

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение  
высшего образования

**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

**(Финансовый университет)**

СОГЛАСОВАНО

АО «НЭСК»

Начальник финансового управления



Г.И. Купин

«15» февраля 2024 г.



УТВЕРЖДАЮ

Директор Краснодарского филиала

Финансового университета, к.э.н., доцент



Э.В. Соболев

«20» февраля 2024 г.



Добрунова М.А.

**Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)**

**Рабочая программа дисциплины**

Для студентов, обучающихся по направлению подготовки  
38.03.01 «Экономика», ОП "Экономика и финансы",  
профиль "Финансы и кредит"  
очная форма обучения

*Рекомендовано Ученым советом Краснодарского филиала Финансового университета  
(протокол № 12 от 20 февраля 2024 г.)*

*Одобрено кафедрой «Экономика и финансы»  
(протокол № 7 от «23» января 2024 г.)*

Краснодар 2024

**Рецензенты:** *Рощектаев С.А.* профессор кафедры экономики и финансов, доктор экономических наук.

**Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса).** Рабочая программа дисциплины по выбору для студентов, обучающихся по направлению 38.03.01 «Экономика», ОП "Экономика и финансы", профиль "Финансы и кредит". — Краснодар: Краснодарский филиал Финуниверситета, кафедра «Экономика и финансы», 2023 г. – 46 с.

Дисциплина «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» является обязательной дисциплиной вариативной части профессионального цикла основной образовательной программы для подготовки бакалавров по направлению «Экономика», ОП "Экономика и финансы", профиль "Финансы и кредит", очной формы обучения. Рабочая программа учебной дисциплины содержит требования к результатам освоения дисциплины, программу, тематику практических занятий, формы самостоятельной работы, контрольные вопросы и систему оценивания, методические рекомендации, учебно-методическое обеспечение дисциплины.

*Учебное издание*

**Добрунова Мария Алексеевна**

**ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ ОРГАНИЗАЦИИ  
(БИЗНЕСА)**

Рабочая программа дисциплины

*Формат 60×90/16. Гарнитура Times New Roman*

*Усл. п.л. 1,7. Изд. № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_. Тираж 100 экз.*

*Заказ № \_\_\_\_*

*Отпечатано в Краснодарском филиале Финуниверситета*

© Добрунова М.А. 2024

© Краснодарский филиал Финуниверситета, 2024

## 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.....	6
4	Объем дисциплины в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся.....	7
5	Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий.....	8
5.1	Содержание дисциплины.....	8
5.2	Учебно-тематический план.....	13
5.3	Содержание семинаров, практических занятий.....	17
6	Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	19
6.1	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы.....	19
6.2	Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю.....	20
7	Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	23
8	Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины.....	36
9	Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины.....	37
10	Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.....	38
11	Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем.....	46
11.1	Комплект лицензионного программного обеспечения.....	46
11.2	Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы.....	46
11.3	Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации.....	46
12	Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	47

## **1 Наименование дисциплины**

Дисциплина Б1.В.03.ДВ.02.01 «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)»

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

Дисциплина «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» обеспечивает формирования следующих компетенций направления 38.03.01 «Экономика»:

Таблица 1 – Компетенции, формируемые в результате изучения дисциплины «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» направления подготовки 38.03.01 «Экономика»

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции
ПКП-2	Способность готовить информационно-аналитическое обеспечение деятельности банков и финансовых институтов, организаций различных	1. Применяет современные методы анализа и оценки деятельности организаций, в том числе институтов финансового рынка для выявления тенденций их развития с учетом складывающейся макроэкономической ситуации.	- знать современные инструменты анализа деятельности финансовых служб организаций и финансово-кредитных институтов; - уметь применять современные методики анализа деятельности финансовых служб организаций и финансово-кредитных институтов.

	отраслей экономики, разрабатывать прогнозы и планы, осуществлять мониторинг, анализ и контроль за ходом их выполнения деятельности финансовых служб организаций и финансово-кредитных институтов; осуществлять их мониторинг, анализировать и контролировать ход их выполнения	2. Демонстрирует определение эффективных направлений развития финансово-кредитных институтов, иных организаций различных отраслей экономики на основе формирования прогнозов, стратегий и планов их деятельности.	- знать информационно-аналитическое обеспечение для разработки прогнозов, стратегий и планов деятельности финансовых служб организаций и финансово-кредитных институтов; - уметь формировать на практике информационно-аналитическое обеспечение для разработки прогнозов, стратегий и планов деятельности финансовых служб организаций и финансово-кредитных институтов.
		3. Демонстрирует умение осуществлять мониторинг реализации прогнозов, стратегий и планов деятельности институтов финансово-кредитной сферы, иных организаций различных отраслей экономики и контролировать их выполнение.	- знать методы мониторинга, анализа и контроля хода выполнения прогнозов, стратегий и планов деятельности финансовых служб организаций и финансово-кредитных институтов; - уметь проводить мониторинг, анализ и контроль хода выполнения прогнозов, стратегий и планов деятельности финансовых служб организаций и финансово-кредитных институтов.

### 3 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» является дисциплиной модуля "Управление финансами организаций" профиля для направления подготовки 38.03.01 «Экономика».

