

**Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение  
высшего образования  
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»  
Липецкий филиал**

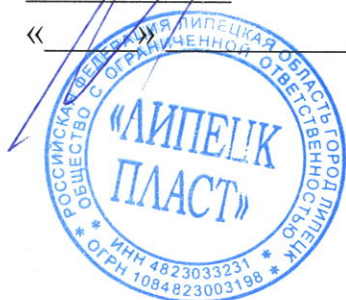
Кафедра «Экономика и финансы»

**СОГЛАСОВАНО**

Директор ООО «Липецк Пласт»

В.С. Сергиенко

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.



**УТВЕРЖДАЮ**

Зам.директора по учебно-методической работе

О.Н. Левчegov

«26» сентября 2023 г.

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name O.N. Levchegov.

**М.Ю. Евсин**

**Оценка имущества и бизнеса**

**Рабочая программа дисциплины**

для студентов, обучающихся по направлению подготовки

38.03.01 – Экономика Образовательная программа

«Экономика и финансы»

Профиль «Финансы и кредит»

*Рекомендовано Ученым советом Липецкого филиала Финуниверситета  
(протокол № 04 от 26 сентября 2023 г.)*

*Одобрено кафедрой «Экономика и финансы»  
(протокол № 12 от 06 июня 2023г.)*

**Липецк 2023**

## Содержание

1. Наименование дисциплины .....	4
2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине .....	4
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы.....	5
4. Объем дисциплины в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся .....	6
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий .....	7
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	15
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	21
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины .....	31
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины.....	32
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	32
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем. ....	33
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине .....	34

## 1. Наименование дисциплины

Дисциплина «Оценка имущества и бизнеса»

## 2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине

Дисциплина обеспечивает формирование следующих компетенций:

### Образовательная программа «Экономика и финансы»

#### Профиль «Финансы и кредит»

Таблица 1

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с компетенциями/индикаторами достижения компетенции
ПКП-4	Способность рассчитывать, анализировать и интерпретировать информацию, необходимую для выявления тенденций в функционировании и развитии финансового сектора и хозяйствующих субъектов	1. Способен решать проектные и финансово-экономические задачи в профессиональной деятельности.	<b>Знания:</b> Знать подходы к анализу тенденций в функционировании и развитии финансового сектора и хозяйствующих субъектов <b>Умения:</b> Уметь рассчитывать анализировать и интерпретировать информацию
		2. Демонстрирует владение отдельными инструментами и методами финтех для решения профессиональных задач на микро-и макроуровне, в том числе, на уровне финансового рынка.	<b>Знания:</b> Знать современные методы сбора, обработки и анализа информации о финансовых процессах и явлениях. <b>Умения:</b> Уметь применять современные методы сбора, обработки и анализа информации о финансовых процессах и явлениях.
ПКП-7	Способность осуществлять разработку и реализацию рекомендаций по повышению эффективности деятельности финансово-кредитных институтов, а также государственных органов в сфере денежно-кредитных и финансовых отношений	1. Анализирует и применяет результаты анализа финансовой, бухгалтерской, статистической отчетности при составлении бюджетов и принятии оперативных решений в области управления субъектами экономики, в том числе, государственных органов, с целью мобилизации и эффективного распределения финансовых ресурсов.	<b>Знания:</b> Знать способы и методы оценки и анализа стоимости имущества и бизнеса финансово-кредитного института с целью повышения эффективности стоимости. <b>Умения:</b> Уметь применять современные методы оценки и анализа стоимости имущества и бизнеса финансово-кредитного института с целью повышения эффективности стоимости.

		2. Демонстрирует владение основами представления результатов оценки финансовой, бухгалтерской, статистической отчетности в виде аналитического отчета, экспертного заключения, информационного обзора.	<b>Знания:</b> Знать современные методы сбора, обработки и анализа информации о финансовых процессах и явлениях для оценки имущества и бизнеса <b>Умения:</b> Уметь применять современные методы обработки информации для решения задач в области стоимости имущества и бизнеса для повышения деятельности финансово-кредитных институтов
		3. Разрабатывает и реализует рекомендации по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности предприятий, организаций, органов государственной власти и местного самоуправления.	<b>Знания:</b> Знать современные методы оценки имущества и бизнеса для органов государственной власти и местного самоуправления. <b>Умения:</b> Уметь применять современные методы обработки информации для решения государственных задач в области оценки имущества и бизнеса

### 3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Оценка имущества и бизнеса» является дисциплиной профиля по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», ОП «Экономика и финансы», профиль «Финансы и кредит».

Для освоения дисциплины необходимо обладать знанием основ функционирования рыночной экономики на микро- и макроуровне, особенностей организации бухгалтерского учета; количественных и качественных взаимосвязей экономических объектов и процессов, владеть приемами и способами экономического анализа и статистики, владеть навыками работы с первоисточниками; сбора, обобщения и интерпретирования полученной информации.

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

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетных единиц (180 часов). Вид промежуточной аттестации - зачет.

## Вид учебной работы по дисциплине

### Образовательная программа «Экономика и финансы» Профиль «Финансы и кредит»

Таблица 2.1

Вид учебной работы по дисциплине	Направления подготовки					
	Профиль Финансы и кредит Очной формы		Профиль Финансы и кредит Заочной формы		Профиль Финансы и кредит Ускоренное обучение Заочной формы	
	Всего (в з/е и часах)	6 семестр (в часах)	Всего (в з/е и часах)	8 семестр (в часах)	Всего (в з/е и часах)	7 семестр (в часах)
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>5 з.е./180 ч.</b>	<b>5 з.е. 180 ч.</b>	<b>5 з.е. 180 ч.</b>	<b>5 з.е. 180 ч.</b>	<b>5 з.е. 180 ч.</b>	<b>5 з.е. 180 ч.</b>
<b>Контактная работа - Аудиторные занятия</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<i>Лекции</i>	34	34	12	12	12	12
<i>Семинары, практические и занятия</i>	34	34	18	18	18	18
<b>Самостоятельная работа</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
Вид текущего контроля	Контрольная работа	Контрольная работа	Контрольная работа	Контрольная работа	Контрольная работа	Контрольная работа
Вид промежуточной аттестации	Экзамен	Экзамен	Экзамен	Экзамен	Экзамен	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. Цели и организация оценки имущества и бизнеса.

Понятие, цели и принципы оценки имущества и бизнеса. Основные задачи и роль независимой оценки. Основные этапы становления профессиональной оценочной деятельности. Регулирование и стандартизация оценочной деятельности в России и за рубежом. Информационно-правовая база стоимостной оценки.

Специфика имущества как объекта оценки. Специфика бизнеса как объекта оценки. Факторы, влияющие на стоимость имущества и бизнеса. Основные этапы процесса оценки имущества и бизнеса.

Содержание отчета об оценке.

## **Тема 2. Информационная база и правовые основы оценочной деятельности**

Классификация информации, необходимой для процесса оценки бизнеса.

Информационная база оценки. Классификация по источникам, по типу, по масштабам.

