

Федеральное государственное образовательное бюджетное  
учреждение высшего образования  
**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**  
(Финансовый университет)

**Департамент корпоративных финансов  
и корпоративного управления  
Факультета экономики и бизнеса**

СОГЛАСОВАНО

ООО «Центр профессиональной  
оценки»  
Исполнительный директор

\_\_\_\_\_  
И.В. Раева  
19.05.2021г.

УТВЕРЖДАЮ

Ректор

\_\_\_\_\_  
М.А. Эскиндаров  
20.05.2021г.

**Сычева Е.А.**

**СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ  
СТОИМОСТИ АКТИВОВ КОРПОРАЦИЙ**

**Рабочая программа дисциплины**

для студентов, обучающихся по направлению подготовки  
38.03.01 «Экономика», профиль «Оценка бизнеса и корпоративные финансы»

*Рекомендовано Ученым советом Факультета экономики и бизнеса,  
протокол № 09 от 18.05.2021г.*

*Одобрено Советом учебно-научного департамента корпоративных  
финансов и корпоративного управления  
протокол № 11 от 29.04.2021г.*

Москва 2021

**УДК [657.92:004] (073)**  
**ББК 65.290.5-551я73**

**Рецензенты:** Лосева О.В., д.э.н., профессор, заместитель руководителя департамента корпоративных финансов и корпоративного управления

**Сычева Е.А.**

**Современные технологии оценки стоимости активов корпораций:** Рабочая программа дисциплины для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика», направленность программы магистратуры «Оценка бизнеса и корпоративные финансы». — М.: Финансовый университет, департамент корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса, 2021. — 29с.

В программе представлен перечень компетенций, формирование которых обеспечивает данная дисциплина, учебно-тематический план изучения дисциплины, содержание тем дисциплины, содержание семинарских занятий, формы внеаудиторной самостоятельной работы, фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации, учебно-методическое и программное обеспечение.

*Учебное издание*

**Сычева Екатерина Андреевна**

**Современные технологии оценки стоимости активов корпораций**

**Рабочая программа дисциплины**

Компьютерный набор, верстка: Е.А. Сычева  
Формат 60х90/16 Гарнитура *TimesNewRoman*  
Усл. п.л. 0,8. Изд. № —2021.

© Сычева Е.А., 2021  
© Финансовый университет, 2021

## Содержание

1. Наименование дисциплины .....	3
2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине.....	3
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы .....	5
4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся .....	5
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий.....	5
5.1. Содержание дисциплины .....	5
5.2 Учебно-тематический план .....	9
5.3. Содержание семинаров, практических занятий .....	10
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	12
6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы .....	12
6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю. .	13
7.Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	13
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины .....	21
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины.....	21
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины .....	22
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем.....	27
11. 1. Комплект лицензионного программного обеспечения:.....	27
11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы .....	27
11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации .....	28
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине. ....	28

## 1. Наименование дисциплины

Современные технологии оценки стоимости активов корпораций

## 2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции <sup>1</sup>	Результаты обучения (владения <sup>2</sup> , умения и знания), соотнесенные с компетенциями/индикаторами достижения компетенции
ДКН-1	Способность практического использования современных концепций в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов для построения стратегии развития бизнеса	1. Свободно ориентируется в современных теоретических концепциях в сфере оценочной деятельности и корпоративных финансов.	<b>Знать</b> – содержание современных концепций оценки стоимости объектов оценки <b>Уметь</b> – применить теоретические знания в области оценочной деятельности и для организации оценки стоимости объекта оценки и в области оценки стоимости для ее проведения
		2. Разрабатывает стратегию развития бизнеса на основе использования концепции управления стоимостью компании, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов.	<b>Знать</b> – содержание концепции управления стоимостью компании <b>Уметь</b> – использовать методы управления стоимостью компании для решения задач в области корпоративных финансов
ДКН-2	Способность использовать современные модели и соответствующие информационные технологии для решения аналитических и исследовательских задач, связанных с оценкой недвижимости, интеллек-	1. Грамотно подбирает источники информации, использует соответствующие информационные технологии для формирования информационной базы оценки, обработки и анализа исходных данных.	<b>Знать</b> – требования к составу и структуре информации, необходимой для оценки <b>Уметь</b> – найти и систематизировать информацию, необходимую для оценки стоимости объекта оценки, использовать современные информационные ресурсы
		2. Использует модели, формулы для расчета стоимостей при оценке недвижимости, интеллектуальной собственности, кредитных и некредитных финансовых организаций, бизнеса в соответствии со стандартами, правилами и	<b>Знать</b> – последовательность процедур и расчетов согласно методам оценки стоимости материальных, нематериальных и финансовых активов компании <b>Уметь</b> – применить конкретный метод для оценки стоимости заданного объекта оценки

<sup>1</sup> Заполняется при реализации актуализированных ОС ВО ФУ и ФГОС ВО 3++

<sup>2</sup> Владения формулируются только при реализации ОС ВО ФУ первого поколения и ФГОС ВО 3+

