интерпретировал верно;

5-1 баллов – обучающийся неполностью решил задачу, допустил ошибки в интерпретации полученных показателей;

0 баллов – задача не решена.

## Темы рефератов

1. История оценочной деятельности в России.
2. Нормативно-правовая база оценочной деятельности в России: состояние и перспективы развития.
3. Саморегулирование в оценочной деятельности: сущность, состояние, перспективы развития.
4. Связь федеральных стандартов оценки с международными стандартами оценки.
5. Субъекты рынка оценочных услуг.
6. Методы обеспечения профессиональной ответственности оценщика.
7. Характеристика основных ситуаций, в которых возникает необходимость оценки собственности.
8. Характеристика ситуаций, в которых оценка собственности является обязательной.
9. Оценка стоимости бизнеса как инструмент оценки эффективности управленческих решений.
10. Специфика различных видов активов как объектов оценки.
11. Основные принципы составления отчетов об оценке.
12. Принципы оценки собственности.
13. Подходы к оценке: экономическая сущность и изоморфизмы для различных видов объектов оценки.
14. Классификация активов бизнеса с позиции оценки стоимости.
15. Износы и устаревания: виды, примеры и методы обоснования величины.
16. Экономическая сущность прибыли предпринимателя и методы обоснования ее величины.
17. Анализ рынка: назначение, структура, источники информации
18. Сравнительный анализ методов обоснования величин корректировок объектов налогов.
19. Методы прогноза денежных потоков от эксплуатации недвижимости.
20. Дисконтирование денежных потоков: экономический смысл и математический аппарат. Капитализация как частный случай метода дисконтирования.
21. Методы обоснования ставки дисконтирования. Метод кумулятивного построения.
22. Коэффициент капитализации. Методы обоснования величины нормы возврата.
23. Сравнительный анализ трех методологических подходов к оценке недвижимости.
24. Сравнительный анализ трех методологических подходов к оценке машин и оборудования.
25. Метод наиболее эффективного использования при оценке имущественных комплексов. 26. Специфика применения трех методологических подходов к оценке стоимости активов в период кризиса и на неразвитых рынках.
27. Специфика активов строительного предприятия как объекта оценки.
28. Специфика имущественного комплекса строительного предприятия как объекта оценки.
29. Специфика бизнеса как объекта оценки.
30. Учет избыточных и непрофильных активов в доходном подходе к оценке стоимости бизнеса.
31. Корректировки на контроль и ликвидность: назначение и методы обоснования.
32. Методы массовой оценки стоимости активов и пассивов предприятия. Закон Парето. 33. Специфика российских предприятий как объекта оценки. Специфика предприятий инвестиционно-строительной сферы как объектов оценки.
34. Сравнительный анализ трех методологических подходов к оценке бизнеса.
35. Анализ финансового состояния как инструмент оценки стоимости бизнеса.
36. Идентификация предприятия как объекта оценки.
37. Основные источники информации для оценки стоимости бизнеса.
38. Основные ценообразующие параметры бизнеса.
39. Особенности оценки бизнеса малых предприятий.

Студент может написать не более пяти рефератов.

### **Критерии оценивания (за один реферат):**

5 баллов выставляется обучающемуся, если он перечисляет все существенные характеристики обозначенного в вопросе предмета и возможные варианты дальнейшего развития решения проблемы, если это возможно;

4 балла, если студент раскрыл только часть основных положений вопроса, продемонстрировал неточность в представлениях о предмете вопроса;

3 балла, если студент обозначил общую траекторию ответа, но не смог конкретизировать основные компоненты;

0-2 баллов, если студент не продемонстрировал знаний основных понятий, представлений об изучаемом предмете.

### **3 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

Процедуры оценивания включают в себя текущий контроль и промежуточную аттестацию.

**Текущий контроль** успеваемости проводится с использованием оценочных средств, представленных в п. 2 данного приложения. Результаты текущего контроля доводятся до сведения студентов до промежуточной аттестации.

**Промежуточная аттестация** проводится в форме экзамена.

Экзамен проводится по расписанию экзаменационной сессии в письменном виде. Количество вопросов в экзаменационном задании – два теоретических (из списка вопросов к экзамену) и одной задачи. Проверка ответов и объявление результатов производится в день экзамена. Результаты аттестации заносятся в экзаменационную ведомость и зачетную книжку студента. Студенты, не прошедшие промежуточную аттестацию по графику сессии, должны ликвидировать задолженность в установленном порядке.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Учебным планом предусмотрены следующие виды занятий:

- лекции;
- практические занятия.

В ходе лекционных занятий рассматриваются вопросы стратегической оценки бизнеса, различные подходы к оценке бизнеса, даются рекомендации для самостоятельной работы и подготовке к практическим занятиям.

В ходе практических занятий углубляются и закрепляются знания студентов по ряду рассмотренных на лекциях вопросов, развиваются навыки осуществления стратегической оценки бизнеса.

При подготовке к практическим занятиям каждый студент может:

- изучить рекомендованную учебную литературу;
- изучить конспекты лекций;
- подготовить ответы на все вопросы по изучаемой теме.

По согласованию с преподавателем студент может подготовить реферат, доклад по теме занятия. В процессе подготовки к практическим занятиям студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя.

Вопросы, не рассмотренные на лекциях и практических занятиях, должны быть изучены студентами в ходе самостоятельной работы. Контроль самостоятельной работы студентов над учебной программой курса осуществляется в ходе занятий методом тестирования. В ходе самостоятельной работы каждый студент может прочитать основную и по возможности дополнительную литературу по изучаемой теме, дополнить конспекты лекций недостающим материалом, выписками из рекомендованных первоисточников. Выделить непонятные термины, найти их значение в энциклопедических словарях.