Изучение дисциплины основывается на ранее изученных студентами дисциплинах, таких как: «Финансы организаций», «Экономика организации», «Финансы», «Деньги, кредит, банки».

В свою очередь, изучение дисциплины «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» позволит конкретизировать полученные знания, умения, навыки применительно к оценке имущества и бизнеса в зависимости от изменений внешней рыночной среды.

Знания и навыки, полученные в процессе изучения дисциплины «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» будут использованы студентами при изучении последующих дисциплин, предусмотренных учебным планом, при написании выпускной квалификационной (бакалаврской) работы, в процессе решения круга задач профессиональной деятельности в дальнейшем.

Таблица 2 - Междисциплинарные связи тем дисциплины с обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами направления подготовки 38.03.01 «Экономика»

№ п/п	Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	Номера разделов (тем) данной дисциплины, необходимых для изучения обеспечиваемых (последующих) дисциплин					
1	Анализ финансового состояния коммерческого банка	*	*	*	*	*	*

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

Для направления подготовки 38.03.01 «Экономика» по очной (7 семестр) формы обучения общая трудоёмкость дисциплины составляет 3 зач. ед., 108 часов (таблица 3).

Таблица 3 – Трудоемкость дисциплины «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)»

Вид учебной работы	Направление подготовки 38.03.01 «Экономика»	
	очная форма обучения (4 курс)	
	всего (в з.е и часах)	всего (в з.е и часах)
<b>Общая трудоёмкость дисциплины</b>	3/108	3/108
<b>Контактная работа - Аудиторные занятия</b>	34	34
<b>Лекции</b>	16	16
Семинары, практические занятия	18	18
<b>Самостоятельная работа</b>	74	74
Вид промежуточной аттестации	зачет	зачет

## **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. Место оценки объектов и прав собственности в современной экономике. Основные этапы становления профессиональной оценочной деятельности. Федеральные и международные стандарты оценки.

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

Необходимость оценки имущества и бизнеса в условиях становления инновационной рыночной экономики. Содержание отчета об оценке.

#### **Тема 2. Система информации, необходимая для оценки имущества и бизнеса.**

Подготовка необходимой информации. Внешняя информация: макроэкономические, отраслевые и региональные данные.

Внутренняя информация, представляемая собственником.

Сбор и анализ информации финансовых отчетов. Трансформация и нормализация финансовой отчетности. Определение стоимости основных фондов, товарно-материальных запасов, дебиторской задолженности.

#### **Тема 3. Правовые основы оценки стоимости имущества и бизнеса**

Понятие объекта оценки. Движимое и недвижимое имущество. Основные цели оценки. Виды стоимости. Субъекты и объекты оценочной деятельности.



Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральные стандарты оценки. Основные принципы оценки имущества бизнеса: теория и практика.

#### **Тема 4. Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода**

Особенности доходного подхода, его преимущества и недостатки. Метод дисконтированных денежных потоков. Экономическое содержание метода. Рыночная стоимость имущества и бизнеса, как сумма текущих стоимостей денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. Выбор длительности прогнозного периода.

Финансовое прогнозирование. Прогнозирование доходов, расходов и инвестиций. Расчет требуемой величины собственного оборотного капитала. Определение требуемой величины заемного капитала. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.

Определение ставки дисконтирования. Модель кумулятивного построения. Модель средневзвешенной стоимости капитала.

Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. 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.

## **Тема 5. Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы сравнительного подхода**

Особенности сравнительного подхода, его преимущества и недостатки.

Принципы отбора предприятий – аналогов.

Методы рынка капитала и сделок. Экономическое содержание метода рынка капиталов. Концептуальная основа метода сделок. Условия применения.

Необходимая информация.

Выбор сопоставимых предприятий. Анализ списка сопоставимых предприятий, сравнение с рассматриваемым предприятием. Критерии отбора: аналогичная продукция, диверсифицированность продукции/деятельности, структура капитала, размеры, стратегия деятельности, финансовые характеристики.

Финансовый анализ и сопоставление. Расчет и сравнительный анализ финансовых коэффициентов сопоставимых предприятий: коэффициентов ликвидности, структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, темпов роста.

Выбор, вычисление и характеристика важнейших оценочных мультипликаторов: Цена/Прибыль, Цена/Балансовая стоимость, Цена/Денежный поток, Цена/Инвестированный капитал, Цена/Дивидендные выплаты, Цена/Объем реализации. Мультипликаторы с прогнозными значениями. Методика расчета мультипликаторов. Принципы использования ретроспективных данных. Выбор величины оценочного мультипликатора.

Выведение итоговой стоимости, применение итоговых корректировок.

## **Тема 6. Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества**

Оценка объектов недвижимости: земельных участков, улучшений земельных участков

Особенности затратного подхода, его преимущества и недостатки. Метод чистых активов. Экономическое содержание метода. Рыночная стоимость предприятия как разность рыночной стоимости его активов и обязательств.

Условия применения метода.

Метод ликвидационной стоимости. Экономическое содержание метода. Понятие ликвидационной стоимости. Виды ликвидационной стоимости: плановая и внеплановая.

Оценка земельных участков. Оценка объектов недвижимости. Наличие, классификация и анализ состояния рынка земли и сегментов рынка недвижимости в России.

Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Основные проблемы и ограничения, связанные с практическим применением методов оценки недвижимости, основанных на затратном (имущественном) подходе к оценке. Особенности проведения осмотра объекта недвижимости. Использование ценностных коэффициентов. Случаи привлечения сторонних организаций для составления смет строительно-монтажных работ.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости. Методы и критерии отбора аналогов, используемые на практике. Анализ информации об объектах-аналогах и внесение ценовых корректировок. Отбор основных параметров сравнения и определение порядка проведения корректировок.

Применение методов внесения корректировок: аналитические, графико-аналитические, статистические (метод анализа иерархий).

Доходный подход к оценке недвижимости. Метод капитализации для недвижимости. Ключевые вопросы определения чистого операционного дохода. Основные подходы к определению ставки капитализации: применяемые варианты определения безрисковой ставки доходности для

российского рынка, способы расчета и возможности применения различных методов расчета надбавок за риск.

Особенности применения метода ДДП для недвижимости в современных российских условиях. Объективные и субъективные факторы, определяющие величину ставки дисконтирования. Возможность и способы прогнозирования движения элементов денежного потока в условиях неопределенности.

Интерпретация полученных в рамках доходного подхода результатов, проблемы и применяемые на практике способы согласования результатов применения методов оценки в рамках трех основных подходов к оценке.

#### Оценка машин, оборудования и транспортных средств

Применение классификаторов основных фондов. Методы затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке машин, оборудования и транспортных средств. Определение стоимости работ по монтажу и демонтажу машин и оборудования. Определение стоимости работ по перевозке машин и оборудования. Массовая и единичная оценка машин и оборудования. Методы построения факторно-стоимостных математических моделей. Метод индексации балансовой стоимости. Определение совокупного обесценения (износа). Определение рыночной стоимости.

Оценка нематериальных активов, финансовых вложений, долевых участия Классификация нематериальных активов. Концепция «гудвилл». Применение методов доходного подхода к оценке нематериальных активов. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов. Оценка финансовых активов: обыкновенных и привилегированных акций, облигаций. Оценка долевых участия.

Оценка оборотных активов предприятия: запасов, дебиторской задолженности. Массовая и единичная оценка оборотных активов.

Нормализация статей оборотных активов. Оценка товарно-материальных запасов. Группировка дебиторов предприятия. Методики оценки дебиторской задолженности предприятия.

## 5.2. Учебно-тематический план

Темы дисциплины и виды занятий для направления подготовки 38.03.01 «Экономика» представлены в таблице 4.

Таблица 4 - Распределение бюджета времени при изучении дисциплины «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» для направления подготовки 38.03.01 «Экономика» (в часах) (очная форма обучения)

№ п/п	Наименование раздела (темы) дисциплины	Трудоемкость в часах						Формы текущего контроля
		Всего часов	Аудиторная работа				Самостоятельная работа	
			Общая	Лекции	Семинары	Занятия в интерактивных форумах		
1	Цели и организация оценки стоимости имущества и бизнеса	18	4	2	2	2	14	Выполнение заданий, тестов
2	Система информации, необходимой для оценки бизнеса	18	6	2	4	4	12	Выполнение заданий, тестов
3	Правовые основы оценки стоимости имущества и бизнеса	18	6	2	4	4	12	Выполнение заданий, тестов
4	Основные подходы к оценке бизнеса: методы доходного подхода	18	6	2	4	4	12	Решение задач, тестов
5	Основные подходы к оценке бизнеса: методы сравнительного подхода	18	6	4	2	2	12	Решение задач, тестов

6	Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	18	6	4	2	2	12	Решение задач, тестов
<b>Итого:</b>		108	34	16	18		74	

## 5.2. Содержание семинаров, практических занятий

Цель практических занятий по дисциплине «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» – закрепление теоретических знаний, освоение методов оценки имущества и бизнеса, формирование навыков проведения расчетов стоимости различных видов имущества, контроль выполнения заданий для самостоятельной работы. Занятия проводятся в активной и интерактивной формах с привлечением всех студентов к обсуждаемым вопросам, выбору оптимальных способов решения практических задач, что способствует профессиональному развитию личности будущего бакалавра.

Таблица 5 – Содержание семинаров, практических занятий по дисциплине «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» для направления подготовки 38.03.01 «Экономика»

Наименование тем (разделов)	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9	Формы проведения занятий
1. Цели и организация оценки стоимости имущества и бизнеса	Цели и организация оценки имущества и бизнеса. Понятие, цели и принципы оценки имущества и бизнеса, субъекты и объекты оценки. Задачи и роль независимой оценки. Международные стандарты оценки. Направления оценочной деятельности. Необходимость оценки бизнеса (предприятия) в условиях становления инновационной рыночной экономики.  <b>Рекомендуемые источники</b> из 8 раздела: 1-4	Опрос. Обсуждение дискуссионных вопросов, решение тестовых заданий.