Внешняя информация, характеризующая условия функционирования предприятия в регионе, в отрасли, экономике в целом. Внутренняя информация, отражающая деятельность оцениваемого предприятия. История предпринимательской деятельности компании. Информация о предприятии общего характера. Информация о бизнесе и специфике деятельности предприятия. Маркетинговая стратегия. Производственные мощности. Рабочий и управленческий персонал.

Внутренняя финансовая отчетность. Определение эффективности деятельности на уровне отрасли. Основной спектр документов, необходимых для оценки бизнеса по различным направлениям: оценка дебиторской задолженности, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования, оценка недвижимости, оценка стоимости ценных бумаг.

Работа оценщика с внутренней финансовой документацией.

Инфляционная корректировка отчетности. Нормализация бухгалтерской отчетности. Трансформация бухгалтерской отчетности. Вычисление относительных показателей. Показатели ликвидности. Показатели оборачиваемости активов (деловой активности). Коэффициенты структуры баланса. Показатели рентабельности. Инвестиционные показатели.

Государственное регулирование оценочной деятельности: разработка и принятие нормативных правовых актов; контроль за осуществлением оценочной деятельности; взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности и координации их работы; согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков. Заключение договора об оценке. Случаи проведения обязательной оценки. Условия договора об оценке. Права и обязанности сторон по договору. Ответственность оценщиков и ее виды. Страхование ответственности оценщиков.

## **Тема 3. Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода**

Особенности доходного подхода, его преимущества и недостатки. Метод дисконтированных денежных потоков. Рыночная стоимость имущества и бизнеса, как сумма текущих стоимостей денежных потоков в прогнозный и пост-прогнозный периоды. Выбор длительности прогнозного периода, технология прогнозирования.

Определение ставки дисконтирования. Модель кумулятивного построения. Модель средневзвешенной стоимости капитала. Модель оценки капитальных вложений.

Методы определения денежного потока в постпрогнозный период: модель Гордона, метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости собственности методом дисконтированных денежных потоков. Заключительные поправки и проверка полученных результатов.

Метод капитализации. Экономическое содержание метода. Выбор базы капитализации: прибыль, дивиденды, денежный поток. Выбор временного периода. Основные этапы использования метода капитализации доходов. Методы определения капитализируемого дохода: среднеарифметический, средневзвешенный, трендовый.

Расчет адекватной ставки капитализации. Методы, используемые для определения ставки (коэффициента) капитализации: метод кумулятивного построения; метод определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда); метод связанных инвестиций; метод прямой капитализации. Определение предварительной величины стоимости. Внесение поправок на нефункционирующие активы (если таковые имеются). Проведение поправок на контрольный и неконтрольный характер оцениваемой доли, а также на недостаток ликвидности (если они необходимы).

#### **Тема 4. Сравнительный (рыночный) подход к оценке имущества и бизнеса.**

Теоретическое обоснование сравнительного подхода. Сфера применения данного подхода. Условия использования сравнительного подхода и его основных методов при оценке бизнеса.

Общая характеристика сравнительного подхода. Преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке бизнеса. Методы оценки, используемые при сравнительном подходе: метод компании-аналога; метод сделок; метод отраслевых коэффициентов.

Этапы процесса оценки предприятия: сбор информации; сопоставление списка аналогичных предприятий; финансовый анализ; расчет ценовых мультипликаторов; выбор величины мультипликатора; определение итоговой величины стоимости методом взвешивания промежуточных результатов; внесение итоговых корректировок.

Принципы отбора компаний-аналогов. Информационное обеспечение: финансовая информация; рыночная (ценовая) информация. Проблемы сопоставимости компаний. Критерии, используемые оценщиком для принятия решения о сходстве компаний. Отраслевое сходство. Размер компании. Стратегия развития и перспективы роста. Финансовый риск. Качество менеджмента. Сопоставление финансовых показателей компаний и фирм – аналогов.

Сравнительная характеристика и классификация основных ценовых мультипликаторов. Интервальные и моментные мультипликаторы. Основные этапы формирования итоговой величины стоимости: выбор величины мультипликатора; согласование предварительных результатов рыночной стоимости, полученной при использовании различных видов ценовых

мультипликаторов; внесение итоговых корректировок. Основные виды корректировок, вносимых оценщиком.

### **Тема 5. Затратный подход к оценке имущества и бизнеса**

Случаи применения затратного подхода в оценке бизнеса: оценка предприятия в целом; оценка контрольного пакета акций предприятия, обладающего значительными материальными активами; оценка новых предприятий; оценка предприятий, когда трудно прогнозировать будущие денежные потоки; ликвидация предприятия; отсутствие рыночной информации о предприятиях-аналогах.

Метод чистых активов. Метод ликвидационной стоимости. Этапы расчета методом стоимости чистых активов. Основные этапы оценки методом ликвидационной стоимости. Оценка недвижимого имущества по рыночной стоимости. Расчет рыночной стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Оценка нематериальных активов. Определение рыночной стоимости финансовых активов.

### **Тема 6. Опционный метод оценки бизнеса**

Сущность метода реальных опционов. Место метода реальных опционов в системе подходов и методов оценки бизнеса. Основные типы реальных опционов, критерии их классификации. Основные методы оценки реальных опционов. Различия методов реальных опционов и классического метода дисконтирования денежных потоков. Модель Блэка-Шоулза. Применение метода реальных опционов при оценке бизнеса. Преимущества и недостатки данного метода.

### **Тема 7. Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций**

Основные методы, используемые при нахождении стоимости владения контрольным пакетом акций: методы доходного подхода, методы затратного подхода, методы рынка капиталов. Расчет премии за владение контрольным пакетом акций. Факторы, ограничивающие права владельцев контрольных пакетов и снижающие стоимость контроля (эффект распределения собственности, режим голосования, контактные ограничения финансовые условия бизнеса).

Оценка стоимости неконтрольных пакетов акций. Скидка за неконтрольный характер пакета акций и недостаточную ликвидность. Расчет итоговой величины стоимости.

### **Тема 8. Составление отчета об оценке бизнеса**

Требования к содержанию отчета об оценке. Характеристика основных разделов отчета. Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами, в итоговую оценку стоимости бизнеса. Процедура и критерии согласования стоимостных результатов оценки. Методы определения весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки. Особенности



выбора и согласования подходов к оценке при определении стоимости имущества предприятия.