	туальной собственности, кредитных и некредитных финансовых организаций, бизнеса	методологией оценочной деятельности. 3. Составляет итоговый документ об определении стоимости в виде отчета, сметы, заключения по установленной форме.	<b>Знать</b> – требования к структуре и содержанию отчета об оценке стоимости объекта оценки <b>Уметь</b> – по итогам выполненной оценки составить отчет об оценке с учетом целей оценки, характеристик оцениваемого объекта и выбранных подходов и методов оценки
<b>ПКН-3</b>	Способность применять инновационные технологии, методы системного анализа и моделирования экономических процессов при поставке и решении экономических задач	1. Применяет современные математические модели и информационные технологии для прогнозирования тенденций экономического развития, решения экономических задач на макро-, мезо- и микро-уровнях, оценки последствий принимаемых управленческих решений.	<b>Знать</b> – содержание математических моделей, используемых в оценке <b>Уметь</b> – на основе современных технологий применить математические модели для решения задач в области оценки стоимости
		2. Ранжирует стратегические и тактические цели экономического развития на макро-, мезо- и микро-уровнях, использует фактологические (статистические и экономико-математические) методы для проведения анализа и системных оценок.	<b>Знать</b> – показатели, отражающие стратегические и тактические цели развития организации, региона, национальной экономики <b>Уметь</b> – систематизировать и анализировать информацию о целевых показателях развития предприятия, региона и национальной экономики с помощью современных программных средств и способов статистического анализа
<b>ПКН-4</b>	Способность разрабатывать методики и оценивать эффективность экономических проектов с учетом факторов риска в условиях неопределенности	1. Формирует и применяет методики оценки эффективности экономических проектов в условиях неопределенности.	<b>Знать</b> – содержание методов оценки эффективности экономических проектов <b>Уметь</b> – рассчитать эффективность экономического проекта в условиях неопределенности
		2. Демонстрирует навыки формулирования выводов на основе проведенного исследования для принятия управленческих решений о реализации экономических проектов в виде методик и аналитических материалов.	<b>Знать</b> – порядок формирования выводов по результатам экономических исследований, например аналитической записки и т.п. <b>Уметь</b> – сформировать выводы по результатам исследования и применить их при принятии экономических решений

### 3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Современные технологии оценки стоимости активов корпораций» входит в модуль направленности программы магистратуры «Оценка бизнеса и корпоративные финансы» по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика».

### 4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся

Вид учебной работы по дисциплине	Всего (в з/е и часах)	Модуль 2 (в часах)	Модуль 3 (в часах)
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>4/144</b>	<b>70</b>	<b>74</b>
<i>Контактная работа - Аудиторные занятия</i>	44	20	24
<i>Лекции</i>	12	4	8
<i>Семинары, практические занятия</i>	32	16	16
<i>Самостоятельная работа</i>	100	50	50
Вид текущего контроля	Проектная работа	-	Проектная работа
Вид промежуточной аттестации	Зачет, экзамен	Зачет	Экзамен

### 5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий

#### 5.1. Содержание дисциплины

#### Тема 1. Методологические основы оценки стоимости активов корпораций

Понятие оценочной деятельности, правовые основы организации оценочной деятельности в РФ. Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135 ФЗ – структура и содержание. Система стандартов в области оценки в РФ, международные и европейские стандарты оценки. Виды стоимости, их содержание и применение в оценке активов. Основные принципы оценки, классификация и содержание. Условия использования, преимущества и недостатки и области применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке активов.

Основные этапы оценки стоимости объекта оценки. Понятие подхода и метода оценки. Методология доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке стоимости объектов оценки. Дисконтирование и капитализация будущих доходов как основная идея доходного подхода. Сравнение оцениваемого объекта с недавно проданным в рыночных условиях аналогом – суть методологии сравнительного подхода. Оценка на основе затрат на замещение и воспроизводство за вычетом накопленного износа – объединяет методы затратного подхода. Оценка на основе активов - особенность реализации идеи затратного при оценке стоимости бизнеса.

Активы корпорации как объекты оценки. Экономические и правовые основы понятий «активы», «имущество», «имущественные права». Классификация активов корпорации по различным признакам.

Признаки, состав и классификация имущественных объектов, отнесенных к недвижимому и движимому имуществу. Основные характеристики различных видов активов, определяющие их стоимость и особенности оценки.

## **Тема 2. Информационная база оценки и процесс оценки стоимости объектов оценки**

Виды и источники информации, используемой в оценке. Требования, предъявляемые к информации, необходимой для оценки стоимости объектов оценки. Состав, источники и современные информационные технологии сбора и обработки информации в процессе оценки стоимости объекта оценки. Способы поиска, систематизации и проведения анализа полученной для оценки стоимости информации. Финансовый анализ, отраслевой анализ, анализ доходности объектов оценки. Обзор и анализ рынка, к которому относится объект оценки. Способы проведения инфляционной корректировки, корректировки данных бухгалтерского учета, нормализация показателей бухгалтерской отчетности. Организация и методы анализа различной информации в оценке стоимости активов корпорации.

Получение исходной информации для стоимостной оценки. Возможности и использование встроенных функций в системе Bloomberg.

Получение исходной информации для стоимостной оценки, построение ставки дисконтирования, планирование денежных потоков, оценка рисков, анализ мультипликаторов, расчет чистых активов, применение индикаторов и индексов в информационной системе «Спарк-Интерфакс».

Использование возможностей информационной системы «Фактива Доу Джонс», «Томсон Рейтер» и др. для реализации технологий стоимостной оценки.