2. Система информации, необходимой для оценки бизнеса	Система информации, необходимая для оценки имущества и бизнеса. Подготовка необходимой информации. Внешняя информация. Информация заказчика услуг по оценке. Взаимосвязь риска и доходности. Основные виды корректировок финансовых отчетов. Трансформация и нормализация финансовой отчетности. Определение стоимости основных фондов, товарно-материальных запасов, дебиторской задолженности. <b>Рекомендуемые источники</b> из 8 раздела: 1-4	Опрос. Обсуждение дискуссионных вопросов. Сравнительный анализ информации по России и зарубежным странам, решение тестовых заданий. Составление сравнительной таблицы, отражающей основные положения МСФО38
3. Правовые основы оценки стоимости имущества и бизнеса	Понятие объекта оценки. Движимое и недвижимое имущество. Основные цели оценки. Виды стоимости. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». <b>Рекомендуемые источники</b> из 8 раздела: 1,2	Опрос. Обсуждение дискуссионных вопросов. Решение тестовых заданий, рассмотрение практических примеров.
4. Основные подходы к оценке бизнеса: методы доходного подхода	Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода. Особенности доходного подхода, его преимущества и недостатки. Экономическое содержание и практическая реализация метода дисконтированных денежных потоков и метода капитализации. <b>Рекомендуемые источники</b> из 8 раздела: 1-4	Опрос. Обсуждение дискуссионных вопросов. Решение тестовых и практических заданий
5. Основные подходы к оценке бизнеса: методы сравнительного подхода	Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы сравнительного подхода. Особенности сравнительного подхода, его преимущества и недостатки. Практическая реализация методов сравнительного подхода. <b>Рекомендуемые источники</b> из 8 раздела: 1-4	Опрос. Обсуждение дискуссионных вопросов. Решение тестовых и практических заданий
6. Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных	Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества. Особенности затратного подхода, его преимущества и недостатки. Экономическое содержание и практическая реализация методов затратного подхода к оценке имущества и бизнеса. <b>Рекомендуемые источники</b> из 8 раздела: 1-4	Опрос. Обсуждение дискуссионных вопросов. Решение тестовых и практических заданий

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

Целью проведения практического занятия по данной теме является обсуждение дискуссионных вопросов, связанных с определением цели оценки имущества и бизнеса и ее организацией.

### **Вопросы для контроля знаний и обсуждения:**

1. Понятие, цели и принципы оценки имущества и бизнеса.
2. Основные задачи и роль независимой оценки.
3. Место оценки объектов и прав собственности в современной экономике.
4. Основные этапы становления профессиональной оценочной деятельности.
5. Федеральные и международные стандарты оценки.

## **Тема 2. Система информации, необходимая для оценки имущества и бизнеса.**

Целью проведения практического занятия по данной теме является обсуждение дискуссионных вопросов, связанных со сбором и обработкой информации необходимой для оценки имущества и бизнеса.

### **Вопросы для контроля знаний и обсуждения:**

1. Подготовка необходимой информации.
2. Внешняя информация: макроэкономические, отраслевые и региональные данные.
3. Внутренняя информация, представляемая собственником.
4. Сбор и анализ информации финансовых отчетов. Трансформация и нормализация финансовой отчетности.
5. Определение стоимости основных фондов, товарно-материальных запасов, дебиторской задолженности.

## **Тема 3. Правовые основы оценки стоимости имущества и бизнеса.**

Целью проведения практического занятия по данной теме является обсуждение дискуссионных вопросов, связанных с правовыми основами оценки стоимости имущества и бизнеса.

### **Вопросы для контроля знаний и обсуждения:**



1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральные стандарты оценки.
2. Понятие объекта оценки. Движимое и недвижимое имущество.
3. Основные цели оценки.
4. Виды стоимости.
5. Субъекты и объекты оценочной деятельности.

#### **Тема 4. Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода**

Целью проведения практического занятия по данной теме является обсуждение дискуссионных вопросов, связанных с определением подходов к оценке имущества и бизнеса (методы доходного подхода).

##### **Вопросы для контроля знаний и обсуждения:**

1. Особенности доходного подхода, его преимущества и недостатки.
2. Метод дисконтированных денежных потоков.
3. Расчет требуемой величины собственного оборотного капитала.
4. Определение требуемой величины заемного капитала.
5. Модель кумулятивного построения.
6. Модель средневзвешенной стоимости капитала.
7. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды.
8. Методы определения денежного потока в постпрогнозный период.
9. Метод капитализации.
10. Методы определения капитализируемого дохода: среднеарифметический, средневзвешенный, трендовый.

#### **Тема 5. Подходы к оценке имущества и бизнеса.**

## **Методы сравнительного подхода**

Целью проведения практического занятия по данной теме является обсуждение дискуссионных вопросов, связанных с определением подходов к оценке имущества и бизнеса сравнительного подхода (методы сравнительного подхода).

### **Вопросы для контроля знаний и обсуждения:**

1. Особенности сравнительного подхода, его преимущества и недостатки.
2. Методы рынка капитала и сделок.
3. Финансовый анализ и сопоставление. Расчет и сравнительный анализ финансовых коэффициентов сопоставимых предприятий.
4. Методика расчета мультипликаторов.
5. Выведение итоговой стоимости, применение итоговых корректировок.

## **Тема 6. Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества**

Целью проведения практического занятия по данной теме является обсуждение дискуссионных вопросов, связанных с изучением **методов затратного подхода к оценке бизнеса и оценкой стоимости различных видов имущества.**

### **Вопросы для контроля знаний и обсуждения:**

1. Оценка объектов недвижимости: земельных участков, улучшений земельных участков
2. Оценка машин, оборудования и транспортных средств
3. Оценка нематериальных активов, финансовых вложений, долевых участия
4. Оценка оборотных активов предприятия: запасов, дебиторской задолженности.