## 5.2. Учебно-тематический план

### Образовательная программа «Экономика и финансы» Профиль «Финансы и кредит»

Таблица 3.1

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Трудоемкость в часах					Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Аудиторная работа			Самосто- ятельная работа	
			Общая	Лекции	Семинары/ практич. занятия		
1	Цели и организация оценки имущества и бизнеса.	18	4	2	2	14	Самостоя- тельная работа, тестирование
2	Информационная база и правовые основы оценочной деятельности	18	4	2	2	14	Доклады, самостоятель- ная работа, тестирование
3	Доходный подход к оценке бизнеса (предприятия)	30	16	8	8	14	Дискуссии, решение задач
4	Сравнительный (рыночный) подход к оценке бизнеса	30	16	8	8	14	Дискуссии, решение задач
5	Затратный подход к оценке бизнеса	26	12	6	6	14	Дискуссии, решение задач
6	Опционный метод оценки бизнеса	22	8	4	4	14	Дискуссии, доклады, самостоятель- ная работа
7	Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций	18	4	2	2	14	Дискуссии, доклады, самостоятель- ная работа
8	Составление отчета об оценке	18	4	2	2	14	Дискуссии, доклады, самостоятель- ная работа
	<b>В целом по дисциплине</b>	<b>180</b>	68	34	34	112	Контрольная работа
	<b>Итого в %</b>		37,8		18,8	62,2	

Таблица 3.2

## Очно-заочная форма обучения / ускоренная

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Трудоемкость в часах					Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Аудиторная работа			Самосто- ятельная работа	
			Общая	Лекции	Семинары/ практич. занятия		
1	Понятие, сущность, основные цели и принципы оценоч- ной деятельности	20	2	1	1	18	Самостоя- тельная работа, тестирование
2	Информационная база и правовые основы оценочной деятельности	21	3	2	1	18	Доклады, самостоятель- ная работа, тестирование
3	Доходный подход к оценке бизнеса (предприятия)	24	6	2	4	18	Дискуссии, решение кейса
4	Сравнительный (рыночный) подход к оценке бизнеса	22	4	2	2	18	Дискуссии, решение кейса
5	Затратный подход к оценке бизнеса	22	4	2	2	18	Дискуссии, решение кейса
6	Опционный метод оценки бизнеса	22	4	2	2	18	Дискуссии, доклады, самостоятель- ная работа
7	Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций	24	3	1	2	21	Дискуссии, доклады, обсуждение
8	Составление отчета об оценке	25	4	-	4	21	Дискуссии, доклады, обсуждение
В целом по дисциплине		180/180	30	12	18	150	Контрольная работа
Итого в %		100	16,6			83,3	

### 5.3. Содержание практических и семинарских занятий

Таблица 4

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8, 9	Формы проведения занятий
<b>Тема 1.</b> Цели и организация оценки имущества и бизнеса.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие, цели и принципы оценки стоимости имущества и бизнеса, субъекты и объекты оценки</li> <li>2. Задачи и роль независимой оценки.</li> <li>3. Российские стандарты оценки.</li> <li>4. Международные стандарты оценки.</li> <li>5. Необходимость оценки бизнеса (предприятия) в условиях становления инновационной рыночной экономики.</li> <li>6. Цели оценки бизнеса и их значимость в современной экономике.</li> <li>7. Организация процесса проведения оценки имущества и бизнеса. Этапы проведения работ по оценке.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><i>Рекомендуемые источники: Основная 1,5-9,14,15. Дополнительная 16-17. Электронные ресурсы БИК</i></p>	<p>Опрос. Подготовка и выступление с презентацией, разбор выступления.</p> <p>Устные индивидуальные выступления и групповая дискуссия по докладам, презентациям авторских результатов исследований.</p> <p>Решение задач с последующим обсуждением Решение тестов</p>
<b>Тема 2.</b> Информационная база и правовые основы оценочной деятельности	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Законодательная база оценочной деятельности в РФ.</li> <li>2. Заказчики оценки бизнеса в РФ.</li> <li>3. Стандарты оценочной деятельности и другие нормативно-правовые документы.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><i>Рекомендуемые источники: Основная 5-9,14,15. Дополнительная 16-17. Электронные ресурсы БИК</i></p>	<p>Опрос. Подготовка и выступление с презентацией, разбор выступления.</p> <p>Устные индивидуальные выступления и групповая дискуссия по докладам, презентациям авторских результатов исследований.</p> <p>Решение задач с последующим обсуждением Решение тестов</p>
<b>Тема 3.</b> Доходный подход к оценке имущества и бизнеса	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Изучение бизнеса, как организационной формы предпринимательской деятельности, способной генерировать денежные потоки.</li> <li>2. Метод DCF.</li> <li>3. Анализ отчетности предприятия с позиции метода DCF.</li> <li>4. Метод капитализации: плюсы и минусы</li> </ol>	<p>Опрос. Подготовка и выступление с презентацией, разбор выступления.</p> <p>Устные индивидуальные выступления и групповая дискуссия</p>

	<p>в оценке бизнеса в российских условиях.  <i>Рекомендуемые источники:</i>  <i>Основная 5-15.</i>  <i>Дополнительная 16-17.</i>  <i>Электронные ресурсы БИК</i></p>	<p>по докладам, презентациям авторских результатов исследований.</p> <p>Решение задач с последующим обсуждением  Решение тестов</p>
<p><b>Тема 4.</b>  Сравнительный (рыночный) подход к оценке имущества и бизнеса</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие компании-аналога.</li> <li>2. Отраслевые сходства и отличия компаний.</li> <li>3. Значимость сравнительного подхода в итоговом отчете об оценке бизнеса.</li> <li>4. Ценовые и отраслевые мультипликаторы: особенности расчета и использования.</li> <li>5. Физические показатели объема выпуска и оборота компании.</li> </ol> <p><i>Рекомендуемые источники:</i>  <i>Основная 5-15.</i>  <i>Дополнительная 16-17.</i>  <i>Электронные ресурсы БИК</i></p>	<p>Опрос. Подготовка и выступление с презентацией, разбор выступления.</p> <p>Устные индивидуальные выступления и групповая дискуссия по докладам, презентациям авторских результатов исследований.</p> <p>Решение задач с последующим обсуждением  Решение тестов</p>
<p><b>Тема 5.</b> Затратный подход к оценке имущества и бизнеса</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Значение затратного подхода в оценке бизнеса.</li> <li>2. Методы оценки бизнеса затратным подходом.</li> <li>3. Метод ликвидационной стоимости.</li> <li>4. Метод чистых активов.</li> </ol> <p><i>Рекомендуемые источники:</i>  <i>Основная 5-15.</i>  <i>Дополнительная 16-17.</i>  <i>Электронные ресурсы БИК</i></p>	<p>Опрос. Подготовка и выступление с презентацией, разбор выступления.</p> <p>Устные индивидуальные выступления и групповая дискуссия по докладам, презентациям авторских результатов исследований.</p> <p>Решение задач с последующим обсуждением  Решение тестов</p>
<p><b>Тема 6.</b>  Опционный метод оценки бизнеса</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие и виды опционов.</li> <li>2. Воздействие размера доли в бизнесе на итоговую оценку.</li> <li>3. Изучение практики использования метода сделок в оценке бизнеса.</li> </ol>	<p>Опрос. Подготовка и выступление с презентацией, разбор выступления.</p> <p>Устные индивидуальные выступления и</p>