Правовая информационная система «Консультант плюс» как ресурс при решении задач корпоративных финансов методами стоимостной оценки. Необходимость учета требований и ограничений законодательного характера при оценке компаний различных отраслей экономики. Возможности системы «Консультант плюс».

### **Тема 3. Оценка стоимости материальных активов корпораций**

Характеристика состава и структуры материальных активов корпораций. Классификация материальных активов по различным признакам: оборотные и внеоборотные активы, основные средства, материалы и запасы, специализированное и неспециализированное имущество, недвижимое и движимое имущество, используемое в основной производстве и т.п.

Понятие недвижимости, характеристика объектов недвижимости как объектов оценки. Классификация объектов недвижимости. Рынки недвижимости, их анализ и современные базы данных по рынкам недвижимости. Использование блок-чейн технологии в строительстве.

Оценка стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода к оценке. Методы доходного подхода, условия использования, преимущества и недостатки. Состав информации, необходимой для оценки стоимости объекта недвижимости, источники информации. Метод капитализации дохода: анализ доходов от объекта недвижимости, расчет ставки капитализации. Использование



метода дисконтирования денежных потоков для оценки стоимости объекта недвижимости.

Оценка стоимости прав на земельные участки. Методы оценки стоимости земли и их реализация. Источники информации при оценке стоимости земельных участков.

Особенности оценки стоимости объектов недвижимости незавершенного строительства.

Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости.

Оценка стоимости машин и оборудования методами сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке. Содержание отчета об оценке стоимости объекта в составе группы – машины и оборудование, специализированного и неспециализированного имущества.

Особенности оценки стоимости прочих материальных активов корпораций.

#### **Тема 4. Оценка стоимости нематериальных активов корпораций**

Понятие нематериальных активов корпораций, состав и структура нематериальных активов. Нематериальный актив как объект оценки стоимости. Различия в признании нематериальных активов в различных системах бухгалтерского учета. Законодательное регулирование учета нематериальных активов и создания и гражданского оборота результатов интеллектуальной деятельности (РИД). Характеристика различных этапов создания РИД. Коммерциализация РИД. Защита прав на РИД.

#### **Тема 5. Оценка стоимости финансовых активов**

Понятие и характеристика финансовых активов корпораций. Состав и структура финансовых активов. Дебиторская задолженность и методы оценки стоимости дебиторской задолженности.

Пакеты акций других компаний в составе финансовых активов корпораций. Оценка стоимости пакетов акций. Оценка стоимости бизнеса методами доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке. Выведение итоговой

величины стоимости. Оценка стоимости миноритарного пакета акций открытой и закрытой компании, скидка связанные с ликвидностью и стоимостью контроля.

Различные виды долговых и производных ценных бумаг в составе активов корпорации, методы их оценки.

## 5.2 Учебно-тематический план

п/п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах						Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Аудиторная работа				Самостоятельная работа	
			Общая, в т.ч.:	Лекции	Семинары, практические занятия	Занятия в интерактивных формах		
1.	Методологические основы оценки стоимости активов корпораций	35	10	2	8	4	25	Опрос, обсуждение проблемных вопросов, дискуссия
2.	Информационная база оценки и процесс оценки стоимости объектов оценки	35	10	2	8	4	25	Опрос, решение задач и кейсов, дискуссия, обсуждение результатов аналитической работы
3	Оценка стоимости материальных активов корпораций	23	8	2	6	3	15	Опрос, решение задач и кейсов, дискуссия
4.	Оценка стоимости нематериальных активов корпораций	21	6	2	4	2	15	Опрос, решение задач и кейсов, дискуссия
5	Оценка стоимости финансовых активов	30	10	4	6	3	20	Опрос, решение задач и кейсов, дискуссия
	В целом по дисциплине	144	44	12	32	16	100	Согласно учебному плану: проектная работа
	Итого в %					36		

### 5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9 (указывается раздел и порядковый номер источника)	Формы проведения занятий
Методологические основы оценки стоимости активов корпораций	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие корпорации, корпорация в законодательстве РФ и других стран</li> <li>2. Отличительные особенности корпорации</li> <li>3. Определение актива, актив как объект оценки</li> <li>4. Характеристика активов промышленной корпорации</li> <li>5. Характеристика активов холдинга</li> <li>6. Классификация активов</li> <li>7. Основные этапы оценки стоимости объекта оценки</li> <li>8. Договор на проведение оценки</li> <li>9. Задание на оценку</li> <li>10. Виды стоимости по ФСО и МСО</li> <li>11. Стоимость активов для составления финансовой отчетности</li> <li>12. Отчет об оценке стоимости объекта оценки – требования к содержанию и структуре</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11 из раздела 9: 6, 9, 10, 11, 13</p>	Обсуждение вопросов законодательного регулирования оценочной деятельности и методического обеспечения оценки, выявление проблем, дискуссия
Информационная база оценки и процесс оценки стоимости объектов оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Доходный подход к оценке и его методы</li> <li>Доходы от объекта оценки и способы их прогнозирования</li> <li>2. Способы оценки требуемой доходности объекта оценки</li> <li>3. Методология сравнительного подхода к оценке стоимости активов</li> <li>4. Понятие затрат на воспроизводство и затрат на восстановление</li> <li>5. Виды износа и их оценка</li> <li>6. Требования к информации, необходимой для оценки стоимости объекта оценки</li> <li>7. Источники информации для прогнозирования доходов оцениваемого объекта</li> <li>8. Состав и структура информации в рамках использования методов сравнительного подхода</li> <li>9. Возможности информационной системы СПАРК для получения информации, необходимой для оценки стоимости</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 2, 3, 4, 5, 11, 13, 15, 18 из раздела 9: 12, 14</p>	Обсуждение результатов анализа информационных источников и ресурсов для оценки стоимости активов корпораций