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

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

Основная цель самостоятельной работы студента при изучении дисциплины «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» — закрепить знания, полученные в ходе практических занятий, глубоко изучить, используя рекомендованную литературу, основные теоретические и практические аспекты дисциплины, связанные с оценкой имущества и бизнеса.

Самостоятельная работа студента в процессе изучения дисциплины включает:

- освоение рекомендованной преподавателем по данной дисциплине основной и дополнительной учебной литературы;
- изучение корпоративных образовательных ресурсов (электронные учебники, электронные библиотеки, электронные видеокурсы и др.);
- выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач;
- самостоятельный поиск информации в Интернете;
- выполнение контрольной работы;
- консультации по наиболее сложным вопросам;
- участие в работе видео-клуба по кафедре и ежегодных студенческих научных конференциях;
- подготовку к зачету.

На самостоятельную работу студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» отводится 74 часа (очная форма) (таблица 6).

Таблица 6 – Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение обучающимися дисциплины «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» направления подготовки 38.03.01 «Экономика»

Наименование разделов, тем, входящих в дисциплину	Указание разделов и тем, отводимых на самостоятельное освоение обучающимися	Форма внеаудиторной самостоятельной работы
1. Цели и организация оценки имущества и бизнеса.	раздел "Цель и организация оценки стоимости", Федерального стандарта оценки №2 (ФСО №2)	Изучение лекций, материалов и литературы, предложенной преподавателем, сайтов профессиональных организаций оценщиков. Работа с основной и дополнительной литературой. Подготовка к обсуждению вопросов темы.
2. Система информации, необходимая для оценки имущества и бизнеса.	раздел "Информационное обеспечение оценки стоимости", Федерального стандарта оценки №3 (ФСО №3)	Изучение лекций, материалов и литературы, предложенной преподавателем, программных продуктов и информационно-аналитических сайтов. Подготовка выступлений для обсуждения на семинарах.
3. Правовые основы оценки стоимости имущества и бизнеса.	раздел "Правовые аспекты оценочной деятельности в Российской Федерации", Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135 от 29.07.1998г., Федеральные стандарты оценки №№1-11	Изучение лекций, материалов и литературы, предложенной преподавателем. Изучение Федеральных стандартов оценки, Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации и других правовых актов, связанных с оценочной деятельностью.
4. Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы доходного подхода	раздел "Доходный подход к оценке имущества и бизнеса"	Изучение лекций, материалов и литературы, предложенной преподавателем. Работа с основной и дополнительной литературой. Подготовка к обсуждению вопросов темы.
5. Подходы к оценке имущества и бизнеса. Методы сравнительного подхода	раздел "Сравнительный подход к оценке имущества и бизнеса"	Изучение лекций, материалов и литературы, предложенной преподавателем. Работа с основной и дополнительной литературой. Подготовка к обсуждению вопросов темы.
6. Методы затратного подхода к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	раздел "Доходный подход к оценке имущества и бизнеса"	Изучение лекций, материалов и литературы, предложенной преподавателем. Работа с основной и дополнительной литературой. Подготовка к обсуждению вопросов темы.

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

Проведение аудиторной самостоятельной работы предполагает командную работу при подготовке сообщений по анализу литературных источников (книг, статей, материалов конференций) на заданную тему, подготовку ответов на контрольные вопросы по темам дисциплины, подготовку контрольных работ.

### **Перечень контрольных вопросов по дисциплине**

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) устареваниями?
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 и поглощений по результатам анализа синергетического эффекта.

Текущий контроль осуществляется в ходе учебного процесса и консультирования студентов, по результатам выполнения самостоятельных работ. Основными формами текущего контроля знаний являются:

- обсуждение вынесенных в планах семинарских (практических) занятий вопросов тем и контрольных вопросов;
- решение задач, тестов и их обсуждение в точки зрения умения формулировать выводы, вносить рекомендации и принимать адекватные управленческие решения;
- выполнение контрольной работы;
- обсуждение законодательных, правовых и нормативных актов.

О подходе к оценке знаний студентов преподаватель информирует студентов на первом семинарском (практическом) занятии. На последнем семинарском (практическом) занятии студентам сообщается оценка, которую они получают по итогам работы в семестре. Студенты могут улучшить свою оценку по итогам работы в семестре за счет отработки пропущенных занятий. Отработка пропусков, имевших место по причине работы студентов во время занятий, не допускается.

Промежуточный контроль по учебной дисциплине «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» направления подготовки 38.03.01 «Экономика», в форме зачета в устной или письменной форме в виде ответов на вопросы.

Критерии балльно-рейтинговой оценки текущего контроля успеваемости содержатся в соответствующих методических рекомендациях кафедры «Экономика и финансы».