	<p><i>Рекомендуемые источники:</i>  <i>Основная 5-15.</i>  <i>Дополнительная 16-17.</i>  <i>Электронные ресурсы БИК</i></p>	<p>групповая дискуссия по докладам, презентациям авторских результатов исследований.</p> <p>Решение задач с последующим обсуждением</p> <p>Решение тестов</p>
<p><b>Тема 7.</b> Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций</p>	<p>1. Воздействие размера доли продажи или покупки бизнеса на его стоимость.  2. Анализ стоимости разных пакетов акций.  3. Оценка стоимости пакетов акций</p> <p><i>Рекомендуемые источники:</i>  <i>Основная 5-15.</i>  <i>Дополнительная 16-17.</i>  <i>Электронные ресурсы БИК</i></p>	<p>Опрос. Подготовка и выступление с презентацией, разбор выступления. Устные индивидуальные выступления и групповая дискуссия по докладам, презентациям авторских результатов исследований.</p> <p>Решение задач с последующим обсуждением</p> <p>Решение тестов</p>
<p><b>Тема 8.</b>  Составление отчета об оценке бизнеса</p>	<p>1. Составление отчета об оценке бизнеса: разделы  2. Применение основных подходов в итоговой оценке</p> <p><i>Рекомендуемые источники:</i>  <i>Основная 5-15.</i>  <i>Дополнительная 16-17.</i>  <i>Электронные ресурсы БИК</i></p>	<p>Опрос. Подготовка и выступление с презентацией, разбор выступления. Устные индивидуальные выступления и групповая дискуссия по докладам, презентациям авторских результатов исследований.</p> <p>Решение задач с последующим обсуждением</p> <p>Решение тестов</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

#### Образовательная программа «Экономика и финансы» Профиль «Финансы и кредит»

Таблица 5.1

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
1	2	3
Тема 1. Цели и задачи организации оценки имущества и бизнеса.	Изучение истории развития оценочной деятельности в России	Изучение учебной литературы. Подготовка к опросу, научной дискуссии и решению кейсов Подготовка к написанию и написание домашнего творческого задания.
Тема 2. Информационная база и правовые основы оценочной деятельности	Подборка информационных источников для формирования отчета оценки бизнеса. Анализ макро и микро- среды деятельности бизнеса.	Изучение учебной литературы. Подготовка к опросу, научной дискуссии и решению кейсов Подготовка к написанию и написание домашнего творческого задания.
Тема 3. Доходный подход к оценке бизнеса (предприятия)	Значение капитализации компании в сравнительном подходе оценки бизнеса. Расчет мультипликаторов по компаниям аналогам, в т.ч. зарубежных.	Изучение учебной литературы. Подготовка к опросу, научной дискуссии и решению кейсов Подготовка к написанию и написание домашнего творческого задания.
Тема 4. Затратный подход к оценке бизнеса	Определение ликвидационной стоимости бизнеса конкретной компании. Применение метода чистых активов стоимости бизнеса конкретной компании.	Изучение учебной литературы. Подготовка к опросу, научной дискуссии и решению кейсов Подготовка к написанию и написание домашнего творческого задания.

Тема 5. Опционный метод оценки бизнеса	Изучение практики формирования оценки бизнеса конкретных компаний в РФ.	Изучение учебной литературы. Подготовка к опросу, научной дискуссии и решению кейсов Подготовка к написанию и написание домашнего творческого задания.
Тема 6. Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций	Анализ законодательства в области управления бизнесом по доли владения компаниями. Изучение сделок в РФ.	Изучение учебной литературы. Подготовка к опросу, научной дискуссии и решению кейсов Подготовка к написанию и написание домашнего творческого задания.
Тема 7. Составление отчета об оценке бизнеса	Изучение отчета об оценке бизнеса. Анализ зарубежной практики оценки бизнеса.	Изучение учебной литературы. Подготовка к опросу, научной дискуссии и решению кейсов Подготовка к написанию и написание домашнего творческого задания.

## **6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю (согласно таблице 3)**

Контроль самостоятельной работы предполагает выполнение контрольных работ, проверку письменных заданий, обсуждение докладов и выступлений, персональное собеседование на индивидуальных консультациях.

Оценка знаний студентов осуществляется в баллах с учетом оценки работы в семестре (выполнение расчетно-аналитических работ, аудиторных самостоятельных работ и домашних заданий, решение задач и участие в обсуждениях на практических занятиях и др.), оценки итоговых знаний (по результатам зачета) и в соответствии с критериями Финансового университета реализуется следующим образом:

### **Образовательная программа «Экономика и финансы» Профиль «Финансы и кредит»**

<b>№ п/п</b>	<b>Вид отчетности</b>	<b>Баллы</b>
1.	Работа в модуле	40
2.	Экзамен	60
	<b>Итого:</b>	<b>100</b>

### **Формы текущего контроля успеваемости и их балльная оценка**

<b>Формы текущего контроля</b>	<b>Количество баллов</b>
Активная работа на семинарском занятии (в том числе блиц-опрос по теме)	12
Посещение	6
Выполнение заранее подготовленных для выступления на семинаре докладов, выступлений, кейсов, ситуационных задач (по перечню, предложенному преподавателем, ведущим семинары)	12
Домашнее творческое задание	10
Итого	40

### **Примерные вопросы для научных дискуссий, докладов и презентаций**

1. Изучение истории развития оценочной деятельности в России
2. Подборка информационных источников для формирования отчета оценки бизнеса.
3. Анализ макро и микро- среды деятельности бизнеса.
4. Значение капитализации компании в сравнительном подходе оценки бизнеса.
5. Расчет мультипликаторов по компаниям аналогам, в т.ч. зарубежных.
6. Определение ликвидационной стоимости бизнеса конкретной компании.
7. Применение метода чистых активов стоимости бизнеса конкретной компании.
8. Изучение практики формирования оценки бизнеса конкретных компаний в РФ.
9. Анализ законодательства в области управления бизнесом по доли владения компаниями.
10. Изучение сделок в РФ.
11. Изучение отчета об оценке бизнеса.
12. Анализ зарубежной практики оценки бизнеса.



## Практические задания, задачи и кейсы (типовые)

**Задание 1.** Гостиница на 200 номеров. Недавно на этом же рынке проданы 3 сопоставимые гостиницы:

Номерной фонд	Стоимость, у.е.	Расположение	Наличие доп услуг
Объект оценки 200 номеров	X	Окраина	Спа-салон
A1: 350 номеров	350 000	Окраина	Нет
A2: 100 номеров	140 000	Центр	Спа-салон
A3: 250 номеров	300 000	Окраина	Спа-салон

Анализ рынка показал, что разница в стоимости проживания в гостинице на центральных улицах выше на 20% по сравнению с окраиной. Наличие дополнительных услуг повышает престиж гостиницы и увеличивает стоимость на 15%. Определите стоимость округленно до тысяч у.е.

- а) 234 000
- б) 231 000
- в) 250 000
- г) 269 000

**Задание 2.** Производственно-складская база полностью сдается в аренду. Общая площадь объекта 15 000 кв.м. по ставке 5 000 руб. в год за 1 кв.м. Типичные расходы по эксплуатации и обслуживанию здания составляют 7 500 000 руб. в год. Резерв на замещение равен 3% от ДВД. Страхование и прочие расходы составляет 200 000 руб. в год. Налог на имущество равен 700 000 руб в год. Налог на прибыль составляет 20%. На дату оценки доходность по ОФЗ составляет 10%, премия за риск вложения в объект и менеджмент составляют 2%. Средний срок экспозиции равен 6 мес. Ожидается, что в будущем стоимость базы снизится на 3%.