Оценка стоимости материальных активов корпораций	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие материального актива, структура материальных активов корпорации</li> <li>2. Недвижимость как объект оценки</li> <li>3. Классификация объектов недвижимости</li> <li>4. Анализ рынка недвижимости, сегменты рынка недвижимости</li> <li>5. Математические методы анализа при оценке стоимости объектов недвижимости</li> <li>6. Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости</li> <li>7. Методы оценки стоимости прав на земельный участок</li> <li>8. Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости</li> <li>9. Единица сравнения, элементы сравнения и поправки</li> <li>10. Способы расчета и порядок внесения поправок</li> <li>11. Затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимости</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 6, 9, 11, 13, 19, 21 из раздела 9: 6, 7, 10</p>	Опрос, обсуждение вопросов, решение кейсов и задач, анализ отчета об оценке стоимости объекта недвижимости
Оценка стоимости нематериальных активов корпораций	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Особенности нематериальных активов как объектов оценки.</li> <li>2. Правовые основы оценки стоимости нематериальных активов.</li> <li>3. Классификация нематериальных активов корпораций</li> <li>4. Процесс идентификации нематериального актива</li> <li>5. Характеристика задания на оценку стоимости нематериального актива на примере товарного знака</li> <li>6. Оценка рыночной стоимости нематериальных активов на примере: товарного знака, списка клиентов и взаимоотношения с клиентами</li> <li>7. Определение и оценка стоимости гудвилл компании</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 8, 12, 15, 16 из раздела 9: 7, 9, 13, 14</p>	Опрос, обсуждение вопросов, решение задач, подготовка аналитического отчета по анализу источников информации для оценки
Оценка стоимости финансовых активов	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие и характеристика финансовых активов корпорации</li> <li>2. Финансовые активы производственной и холдинговой компании</li> <li>3. Анализ структуры и способы оценки дебиторской задолженности корпорации</li> <li>4. Пакет акций как объект оценки, порядок оценки стоимости пакета акций</li> </ol>	Опрос, обсуждение вопросов, решение задач, подготовка аналитического отчета по анализу источников информации для оценки

	<p>5. Информационная база оценки стоимости пакета акций</p> <p>6. Рейтинги и скоринги при оценке стоимости финансовых активов корпораций</p> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 11, 16, 14 из раздела 9: 9, 12</p>	
--	---	--

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

### **6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы**

<b>Наименование тем (разделов) дисциплины</b>	<b>Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение</b>	<b>Формы внеаудиторной самостоятельной работы</b>
Методологические основы оценки стоимости активов корпораций	Организация оценочной деятельности в РФ. Система стандартов оценки. Структура и содержание МСО. Требования к оценщику и СРО. Характеристика крупнейших СРО в РФ	Изучение нормативных материалов, учебной и научной литературы, решение задач и кейсов
Информационная база оценки и процесс оценки стоимости объектов оценки	Порядок оценки стоимости в зависимости от определяемого вида стоимости и используемого подхода к оценке. Возможности различных информационных для получения информации и ресурсов для оценки стоимости объектов оценки	Анализ аналитических материалов, характеризующих состав информации, необходимой для оценки стоимости, изучение учебной литературы, решение кейсов
Оценка стоимости материальных активов корпораций	Особенности оценки стоимости машин, оборудования и автотранспортных средств: используемые методы оценки их применение. Оценка стоимости товарно-материальных запасов корпораций. Анализ состава товарно-материальных запасов корпораций различных отраслей деятельности.	Изучение нормативных материалов, учебной и научной литературы, решение задач и кейсов, анализ аналитических материалов современных информационных систем
Оценка стоимости нематериальных активов корпораций	Признание и учет нематериальных активов в различных системах бухгалтерского учета. Нематериальные активы земельного участка и способы их оценки. Нематериальные активы человеческого капитала: возможность учета в составе активов и методы оценки стоимости.	Изучение нормативных материалов, учебной и научной литературы, решение задач и кейсов
Оценка стоимости финансовых активов	Различные виды долговых и производных ценных бумаг в составе активов корпорации, методы их оценки.	Изучение нормативных материалов, учебной и научной литературы, решение задач и кейсов

## **6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю.**

### **Проектная работа**

#### **Пример задания для проектной работы.**

##### **Вариант 1**

1. Провести анализ состава и структуры активов корпорации добывающей отрасли. Обосновать выбор методов оценки стоимости различных групп активов корпорации.

2. Оценить рыночную стоимость объекта недвижимости (по заданным характеристикам).

##### **Вариант 2**

1. Провести анализ состава и структуры активов корпорации химической отрасли. Обосновать выбор методов оценки стоимости различных групп активов корпорации.

2. Оценить рыночную стоимость гудвилл анализируемой компании.

##### **Вариант 3**

1. Провести анализ состава и структуры активов корпорации пищевой отрасли. Обосновать выбор методов оценки стоимости различных групп активов корпорации.