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

### **7.1. Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины**

Перечень компетенций и их структура в виде знаний, умений содержатся в разделе 2 рабочей программы «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**

#### **Вопросы для подготовки к зачету**

1. Что понимается под оценкой стоимости имущества и бизнеса?
2. Для каких целей в современной рыночной экономике необходима оценочная деятельность?
3. В чем заключается государственное регулирование оценочной деятельности?
4. Основные источники информации для проведения оценки имущества компании.
5. В чем заключается саморегулирование оценочной деятельности?
6. Какие основные цели оценки стоимости имущества?
7. Какие основные цели оценки стоимости бизнеса?
8. Учет каких факторов влияет на величину стоимости бизнеса?
9. В чем заключаются особенности бизнеса как объекта оценки?
10. В чем заключаются особенности недвижимого имущества как объекта оценки?

11. В чем заключаются особенности движимого имущества как объекта оценки?

12. Какие виды стоимости и в каких ситуациях определяет оценщик?

13. Какие внешние и внутренние факторы влияют на стоимость бизнеса?

14. Какие внешние и внутренние факторы влияют на стоимость имущества?

15. Какие подходы используются к оценке имущества и бизнеса?

16. На каких принципах базируются подходы к оценке стоимости?

17. Каковы основные классификации информации, используемой для оценки имущества и бизнеса?

18. Какие основные требования к информации содержат Федеральные стандарты оценки (ФСО)?

19. Какие основные разделы информации, запрашиваемой оценщиком у заказчика для проведения оценки бизнеса, вам известны?

20. Какие основные разделы информации, запрашиваемой оценщиком у заказчика для проведения оценки движимого имущества, вам известны?

21. Какие основные разделы информации, запрашиваемой оценщиком у заказчика для проведения оценки недвижимого имущества, вам известны?

22. Какие источники макроэкономической информации необходимы для проведения оценки имущества и бизнеса?

23. Какие Федеральные стандарты оценки вы знаете?

24. Какие стандарты являются приоритетными?

25. Какой правовой акт дает определение объектам оценки?

26. Какой правовой акт дает определение субъектам оценки?

27. В каких случаях необходим анализ прав на имущество?

28. Какие методы оценки включает в себя доходный подход и какова сфера их применения?

29. Каковы основные этапы оценки бизнеса методом дисконтирования денежных потоков?



30. В чем заключаются преимущества и недостатки метода дисконтирования денежных потоков?
31. Какие основные этапы оценки имущества и бизнеса методом капитализации?
32. В чем состоят преимущества и недостатки метода капитализации?
33. Каковы необходимые условия для оценки бизнеса сравнительным подходом?
34. Какие факторы должен учитывать оценщик при выборе метода сравнительного подхода имущества и бизнеса?
35. В чем состоят положительные и отрицательные стороны сравнительного подхода к оценке имущества и бизнеса?
36. Какие критерии используются оценщиком для принятия решения о сходстве предприятий?
37. В чем заключаются особенности финансового анализа для реализации сравнительного подхода?
38. Что такое ценовой мультипликатор?  
Какие виды мультипликаторов используются?
39. Какие виды корректировок применяются в сравнительном подходе к оценке недвижимости?
40. Какие виды корректировок применяются в сравнительном подходе к оценке движимого имущества?
41. Какие виды корректировок применяются в сравнительном подходе к итоговой стоимости?
42. Какие методы оценки включает в себя затратный подход?
43. Каковы основные этапы метода чистых активов?
44. В чем заключаются преимущества и недостатки метода чистых активов?
45. Каковы основные этапы оценки бизнеса методом ликвидационной стоимости?

46. Какие необходимо учитывать факторы при взвешивании результатов, полученные при использовании доходного, сравнительного и затратного подходов для выведения итоговой величины стоимости при оценке имущества и бизнеса?

47. Какую роль играет стоимость компании в стратегическом управлении?

48. Какие ключевые факторы определяют стоимость компании, и каковы их принципы?

49. Какие ключевые факторы определяют стоимость недвижимого имущества?

50. Какие ключевые факторы определяют стоимость движимого имущества?

### **Примеры тестовых заданий**

1. Назовите функцию сложного процента, позволяющую определить приведенную к настоящему времени стоимость, величина которой известна в будущем при заданном периоде времени и процентной ставке.

- а) будущая стоимость денежной единицы;
- б) текущая стоимость денежной единицы;
- в) текущая стоимость аннуитета;
- г) периодический взнос в погашение кредита;
- д) будущая стоимость аннуитета.

2. Назовите функцию сложного процента, которая позволяет определить приведенную к настоящему времени стоимость, обеспечивающую в будущем получение определенного числа равновеликих поступлений при известной процентной ставке.

- а) будущая стоимость денежной единицы;
- б) текущая стоимость денежной единицы;
- в) текущая стоимость аннуитета;

- г) периодический взнос в погашение кредита;
- д) будущая стоимость аннуитета.

3. Назовите функцию сложного процента, которая позволяет определить будущую стоимость периодического платежа в погашение ссуды, при заданной ставке процента, начисляемого на уменьшающийся остаток ссуды и известном периоде.

- а) текущая стоимость денежной единицы;
- б) текущая стоимость аннуитета;
- в) периодический взнос в погашение кредита;
- г) будущая стоимость аннуитета;
- д) периодический взнос в фонд накопления.

4. Назовите функцию сложного процента, которая позволяет определить будущую стоимость периодических равновеликих взносов при известной величине аннуитета, процентной ставке и периоде.