Определите стоимость базы.

- а) 103 500 000
- б) 150 000 000
- в) 200 400 000
- г) 1470 000

**Задание 3.** Офисное здание стоимостью 15 млн. рублей куплено с помощью ипотечного кредита. Доля заемных средств составляет 75 %; кредит предоставлен на 30 лет под 12% годовых при ежемесячных платежах. Величина ежегодного чистого операционного дохода составляет 1,5 млн руб. Рассчитайте ежегодную ипотечную постоянную и ставку дохода на собственный капитал.

**Задание 4.** Методом сделок непубличная компания оценено 1 600 000 руб. Рассчитайте стоимость 10 %-ого пакета акций данной компании, если рыночные скидки на неконтрольный характер пакета составляют – 29 %, а скидка на недостаточную ликвидность – 23 %.

**Задание 5.** Оценивается предприятие со следующими данными по балансу; основные средства -5000; запасы - 1000; дебиторская задолженность - 1000; денежные средства - 500; долги - 6000. Корректировки составляют:

- основные средства + 30% запасы - 10% дебит. задолженность - 20 %

По денежному долгу и денежным средствам корректировки не проводятся.

**Задание 6.** Определить рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что рыночно-заочная стоимость земельного участка составляет 900 тыс. руб., соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 12%. В первый год эксплуатации данный объект принес чистый операционный доход в размере 120 тыс. руб. Продолжительность экономической жизни сооружения 30 лет. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу.

**Задание 7.** Рассчитайте ставку дисконта для оценки рыночной стоимости инвестированного капитала закрытого акционерного общества «Заря» в номинальном выражении если:

- номинальная ставка дохода по государственным облигациям (безрисковая) - 25%; среднерыночно-заочная доходность на фондовом рынке в реальном выражении - 19%;
- коэффициент бета для оцениваемой компании – 1,2, темпы инфляции - 10% в год; скидка на неликвидность - 2%; страновой риск - 5%; доля заемных средств - 20%; налог на прибыль - 30%, стоимость заемного капитала (процент за кредит) - 8%

**Задание 8** Оцените объект, состоящий из недавно построенных зданий, расположенных на земельном участке площадью 2 га, если известно, что стоимость этих зданий 2000000 руб., продолжительность их экономической жизни 50 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции 12%. В первый год эксплуатации данный объект принес чистый операционный доход 100000 руб. Расчет возмещения инвестиций в здания ведется по прямолинейному методу.

**Задание 9** Оцениваемый объект недвижимости с прогнозируемым чистым операционным доходом в размере 62 000 руб.

Аналог	Чистый операционный доход, руб.	Продажная цена в руб.	Расчетный Ккап
А	5000	35 000	-
В	40 000	500 000	0,08

**Задание 10.** Бизнес-центр стоимостью 14000 д.е. куплен с помощью ипотечного кредита. Коэффициент задолженности 70%. Кредит предоставлен на 30 лет под 10% годовых, при ежемесячных платежах. При 100%-й загрузке здания арендная плата составит 3000 д.е. В данном районе коэффициент недоиспользования составляет 2%. Общие операционные расходы составляют 650 д.е., из которых 45 д.е. - резерв на замещение компонентов с коротким сроком службы. Каковы величина чистого операционного дохода и доходность собственного капитала владельца бизнес - центра.

**Задание 10.** Рассчитайте стоимость данной компании методом дисконтированного денежного потока при допущении, что денежные потоки поступают в конце года. Доля заемных средств в капитале компании - 40%. Коэффициент бета 1.2. Безрисковая ставка дохода 12 %. Рыночно-заочная премия 6%, страновой риск. Налог на прибыль 20%. Стоимость

заемных средств 8%. Чистые свободные денежные потоки, приносимые инвестированным капиталом компании:

Год	1	2	3	4	5	6	Начиная с 7го года и далее
Ден.поток, д.е.	- 200	400	400	500	0	600	Темпы роста ден.потока составят 5%

**Задание 11.** Площадь недвижимости сдаваемого в аренду 2100 м<sup>2</sup>, арендная ставка – 205 руб. м<sup>2</sup>. Эксплуатационные расходы за 1-й год, при ежегодном их росте на 3%, равны 68 руб. за м<sup>2</sup>. Простой помещения в первом году 16 %, и 7% во втором году. Расходы на управление - 6,3 % от действительного валового дохода. Определить чистый операционный доход за 2 года.

### Примеры тестовых заданий

Тест 1. В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» даётся определение следующих видов стоимости:

- а) рыночной стоимости, инвестиционной стоимости, справедливой стоимости, кадастровой стоимости;
- б) рыночной стоимости, инвестиционной стоимости, ликвидационной стоимости, справедливой стоимости;
- в) рыночной стоимости, инвестиционной стоимости, ликвидационной стоимости, кадастровой стоимости;
- г) рыночной стоимости, ликвидационной стоимости, справедливой стоимости, стоимости для налогообложения.

Тест 2. Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

- а) инвестиционной стоимостью; б) рыночной стоимостью;
- в) балансовой стоимостью; г) кадастровой стоимостью.

Тест 3. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию; в) продажа осуществляется в кредит с отсрочкой платежа; г) цена продажи рассчитывается на конкретную дату;
- д) покупатель и продавец достаточно информированы об условиях сделки.

Тест 4. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

- а) стоимость для конкретного инвестора;
- б) стоимость при определенных целях инвестирования;

- в) наиболее вероятная цена сделки;
- г) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

Тест 5. Что из нижеперечисленного 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-банкрота.

Тест 6. Какой вид стоимости объекта оценки может быть выше рыночной стоимости этого объекта?

- а) ликвидационная
- б) стоимость;
- в) инвестиционная стоимость;
- г) утилизационная стоимость;
- д) залоговая стоимость.

Тест 7. На территории Российской Федерации для оценщика являются обязательными к применению:

- а) Международные, европейские и федеральные стандарты оценки;
- б) Международные, европейские, федеральные стандарты оценки и стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика;
- в) Международные, федеральные и стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика;
- г) Федеральные стандарты и стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика;
- д) Федеральные стандарты оценки.

### **Примерная тематика контрольной работы**

1. Достоинства и недостатки затратного подхода к оценке стоимости имущества и бизнеса.
2. Достоинства и недостатки сравнительного подхода к оценке стоимости имущества и бизнеса.
3. Достоинства и недостатки доходного подхода к оценке стоимости имущества и бизнеса.
4. Каковы особенности практического применения методов сравнения с однородным объектом – аналогом к оценке имущества?
5. Каковы особенности практического применения методов рынка капитала, сделок и отраслевых соотношений?
6. Каковы особенности практического применения различных ценовых мультипликаторов при реализации сравнительного подхода к оценке бизнеса?
7. Как следует рассчитать сумму обесценений, вызываемой физическим износом, функциональным (моральным) и экономическим

(внешним) устаревания?

8. Реструктуризация бизнеса и её влияние на стоимость бизнеса.

9. Синергетический эффект: в чем его особенности, каковы виды и способы определения

10. Оценка целесообразности слияний поглощений по результатам анализа синергетического эффекта.