2. Оценить рыночную стоимость специализированного объекта недвижимости (на примере исторического здания компании «Красный октябрь»).

Первый вопрос проектного задания выполняется по результатам изучения 1 – 2 темы дисциплины, второй – в процессе освоения 3– 5 тем.

Критерии балльной оценки различных форм текущего контроля успеваемости содержатся в соответствующих методических рекомендациях департамента.

## **7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины, содержится в разделе 2. «Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине».

### **Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций умений и знаний**

#### **Перечень вопросов к зачету**

1. Понятие оценочной деятельности
2. Субъекты и объекты оценки
3. Организация оценочной деятельности в РФ
4. Необходимость применения оценки стоимости активов корпораций, цели оценки
5. Содержание понятий рыночная, инвестиционная и ликвидационная стоимость
6. Необходимость оценки справедливой стоимости активов
7. Понятие долгосрочных (внеоборотных) материальных активов, примеры выбора методов их оценки
8. Признание актива в качестве основных средств в различных системах бухгалтерского учета, оценка специализированного и неспециализированного имущества
9. Первоначальная оценка и переоценка основных средств – необходимость и способы переоценки
10. Классификация активов организаций для целей их оценки, виды стоимости при оценке активов
11. Особенности оценки рыночной стоимости неспециализированных активов

12. Особенности оценки рыночной специализированных активов организаций.

13. Определение и признание в учете нематериального актива по РПБУ и МСФО

14. Критерии признания актива в качестве нематериального актива в различных системах бухгалтерского учета

15. Особенности оценки и учета затрат на исследования и разработки

16. Основные факторы, определяющие срок использования нематериального актива

17. Отчет об оценке стоимости актива корпорации (на примере вида активов)— основные требования к содержанию

18. Понятие экспертизы отчета, организация и порядок экспертизы отчета

19. Предоставление отчета об оценке пользователю

20. Обязательные и инициативные случаи оценки стоимости активов корпораций

21. Разработка задания на оценку различных видов активов корпорации

### **Перечень вопросов к экзамену**

1. Особенности оценки стоимости объекта незавершенного строительства

2. Методы оценки стоимости дебиторской задолженности

3. Характеристика состава финансовых активов корпорации и методов их оценки

4. Пакет акций в составе активов компании: порядок оценки стоимости

5. Выбор метода оценки при оценке различных видов нематериальных активов

6. Особенности оценки стоимости приобретенного гудвилла

7. Понятие стоимости, виды стоимости, характеристика видов стоимости согласно МСО

8. Виды стоимости согласно ФСО, отличия нерыночных стоимостей от рыночной



9. Ставка дисконтирования: область применения и способы расчета при оценке стоимости различных классов активов корпорации
10. Проблемы использования модели оценки капитальных активов при оценке стоимости пакета акций закрытой компании
11. Последовательность реализации методов сравнительного подхода при оценке стоимости объекта недвижимости
12. Особенности оценки стоимости объекта недвижимости незавершенного строительством
13. Премии и скидки при оценке стоимости различных пакетов акций
14. Ставка капитализации при оценке стоимости недвижимости, выбор и обоснование расчета возмещения капитала
15. Рыночная стоимость оборудования: выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода. и обязательств компании для распределения стоимости объединения.
16. Выбор и реализация методов оценки различных видов оборудования корпорации
17. Товарный знак как нематериальный актив корпорации, методы оценки стоимости товарного знака
18. Метод остатка при оценке стоимости объекта недвижимости: необходимость использования и последовательность реализации
19. Особенности оценки стоимости нематериального актива на различных этапах его создания
20. Порядок признания деловой репутации, приобретенной при объединении предприятий, оценка стоимости деловой репутации
21. Рыночная стоимость идентифицируемых нематериальных активов – выбор метода оценки

## 22. Особенности договора на проведение оценки стоимости активов корпорации

### Пример экзаменационного билета

#### Тесты

Тест 1. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от имущественного комплекса предприятия можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства, называется:

- а) принципом дополнительного вклада;
- б) принципом факторов производства;
- в) принципом замещения;
- г) принципом пропорциональности;
- д) принципом предельной производительности.

Тест 2. Что из ниже перечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости?

- а) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;
- б) это разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации;
- в) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- г) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора;
- д) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.

Тест 3. Из ниже перечисленных укажите фактор риска, не являющийся макроэкономическим:

- а) изменение в составе правительства страны;
- б) государственное регулирование цен монополистов;
- в) низкое качество управления коммерческим предприятием;
- г) нестабильность налогового законодательства;
- д) все ответы неверны.

Тест 4. Что из нижеследующего неправильно?

- а)  $\text{стоимость} = \text{доход} : \text{коэффициент капитализации}$ ;
- б)  $\text{доход} = \text{коэффициент капитализации} \times \text{стоимость}$ ;
- в)  $\text{коэффициент капитализации} = \text{доход} : \text{стоимость}$ ;
- г)  $\text{доход} = \text{коэффициент капитализации} : \text{стоимость}$ .

Тест 5. К субъекту оценочной деятельности предъявляются следующие требования:.....

Тест 6. Методы оценки стоимости дебиторской задолженности включают:

Тест 7. Одна из основных проблем, связанная с применением методов доходного подхода к оценке стоимости единицы оборудования компании в том, что ....