- а) будущая стоимость денежной единицы;
- б) текущая стоимость аннуитета;
- в) периодический взнос в погашение кредита;
- г) будущая стоимость аннуитета;
- д) периодический взнос в фонд накопления;

5. Назовите функцию сложного процента, которая позволяет определить величину периодических равновеликих взносов для накопления известной будущей стоимости при заданной процентной ставке и периоде.

- а) будущая стоимость денежной единицы;
- б) текущая стоимость аннуитета;
- в) периодический взнос в погашение кредита;
- г) будущая стоимость аннуитета;

д) периодический взнос в фонд накопления.

6. Из нижеперечисленных вариантов ответа укажите фактор отраслевого риска:

- а) цикличность экономического роста в стране;
- б) инфляционный рост общего уровня цен;
- в) изменение курса национальной валюты;
- г) изменение стратегии сбыта товаров;
- д) изменение ставки процента Центрального банка.

7. Какие из нижеперечисленных факторов не относятся к слагаемым макроэкономического риска?

- а) изменение учетной ставки процента Центральным банком;
- б) инфляционный рост общего уровня цен;
- в) конкурентная ситуация в отрасли;
- г) изменение курса национальной валюты;
- д) все факторы относятся к слагаемым макроэкономического риска.

8. Из нижеперечисленных вариантов ответа укажите фактор политического риска, характерный для современной России:

- а) постоянные изменения в составе правительства страны;
- б) недостаточное государственное регулирование цен монополистов;
- в) низкое качество управления государственными предприятиями;
- г) нестабильность налогового законодательства;
- д) все ответы верны.

9. Диверсификация приводит к снижению совокупного риска, который берут на себя инвесторы, принимая конкретное инвестиционное решение. Какой из приведенных ниже компонентов совокупного риска может быть снижен путем соответствующей диверсификации?

- а) операционный риск, присущий конкретной компании;

- б) риск, связанный с инфляцией;
- в) риск, связанный с обменными курсами валют;
- г) риск, связанный со ставкой процента;
- д) все ответы неверны.

10. Целью трансформации финансовой отчетности является:

- а) приведение финансовой информации за прошедшие периоды к сопоставимому виду на дату оценки;
- б) приведение финансовой информации к международным стандартам бухгалтерского учета;
- в) приведение методов хозяйственных операций к отраслевым стандартам;
- г) приведение финансовых показателей к среднеотраслевому уровню;
- д) корректировка доходов и расходов предприятия, имевших единовременный характер или не связанных с производственной деятельностью.

11. Нормализация бухгалтерской отчетности является обязательной, если:

- а) оценка производится для иностранного инвестора;
- б) оценка производится для отечественного инвестора;
- в) во всех случаях.

12. Трансформация бухгалтерских счетов означает:

- а) корректировку счетов для приведения к единым стандартам бухучета;
- б) корректировку ретроспективной информации для устранения влияния 16 нехарактерных или единичных затрат;
- в) расчет финансовых коэффициентов;

г) все ответы верны;

д) а) и б)

13. В процессе оценки стоимости имущества, как правило, не корректируется счет:

а) расчеты с дебиторами;

б) денежные средства;

в) производственные запасы;

г) износ;

д) все ответы невер

14. При использовании метода дисконтированных денежных потоков оценщик составляет аналитические расчеты следующих показателей:

а) необходимой величины собственного оборотного капитала;

б) рыночных мультипликаторов;

в) величины чистого операционного дохода;

г) восстановительной стоимости объекта;

д) ставки капитализации.

15. При использовании метода оценки чистых активов оценщик составляет аналитические расчеты следующих показателей:

а) ставки дисконтирования;

б) величины устранимого и неустранимого физического износа;

в) рыночных мультипликаторов;

г) прогнозируемого денежного потока;

д) финансовых коэффициентов.

16. При использовании метода капитализации дохода для оценки недвижимости оценщик составляет расчеты:

а) величины устранимого и неустранимого физического износа;

б) восстановительной стоимости недвижимости;

- в) прогнозируемого денежного потока;
- г) чистого операционного дохода;
- д) рыночной стоимости нематериальных активов.

17. При использовании метода компании-аналога оценщик составляет расчеты:

- а) прогнозируемого денежного потока;
- б) финансовых коэффициентов;
- в) восстановительной стоимости объекта;
- г) ставки дисконтирования;
- д) все ответы неверны.

18. Финансовый анализ компании определяет:

- а) выбор ставки дисконта при использовании метода дисконтного денежного потока;
- б) выбор мультипликатора при использовании метода компании-аналога;
- в) необходимую величину собственного оборотного капитала при использовании метода дисконтированного денежного потока;
- г) а), б) и в)
- д) а) и б)

19. Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется:

- а) безрисковой ставкой дохода;
- б) ставкой дисконтирования;
- в) нормой возмещения капитала;
- г) ставкой капитализации;
- д) все ответы неверны.

20. Что из нижеследующего неправильно?

- а) стоимость = доход : коэффициент капитализации;
- б) доход = коэффициент капитализации \* стоимость;
- в) коэффициент капитализации = доход : стоимость;
- г) доход = коэффициент капитализации : стоимость;
- д) все ответы неверны.