Результаты работы представляются в виде аналитической записки (документ в формате Word) или краткого доклада на 5-7 минут с презентацией.

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

### **7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы**

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины, содержится в разделе 2.

### **7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и навыков, характеризующих этапы формирования компетенций**

Таблица 6

Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
Способность предлагать решения профессиональных задач в меняющихся финансово-экономических условиях (ПКП-4)	Способен решать проектные и финансово-экономические задачи в профессиональной деятельности.	<b>Знание:</b> подходы к анализу тенденций в функционировании и развитии финансового сектора и хозяйствующих субъектов	<b>Тест</b> <b>1.</b> Какой порядок действий используется при сравнительном подходе к оценке объектов? а) расчёт земельной ренты – определение величины коэффициента капитализации земельной ренты – расчёт рыночной стоимости участка; б) определение улучшений, представляющих наиболее эффективное использование – определение части годового дохода, приходящейся на здание – определение суммы годового дохода от земли – определение стоимости земли; в) выбор факторов стоимости – определение цен продаж единичных

			<p>объектов, включающих в себя участки-аналоги – определение характерных черт объектов-аналогов по каждому фактору – расчёт стоимости улучшения участка;</p> <p>г) все ответы верны.</p> <p>2. Как рассчитать рыночную стоимость земельного участка в рамках доходного подхода?</p> <p>а) найти произведение величины земельной ренты и ставки дохода;</p> <p>б) найти частное величины земельной ренты и ставки дохода;</p> <p>в) найти произведение величины земельной ренты и коэффициента капитализации ренты;</p> <p>г) найти частное величины земельной ренты и коэффициента капитализации ренты.</p> <p>3. Что является основой техники остатка для земли? а) доходный подход и метод капитализации дохода;</p> <p>б) сравнительный подход и метод дисконтирования денежных потоков; в) затратный подход и метод дисконтирования денежных потоков;</p> <p>г) затратный подход и метод капитализации дохода.</p> <p>4. Какой принцип (метод) не используется в рамках сравнительного подхода к оценке?</p> <p>а) выделения;</p> <p>б) вклада;</p> <p>в) распределения</p> <p>г) наиболее эффективного использования.</p> <p>5. Какой подход позволяет найти стоимость участка земли, способного приносить доход в будущем на протяжении срока его эксплуатации?</p> <p>а) доходный; б) затратный; в) сравнительный; г) все ответы верны</p>
		<p><b>Умение:</b> рассчитывать анализировать и интерпретировать информацию</p>	<p><b>Задание.</b> Инвестор хочет приобрести офисное здание, приносящее чистый операционный доход 10000 Р в год.</p> <p>Инвестор предполагает владеть зданием 5 лет и продать его в конце периода за 198000 Р.</p> <p>Определите: текущую</p>

			стоимость здания при норме прибыли 20% и сделайте вывод об экономической эффективности сделки.
	Демонстрирует владение отдельными инструментами и методами финтеха для решения профессиональных задач на микро- и макроуровне, в том числе, на уровне финансового рынка.	<b>Знания:</b> современных методов сбора, обработки и анализа информации о финансовых процессах и явлениях.	<b>Тест</b> 1. При визуальном осмотре необходимо ... а) зафиксировать все виды повреждений и дефектов б) провести интервью с представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию объекта в) ознакомиться с имеющейся документацией по объекту 2. К внутренней информации относится информация о ... а) зонировании участка и градостроительных ограничениях б) законодательной и налоговой политике государства в) тенденциях экономического развития г) динамике цен д) покупательной способности населения ё) физических характеристиках объекта оценки и его окружения е) юридическом статусе объекта оценки  3. К факторам, влияющим на рыночную стоимость недвижимого имущества, относятся ... факторы. а) социально-политические б) социальные в) экономические 4. Основание для проведения оценки объекта а) Техническое задание б) Интервью с заказчиком в) Договор об оценке 5. Источники, из которых нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки а) Исследования международных финансовых организаций б) Учебные пособия и методические руководства по оценке в) Интервью с заказчиком /собственником объекта оценки

			<p>г) Интервью с представителем технической службы объекта оценки</p> <p>д) Осмотр и техническая экспертиза</p> <p>е) Технический паспорт</p>
		<p><b>Умения:</b></p> <p>применять современные методы сбора, обработки и анализа информации о финансовых процессах и явлениях.</p>	<p><b>Задание.</b> Подготовьте техническое задание на проведение оценки стоимости имущества ПАО «Альфа-Банк» используя открытые источники информации, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.alfabank.by/about/reporting/">https://www.alfabank.by/about/reporting/</a> ;</li> <li>- <a href="https://www.moex.com/">https://www.moex.com/</a></li> </ul> <p>На основании полученной информации, используя все возможные подходы к оценке рассчитайте рыночную стоимость компании.</p>
Способность осуществлять разработку и реализацию рекомендаций по повышению эффективности деятельности финансово-кредитных институтов, а также государственных органов в сфере денежно-кредитных и финансовых отношений (ПКП-7)	Анализирует и применяет результаты анализа финансовой, бухгалтерской, статистической отчетности при составлении бюджетов и принятии оперативных решений в области управления субъектами экономики, в том числе, государственных органов, с целью мобилизации и эффективного распределения финансовых ресурсов.	<p><b>Знания:</b></p> <p>способы и методы оценки и анализа стоимости имущества и бизнеса финансово-кредитного института с целью повышения эффективности стоимости.</p>	<p><b>Задание.</b></p> <p>Используя методы доходного, затратного и сравнительного подходов определите рыночную стоимость ПАО «Альфа-Банк» на основе публичной финансовой отчетности <a href="https://www.alfabank.by/about/reporting/">https://www.alfabank.by/about/reporting/</a> за последний доступный год</p> <p>Сделайте вывод о возможности роста стоимости компании с целью повышения эффективности стоимости.</p>
		<p><b>Умения:</b></p> <p>применять современные методы оценки и анализа стоимости имущества и бизнеса финансово-кредитного института с целью повышения эффективности стоимости.</p>	<p>Определить стоимость участка земли, для которого наилучшим и наиболее эффективным является строительство бизнес-центра.</p> <p>Стоимость строительства равна 500000 д.е., по прогнозной оценке, действительный валовой доход составит 150000 д.е. в год. а операционные и прочие расходы 30 000 д.е. в год. Коэффициент капитализации для земли 8%, срок полезной эксплуатации зданий 20 лет, при прямолинейном возмещении капитала.</p>