Тест 8. Приоритет рыночной стоимости заключается в том, что:

Тест 9. Сложность использования методов сравнительного подхода при оценке стоимости недвижимого имущества компании .....

Тест 10. Основным стоимостно образующий фактор объекта недвижимости это -

### Практико-ориентированные задания

1. Рассчитайте стоимость репутации (гудвилл) корпорации исходя из следующих данных:) балансовый отчёт

Актив		Пассив	
Основные средства	10000	Долгосрочные обязательства	8000
Запасы	2000	Кредиторская задолженность	2000
Дебиторская задолженность	3000	Собственный капитал	6000
Денежные средства	1000		

2) согласно заключению оценщика, основные средства стоят на 50% дороже их балансовой стоимости, 80% запасов устарело и не может быть продано, 50% дебиторской задолженности не будет собрано.

3) прибыль компании по прогнозным данным составит 2000 д.е Доходность собственного капитала аналогичных компаний 10 %.

4) ставка капитализации для избыточной прибыли 8 %.

2. По данным оценщика денежный поток, приносимый объектом неспециализированной недвижимости, имеет следующий вид:

1-й год	2-й год	3-й год	4 год	5 год
4000	2500	7000	8000	6000

Через пять лет объект можно будет продать за 100 000. Известно, что безрисковая ставка дисконта по депозитам Сбербанка РФ 5,6%; коэффициент бета 1,4; рыночная премия 6 %, надбавка за риск инвестирования в недвижимость 5 %. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

## Примеры оценочных средств для проверки каждой компетенции, формируемой дисциплиной

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Типовые задания
ДКН-1	Способность практического использования современных концепций в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов для построения стратегии развития бизнеса	1. Свободно ориентируется в современных теоретических концепциях в сфере оценочной деятельности и корпоративных финансов.	Охарактеризуйте цели оценки стоимости на примере выбранного объекта оценки и виды стоимости согласно МСО.
		2. Разрабатывает стратегию развития бизнеса на основе использования концепции управления стоимостью компании, концептуальных подходов и методов в области оценки активов, бизнеса и корпоративных финансов.	С использованием возможностей аналитической системы Bloomberg осуществите проведение оценки стоимости российской компании на базе модели дисконтирования денежных потоков.
ДКН-2	Способность использовать современные модели и соответствующие информационные технологии для решения аналитических и исследовательских задач, связанных с оценкой недвижимости, интеллектуальной собственности, кредитных и некредитных финансовых организаций, бизнеса	1. Грамотно подбирает источники информации, использует соответствующие информационные технологии для формирования информационной базы оценки, обработки и анализа исходных данных.	С помощью ресурсов информационно-аналитической системы СПАРК проведите отраслевой анализ для компании Кондитерская фабрика «Красный Октябрь»
		2. Использует модели, формулы для расчета стоимостей при оценке недвижимости, интеллектуальной собственности, кредитных и некредитных финансовых организаций, бизнеса в соответствии со стандартами, правилами и методологией оце-	1. Офисная недвижимость стоимостью 10 000 000 д.е. куплена с привлечением ипотечного кредита. Коэффициент задолженности – 40%. Кредит предоставлен на 30 лет под 10 % годовых при ежемесячных платежах. При 100 %-й загрузке здания доход компании арендодателя составит 3 000 000 д.е., в год. В данном районе коэффициент недоиспользования 10%. Общие операционные расходы составляют 500 000 д.е. Рассчитайте стоимость земельного участка, если коэффициент капитализации для чистого операционного дохода рассчитывается по методу Ринга, требуемая доходность

		ночной деятельности.	<p>инвестиций 15%, срок экономической жизни зданий 50 лет.</p> <p>2. Оцените стоимость репутации компании (Гудвилл) по следующим данным: стоимость чистых активов 100000, стоимость задолженности 20000, прогнозируемая прибыль до выплаты процентов компании 17000.</p> <p>По среднеотраслевым данным доходность аналогичных компаний 15 % на собственный капитал, 10% на совокупный капитал, коэффициент капитализации - 20 %.</p>
		3. Составляет итоговый документ об определении стоимости в виде отчета, сметы, заключения по установленной форме.	Составьте макет отчета (оглавление) об оценке стоимости офисного здания.
ПKN-3	Способность применять инновационные технологии, методы системного анализа и моделирования экономических процессов при постановке и решении экономических задач	1. Применяет современные математические модели и информационные технологии для прогнозирования тенденций экономического развития, решения экономических задач на макро-, мезо- и микроуровнях, оценки последствий принимаемых управленческих решений.	Для компании Кондитерская фабрика «Красный Октябрь» получите прогноз денежных потоков с использованием возможностей аналитической системы Bloomberg
		2. Ранжирует стратегические и тактические цели экономического развития на макро-, мезо- и микроуровнях, использует фактологические (статистические и экономико-математические) методы для проведения анализа и системных оценок.	<p>Какие макроэкономические показатели влияют на прогнозирование денежных потоков компании Мерседес Бенц РУС (Солнечногорский район, Московская обл.);</p> <p>Какие показатели региональной экономики повлияют на прогноз денежного потока обозначенной компании?</p> <p>Перечислить основные стратегические и оперативные показатели при планировании деятельности анализируемой компании.</p>
ПKN-4	Способность разрабатывать	1. Формирует и применяет методики	Перечислить основные экономические и социальные критерии эффективности проекта по