	Демонстрирует владение основами представления результатов оценки финансовой, бухгалтерской, статистической отчетности в виде аналитического отчета, экспертного заключения, информационного обзора.	<b>Знания:</b> современные методы сбора, обработки и анализа информации о финансовых процессах и явлениях для оценки имущества и бизнеса	<b>Задание</b> На основе публичной финансовой отчетности <a href="https://www.alfabank.by/about/reporting/">https://www.alfabank.by/about/reporting/</a> за последний доступный год  Подготовьте и структурируйте необходимую информацию для оценки рыночной стоимости затратным подходом (методом чистых активов), внося все необходимые корректировки.
		<b>Умения:</b> применять современные методы обработки информации для решения задач в области стоимости имущества и бизнеса для повышения деятельности финансово-кредитных институтов	<b>Задание</b> Бизнес-центр стоимостью 14000 д.е. куплен с помощью ипотечного кредита. Коэффициент задолженности 70%. Кредит предоставлен на 30 лет под 10% годовых, при ежемесячных платежах. При 100%-й загрузке здания арендная плата составит 3000 д.е. В данном районе коэффициент недоиспользования составляет 2%. Общие операционные расходы составляют 650 д.е., из которых 45 д.е. - резерв на замещение компонентов с коротким сроком службы.  Каковы величина чистого операционного дохода и доходность собственного капитала владельца бизнес - центра.
	Разрабатывает и реализует рекомендации по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности предприятий, организаций, органов государственной власти и местного самоуправления.	<b>Знания:</b> современные методы оценки имущества и бизнеса для органов государственной власти и местного самоуправления.	<b>Тест</b> <b>1</b> Какой метод оценки необходимо использовать в случае принятия собранием кредиторов решения о введении на предприятии конкурсного производства? а) дисконтированных денежных потоков б) капитализации доходов в) ликвидационной стоимости г) чистых активов <b>2</b> Рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной в случае оценки: а) нематериальных активов б) изношенного оборудования в) имущества, сданного в аренду г) устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка д) экологически неблагополучных объектов

			<p>Тести 3 К какому подходу относятся метод рынка капитала, метод сделок и метод отраслевых коэффициентов?</p> <p>а) затратному б) доходному в) сравнительному</p> <p>Тест 4 В основу какого подхода к оценке бизнеса положен принцип ожидания?</p> <p>а)затратного б)доходного в)сравнительного</p>												
		<p><b>Умения:</b> применять современные методы обработки информации для решения государственных задач в области оценки имущества и бизнеса</p>	<p>Чистый доход, получаемый от оцениваемого объекта собственности за прошлый год составил 80000 у.е.</p> <p>Какова обоснованная рыночная стоимость данного объекта, исходя из следующих данных по аналога</p> <table><tr><td>Объект-аналог</td><td>Цена, у.е</td><td>Чистый годовой доход</td></tr><tr><td>1</td><td>420 000</td><td>За прошлы й год 70 000</td></tr><tr><td>2</td><td>920 000</td><td>Ожидае мый на следующ ий год 92000</td></tr><tr><td>3</td><td>75 000</td><td>За прошлы й год 15 000</td></tr></table>	Объект-аналог	Цена, у.е	Чистый годовой доход	1	420 000	За прошлы й год 70 000	2	920 000	Ожидае мый на следующ ий год 92000	3	75 000	За прошлы й год 15 000
Объект-аналог	Цена, у.е	Чистый годовой доход													
1	420 000	За прошлы й год 70 000													
2	920 000	Ожидае мый на следующ ий год 92000													
3	75 000	За прошлы й год 15 000													

## **Примерный перечень контрольных вопросов к экзамену:**

### **Тема 1. Цели и организация оценки имущества и бизнеса.**

1. В чем специфика бизнеса как объекта оценки, какие основные характеристики бизнеса вы можете назвать?

### **Тема 2. Информационная база и правовые основы оценочной деятельности**

2. Назовите основные источники внешней и внутренней информации.
3. Как положения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ определяют понятия «субъекты» и «объекты» оценки?
4. Что такое «саморегулируемая организация», и какова ее роль в оценочной деятельности Российской Федерации?
5. Какие требования к отчету об оценке установлены в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ.
6. Назовите случаи обязательного проведения оценки согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ.
7. Назовите виды стоимости, содержащиеся в Федеральных и Международных стандартах оценки. Дайте определение видам стоимости, выделите отличия между различными видами стоимости.

### **Тема 3. Доходный подход к оценке бизнеса (предприятия)**

8. Перечислите методы доходного подхода к оценке бизнеса.
9. Раскройте экономическое содержание, условия применения и основные этапы метода дисконтированных денежных потоков.
10. Какие основные модели денежных потоков могут быть использованы в процессе оценки бизнеса методом ДДП?
11. Раскройте экономическое содержание и методы расчета ставки дисконтирования.
12. Какие методы расчета остаточной стоимости бизнеса вам известны?
13. Укажите поправки, которые могут вноситься к предварительной стоимости, рассчитанной методом дисконтированных денежных потоков.
14. Какие итоговые поправки могут вноситься к предварительной стоимости бизнеса, рассчитанной методом ДДП на базе FCFF и FCFE?
15. Метод капитализации: экономическое содержание, условия применения, базовая формула, основные этапы.

### **Тема 4. Сравнительный (рыночный) подход к оценке бизнеса**

16. Методы сравнительного подхода, их экономическое содержание, основные этапы расчета стоимости.

17. Укажите итоговые поправки, вводимые к предварительной стоимости в методе компании-аналога для получения итоговой стоимости бизнеса.

18. Укажите итоговые поправки, вводимые к предварительной стоимости в методе сделок для получения итоговой стоимости бизнеса.

#### **Тема 5. Затратный подход к оценке бизнеса**

19. Случаи применения затратного подхода в оценке бизнеса: оценка предприятия в целом; оценка контрольного пакета акций предприятия, обладающего значительными материальными активами; оценка новых предприятий; оценка предприятий, когда трудно прогнозировать будущие денежные потоки; ликвидация предприятия; отсутствие рыночной информации о предприятиях-аналогах.

20. Метод чистых активов. Этапы расчета методом стоимости чистых активов.

21. Метод ликвидационной стоимости. Основные этапы оценки методом ликвидационной стоимости. Оценка недвижимого имущества по рыночной стоимости.

22. Расчет рыночной стоимости машин, оборудования и транспортных средств.

23. Оценка нематериальных активов.

24. Определение рыночной стоимости финансовых активов.

#### **Тема 6. Опционный метод оценки бизнеса**

25. Сущность метода реальных опционов. Место метода реальных опционов в системе подходов и методов оценки бизнеса.

26. Основные типы реальных опционов, критерии их классификации. Основные методы оценки реальных опционов.

27. Различия методов реальных опционов и классического метода дисконтирования денежных потоков.

28. Модель Блэка-Шоулза. Применение метода реальных опционов при оценке бизнеса. Преимущества и недостатки данного метода.

#### **Тема 7. Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций**

29. Условия применения, экономическое содержание, основные этапы расчета и формула метода чистых активов.

30. Укажите уровень стоимости с точки зрения ликвидности и контроля, который позволяет получить метод чистых активов.

31. В чем заключается суть процесса взвешивания результатов, полученных в рамках нескольких подходов к оценке?

32. Что такое весовой коэффициент? Что он показывает, что учитывает и как определяется?

33. Понятие контрольного и миноритарного пакета акций. Премия за контроль, скидка на недостаток контроля.

34. Укажите методы оценки, которые дают стоимость на уровне контрольного пакета акций.

#### **Тема 8. Составление отчета об оценке бизнеса**

35. Какие требования к отчету об оценке установлены Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки?

36. Какие разделы должен содержать отчет об оценке бизнеса?