	методики и оценивать эффективность экономических проектов с учетом факторов риска в условиях неопределенности	оценки эффективности экономических проектов в условиях неопределенности.	строительству завода компании Мерседес Бенц РУС в Московской области.
		2. Демонстрирует навыки формулирования выводов на основе проведенного исследования для принятия управленческих решений о реализации экономических проектов в виде методик и аналитических материалов.	По заданному отчету об оценке стоимости объекта недвижимости составить аналитическую записку о соответствии отчета требованиям ФСО № 3

## **8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

### **Нормативные правовые акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - ФЗ от 29 июля 1998г.
3. ФСО-№ 1: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
4. ФСО-№ 2: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015
5. ФСО-№ 3: «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
6. ФСО N 7 "Оценка недвижимости» Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014г. N 611 г.
7. ФСО N 8 "Оценка бизнеса» Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015г. N 326.

8. ФСО N 11 "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 22.06.2015г. N 385

9. ФСО 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328;

10. Международные стандарты оценки [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

#### **Основная литература:**

11. Оценка стоимости бизнеса: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. "Экономика" (квалиф. "бакалавр" и "магистр") / под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой; Финуниверситет. - Москва: Кнорус, 2020. - 320 с. - ЭБС BOOK.ru. - URL: <https://book.ru/book/933947> (дата обращения: 19.05.2021). - Текст: электронный.

12. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки "Экономика" (квалификация (степень) "бакалавр") / М.А. Федотова, Б.Б. Леонтьев, Х.А. Мамаджанов [ и др. ]; Финуниверситет ; под ред. М.А. Федотовой, О.В. Лосевой. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва: Инфра-М, 2020. - 359 с. - (Высшее образование: Бакалавриат) - Текст : непосредственный. – . То же. – 2020. – ЭБС ZNANIUM.com. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1065778> (дата обращения: 22.01.2021). - Текст : электронный.

\*Предназначен для бакалавров, обучающихся по направлению подготовки «Экономика», а также для магистров, аспирантов, преподавателей, научных работников и специалистов в области оценочной деятельности.

**13.** Стоимость собственности в цифровой экономике: оценка и управление : монография / коллектив авторов; под ред. М. А. Федотовой, Т. В. Тазихиной И. В. Косоруковой. — Москва : КноРус, 2021. — 440 с. — ЭБС BOOK.ru. — URL: <https://book.ru/book/939771> (дата обращения: 19.05.2021). — Текст : электронный.

#### **Дополнительная литература:**

14. Дамодаран, А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 10-е изд., перераб. и доп. — Москва: Альпина Паблишер, 2017. - 1340 с. - ЭБС Alpina Digital. - URL: <https://finunivers.alpinadigital.ru/book/219> (дата обращения: 15.01.2020). - Текст : электронный.

15. Эванс, Ф. Ч. Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях Учебное пособие / Ф. Ч. Эванс, Д. М. Бишоп, А. Шматов. - 4-е изд. - Москва :Альпина Пабл., 2016. - 332 с. – ЭБС ZNANIUM.com. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/915882> (дата обращения: 19.05.2021). - Текст : электронный.

16. Оценка недвижимости: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. подгот. "Экономика и управление" / М.А. Федотова [и др.]; под ред. М.А. Федотовой; Финуниверситет. - Москва: Кнорус, 2017. - 368 с. - Текст: непосредственный. - То же. - 2020. - ЭБС BOOK.ru. - URL: <https://www.book.ru/book/932151> (дата обращения: 03.12.2019). - Текст: электронный.

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

1. <http://www.valuer.ru/> - портал российских оценщиков
2. Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации - . <http://www1.minfin.ru/ru/>
3. Международный комитет по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee - IVSC) - [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)
4. Европейская группа ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers' Associations - TEGoVA) - [www.tegova.org](http://www.tegova.org)
5. Американское общество оценщиков (American Society of Appraisers) - [www.appraisers.org](http://www.appraisers.org)
6. Информационное агентство АК&М - [www.akm.ru](http://www.akm.ru)
7. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (НП «СМАО») - [www.smao.ru](http://www.smao.ru)



8. Интернет-ресурс информационной правовой системы Консультант плюс -[www.konsultant.ru](http://www.konsultant.ru)
9. Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ) <http://elib.fa.ru/>
10. Электронно-библиотечная система BOOK.RU <http://www.book.ru>
11. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека ОН-ЛАЙН» <http://biblioclub.ru/>
12. Электронно-библиотечная система Znanium <http://www.znaniy.com>
13. Электронно-библиотечная система издательства «ЮРАЙТ» <https://urait.ru/>
14. Электронно-библиотечная система издательства Проспект <http://ebs.prospekt.org/books>
15. Деловая онлайн-библиотека Alpina Digital <http://lib.alpinadigital.ru/>
16. Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников» <https://grebennikon.ru/>
17. Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>
18. Национальная электронная библиотека <http://нэб.пф/>
19. Финансовая справочная система «Финансовый директор» <http://www.1fd.ru/>
20. Юридическая справочная система «Юрист» <http://www.1jur.ru/>
21. Ресурсы информационно-аналитического агентства по финансовым рынкам Cbonds.ru <https://cbonds.ru/>
22. СПАРК <https://spark-interfax.ru/>
23. Academic Reference <http://ar.cnki.net/ACADREF>
24. Bank Focus <http://library.fa.ru/resource.asp?id=527>
25. Пакет баз данных компании EBSCO Publishing, крупнейшего агрегатора научных ресурсов ведущих издательств мира <http://search.ebscohost.com>
26. Электронные продукты издательства Elsevier <http://www.sciencedirect.com>

27. Emerald: Management eJournal Portfolio <https://www.emerald.com/insight/>
28. Информационно-аналитическая база данных EMIS Global <https://www.emis.com/php/companies/overview/index>
29. Henry Stewart Talks: Библиотека Онлайн Лекций по Бизнесу и Маркетингу <https://hstalks.com/business/>
30. Oxford Scholarship Online <https://oxford.universitypressscholarship.com/>
31. Коллекция научных журналов Oxford University Press <https://academic.oup.com/journals/>
32. ProQuest: База данных Business Ebook Subscription на платформе Ebook Central <https://search.proquest.com/>
33. ProQuest Dissertations & Theses A&I <https://search.proquest.com/>
34. База данных RUSLANA компании Bureau van Dijk <https://ruslana.bvdep.com/>
35. Scopus <https://www.scopus.com>
36. Электронная коллекция книг издательства Springer: Springer eBooks <http://link.springer.com/>
37. Видеотека учебных фильмов «Решение» (тематические коллекции «Менеджмент», «Маркетинг. Коммерция. Логистика», «Юриспруденция», «Управление персоналом», «Психология управления» <http://eduvideo.online/>
38. Интерактивная финансовая информационная система компании Bloomberg
39. Система Thomson Reuters Eikon
40. Web of Science <http://apps.webofknowledge.com>

# **10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Изучение дисциплины «Современные технологии оценки активов корпораций» предусматривает посещение лекций и семинарских занятий, а также выступления с докладами, по актуальным проблемам оценки и анализу практических ситуаций. Самостоятельная работа имеет большое значение для освоения

дисциплины и занимает две трети отведенного для изучения дисциплины времени.

Самостоятельная работа студентов магистратуры предполагает изучение трех групп источников: нормативно-правовых актов (законов, стандартов, методических рекомендаций и т.п.), научных работ и примеров из практического опыта оценки.

Для текущего контроля самостоятельной работы студентам выдаются задания, иллюстрирующие применение оценки для определения стоимости различных активов предприятия. Также учитывается необходимость поиска и анализа дополнительной информации (сайты Интернет, периодическая печать, т.п.) при подготовке к обсуждению теоретических и практических вопросов курса.

При подготовке с семинарским занятиям внимание следует сосредоточить на вопросах тем (См. раздел 5.1; 5.2)

Подготовка научных докладов и статей, эссе выступает в качестве одной из важнейших форм работы студентов по освоению дисциплины.

Работа по подготовке научного доклада требует от студента умения провести анализ изучаемых материалов различных источников, способности наглядно представить итоги проделанной работы, и что наиболее важно — заинтересовать аудиторию результатами своего исследования. Подготовка научного доклада требует определенных навыков и проходит в несколько этапов - выбор темы научного доклада, подбор материалов по различным источникам; составление плана доклада, написание и оформление текста доклада, подготовка к выступлению.

Практика показывает, что правильно выбранная тема на треть обеспечивает успешное выступление. При выборе темы выступления или доклада следует учитывать направление подготовки диссертационной работы.

Не следует выбирать слишком широкую тему научного доклада. Это связано с ограниченностью докладчика во времени. Доклад должен быть рассчитан на 5-7 минут. За такой промежуток времени докладчик способен достаточно

полно и глубоко рассмотреть выбранный вопрос.

Доклад имеет определенную структуру построения и, как правило, включает в себя: вступление, основную часть, заключение.

Вступление представляет собой краткое знакомство слушателей с обсуждаемой в докладе проблемой. В основной части доклада раскрывается тема выступления, приводятся необходимые доказательства (аргументы) и т.п. Заключение имеет целью обобщить исследуемые вопросы, а также акцентировать внимание на основных выводах, прозвучавшие в основной части доклада.

Студент самостоятельно выбирает форму доклада: с использованием раздаточного материала, слайдов и т.п. При подготовке к докладу студент должен не только свободно владеть подготовленным материалом, но и уметь ответить на возникающие в процессе обсуждения проблемы вопросы, привести необходимые доводы и аргументы.

Приобретенные навыки выступления и ведения дискуссии являются необходимыми для дальнейшей профессиональной деятельности.

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

**11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:**

1. Windows,
2. Microsoft Office.
3. Microsoft Excel
4. Антивирус ESET Endpoint Security

**11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы**

1. Информационно-правовая система «Гарант»
2. Информационно-правовая система «Консультант Плюс»
3. Электронная энциклопедия: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Wiki>

4. Система комплексного раскрытия информации «СКРИН» - <http://www.skrin.ru/>

5. Базы данных «СПАРК», «Bloomberg»

### **11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации**

Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации не предусмотрены.

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

Материально-техническая база, которой располагает Финансовый университет: аудиторный фонд, компьютерные классы и др.; ПК, информационные базы данных; интернет, финансовые калькуляторы, справочники, профессиональные программные продукты, библиотечный фонд, проектор для демонстрации слайдов.