37. Какие допущения и ограничения может содержать отчет об оценке бизнеса?

38. Какие основные характеристики бизнеса должны быть отражены при описании объекта оценки?

39. В чем задачи и назначение финансового анализа в рамках оценки бизнеса?

40. Насколько подробным должно быть описание процесса оценки в рамках каждого из подходов к оценке бизнеса?

41. Требуется ли осмотр объекта оценки при оценке бизнеса, и какие фотоматериалы должны быть приведены в отчете?

42. Как комплектуются приложения к отчету об оценке бизнеса

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

Кафедра Финансы и кредит

Дисциплина «Оценка имущества и бизнеса»

Очная форма обучения

Направление подготовки 38.03.01 - Экономика

Направленность: Финансы и кредит

#### **Экзаменационный билет №1**

№	Вопросы	Баллы
1.	Назовите случаи обязательного проведения оценки согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ.	20
2.	Назовите основные источники внешней и внутренней информации.	20
3.	Решение задачи/кейса	20

### **7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений**

Приказ от 23.03.2017 №0557/о «Об утверждении Положения о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по программам бакалавриата и магистратуры в Финансовом университете» и приказы филиалов по данному вопросу.

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

#### **Нормативные правовые акты:**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (первая, вторая, четвертая части) (с изменениями и дополнениями от 13.07.2023). Часть первая // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, N 32, ст. 3301
2. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 (с изменениями и дополнениями от 13.07.2023) // "Собрание законодательства РФ", 07.08.2000, N 32, ст. 3340
3. Федеральный закон РФ «О несостоятельности (банкротстве)» от 16.10.2002 г., № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, N 43, ст. 4190
4. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г., № 208-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) // "Собрание законодательства РФ", 01.01.1996, N 1, ст. 1.
5. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция)
6. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
7. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
8. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
9. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
10. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
11. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. № 611.
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.

### **Основная литература:**

14. Оценка стоимости бизнеса: учебник / Н. А. Атабиева, А. А. Бакулина, В. В. Григорьев [и др.]; под ред. М. (. Эскиндарова, М. А. Федотовой. — Москва : КноРус, 2021. — 320 с. — ISBN 978-5-406-10616-7. — Тот же 2023 URL: <https://book.ru/book/945959> (дата обращения: 20.04.2023).

15. Основы оценки стоимости имущества: учебник / М.А. Федотова авт. и др. — М.: КноРус, 2019. — 272 с. — [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://book.ru/book/932616>

### **Дополнительная литература:**

16. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса: учебник для бакалавриата и магистратуры / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский; под ред. М. А. Федотовой. — М.: Юрайт, 2019. — 522 с. — [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://ez.el.fa.ru:2172/bcode/442270>

17. Касьяненко, Т.Г. Основы оценки стоимости имущества: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. — М.: КноРус, 2021. — 272 с. — [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://book.ru/book/936575> (дата обращения: 04.06.2021)

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

1. Информационно-образовательный портал Финансового университета/ Компьютерная обучающая программа — URL: <https://portal.fa.ru/>. Доступ по логину и паролю.

2. Электронные-библиотечные системы Информационно-образовательного портала Финансового университета — URL: <https://portal.fa.ru/>. Доступ по логину и паролю.

3. Периодические обзоры рынков, архив значений индексов Московской межбанковской валютной биржи ([www.micex.ru](http://www.micex.ru))

4. Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>

5. Национальная электронная библиотека <http://нэб.рф/>

6. Финансовая справочная система «Финансовый директор» <http://www.1fd.ru/>

7. Ресурсы информационно-аналитического агентства по финансовым рынкам Cbonds.ru <https://cbonds.ru/>

8. СПАРК <https://spark-interfax.ru/>

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

Студентам при подготовке следует использовать нормативные документы Финансового университета, Методические рекомендации по планированию и организации внеаудиторной самостоятельной работы студентов по образовательным программам бакалавриата и магистратуры в Финансовом университете, утвержденные приказом Финуниверситета от 11.05.2021 г. № 1040 (см. сайт Финансового Университета: на главной странице

раздел «Наш университет»; далее «Единая правовая база Финуниверситета»), использовать методические рекомендации департамента.

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

**1.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:**

- 1) Антивирусная защита Kaspersky Endpoint Security
- 2) Astra Linux, Libre Office

**1.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы:**

№п/п	Название рекомендуемых технических и компьютерных средств обучения	Наименование разделов и тем
1	Правовая база данных «КонсультантПлюс»	Темы 1-8

**1.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации: не предусмотрены.**

**Специализированные сайты и сервера**

1. [www.minfin.ru](http://www.minfin.ru) (сайт Министерства Финансов РФ)
2. [www.fcinfo.ru](http://www.fcinfo.ru) (сайт ФК-НОВОСТИ)
3. [www.interfax.ru](http://www.interfax.ru) (сайт Интерфакс)
4. [www.kommersant.ru](http://www.kommersant.ru) (сайт Коммерсантъ)
5. [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru) (сайт РосБизнесКонсалтинг)
6. [www.vedomosti.ru](http://www.vedomosti.ru) (сайт Ведомости)
7. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (сайт КонсультантПлюс)
8. [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru) (сайт Министерства экономического развития)
9. [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru) (сайт Федеральной налоговой службы России)
10. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) (сайт Центрального банка РФ)
11. [www.probpalata.gov.ru](http://www.probpalata.gov.ru) (сайт Федеральной пробирной палаты)
12. [www.flb.ru](http://www.flb.ru) (сайт Агентство федеральных расследований (Free Lance Burear))



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

1. Компьютерные классы с набором лицензионного базового программного обеспечения для проведения практических занятий и выходом в глобальную сеть Internet;

2. Лекции с применением мультимедийных материалов, мультимедийная аудитория. Технические средства обучения:

Компьютер преподавателя – 1 шт

Мультимедиа проектор – 1 шт.

Аудиоколонки – 1шт

Экран настенный – 1шт

3. Кабинет деятельности кредитно-финансовых институтов. Учебная аудитория для проведения занятий всех видов, предусмотренных образовательной программой, в том числе групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации

Специализированная мебель:

Лекционные парты + скамья – 24 шт.

Стулья – 2 шт.

Стол письменный – 2 шт.

Учебная доска – 1 шт.

Экран – 1 шт.

### **Методические рекомендации по обучению лиц с ограниченными возможностями здоровья**

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья. При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания тьюторами, психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения (персонального и коллективного использования). Материально-техническое обеспечение предусматривает приспособление аудиторий к нуждам лиц с ОВЗ.

Форма проведения аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей. Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств, а именно:

- в печатной или электронной форме (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- в печатной форме или электронной форме с увеличенным шрифтом и контрастностью (для лиц с нарушениями слуха, речи, зрения);

- методом чтения ассистентом задания вслух (для лиц с нарушениями зрения).

Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания, а именно:

- письменно на бумаге или набором ответов на компьютере (для лиц с нарушениями слуха, речи);
- выбором ответа из возможных вариантов с использованием услуг ассистента (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- устно (для лиц с нарушениями зрения, опорно-двигательного аппарата).

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.