21. Процентная ставка, которая используется для приведения ожидаемых будущих денежных потоков к текущей стоимости, называется:

- а) ставкой капитализации;
- б) безрисковой ставкой дохода;
- в) нормой возмещения капитала;
- г) ставкой дисконтирования.
- д) все ответы неверны.

22. Различие между денежным потоком, рассчитанным для собственного капитала, и денежным потоком для инвестированного капитала заключается в том, что:

- а) учитываются или нет заемные средства;
- б) учитывается или нет инфляция;
- в) как рассчитывается ставка дисконта;
- г) а) и б);
- д) а) и в).

23. Какие показатели из нижеперечисленных учитываются со знаком «минус» при расчёте денежного потока, приносимого собственным капиталом?

- а) чистая прибыль;
- б) уменьшение товарно-материальных запасов;
- в) увеличение дебиторской задолженности;
- г) увеличение кредиторской задолженности;



д) все ответы неверны.

24. Какие показатели из нижеперечисленных учитываются со знаком «плюс» при расчёте денежного потока, приносимого собственным капиталом?

а) уменьшение товарно-материальных запасов;

б) увеличение дебиторской задолженности;

в) уменьшение кредиторской задолженности;

г) увеличение капитальных вложений;

д) все ответы неверны.

25. Какие показатели из нижеперечисленных учитываются со знаком «минус» при расчёте денежного потока, приносимого всем инвестированным капиталом?

а) чистая прибыль;

б) амортизационные отчисления;

в) уменьшение товарно-материальных запасов;

г) уменьшение кредиторской задолженности;

д) уменьшение дебиторской задолженности.

### **Примеры практико-ориентированных заданий**

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

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) 146 000 000

3. Инвестор получил кредит в банке в сумме 200 млн. рублей сроком на два года под 24% годовых, выплачиваемых в конце срока. Определить сумму погашения долга через два года.

4. Стоимость земельного участка, купленного за 5000 долларов ежегодно увеличивается на 7%. На какую сумму по сравнению с первоначальной стоимостью возрастет стоимость земли через 8 лет?

5. Рассчитать сумму процентов, начисленных на вклад в 900 тысяч рублей за 5 месяцев, если годовая ставка 120% и проценты начисляются ежемесячно

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

Таблица 8 - Типовые оценочные средства для проверки каждой компетенции, формируемой дисциплиной «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» направления 38.03.01 «Экономика»

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Типовые задания
<i>Профессиональные компетенции профиля (ПКП)</i>			
ПКП-2	Способность готовить информационно-аналитическое обеспечение деятельности банков и финансовых институтов, организаций различных отраслей экономики, разрабатывать прогнозы и планы, осуществлять мониторинг, анализ и контроль за ходом их выполнения деятельности финансовых служб организаций и финансово-кредитных институтов; осуществлять их мониторинг, анализировать и контролировать ход их выполнения	1. Применяет современные методы анализа и оценки деятельности организаций, в том числе институтов финансового рынка для выявления тенденций их развития с учетом складывающейся макроэкономической ситуации.	Задача 1. Определить сумму процентов, начисленных на вклад в 12 тысяч рублей, вложенный под 22% годовых, через 2,5 года при полугодовом начислении процентов. Задача 2. Достаточно ли положить на счет 5000 долларов для приобретения через 3 года легкового автомобиля стоимостью 11000 долларов? Банк начисляет проценты ежеквартально, годовая ставка 28%. Решить задачу двумя способами.
		2. Демонстрирует определение эффективных направлений развития финансово-кредитных институтов, иных организаций различных отраслей экономики на основе формирования прогнозов, стратегий и планов их деятельности.	Задача 1. Рассчитать текущую стоимость выручки от продажи имущества предприятия, оцененного в 400 млн. рублей. Расходы по продаже составят 8 12% от стоимости имущества. Имущество будет продано через два года, ставка дисконтирования 15%. Задача 2. Определить фактор текущей стоимости авансового аннуитета, возникающего 8 раз при ставке дисконтирования 15%.
		3. Демонстрирует умение осуществлять мониторинг реализации прогнозов, стратегий и планов деятельности институтов финансово-кредитной сферы, иных организаций различных отраслей экономики и контролировать их выполнение.	Задача 1. Предприятие будет приносить владельцу доход в размере 1200 тысяч рублей в конце каждого года в течение 5 лет, после чего предполагается его продажа за 10000 тысяч рублей. Определить текущую стоимость предприятия при ставке дисконтирования 15%? Задача 2. Предоставление складского комплекса в аренду в течение четырех лет обеспечит доход 24 млн. рублей в год. В конце четвертого года он будет продан за 300 млн. рублей. Рассчитать текущую стоимость доходов, если ставка дисконта для дохода составляет 9%, а для продажи – 15%. Задача 3. Инвестору предлагают купить склад за 18000 долларов. Он может сдать его в аренду за 2000 чистой годовой аренды, выплачиваемой в конце каждого из последующих семи лет. Кроме этого, инвестор может продать склад в конце седьмого года за 25000 долларов при ставке дисконтирования в 15%. Определить экономическую целесообразность этого проекта.

Процедуры оценивания знаний и умений регулируются соответствующими приказами, распоряжениями ректората Финуниверситета о контроле уровня освоения дисциплин и сформированности компетенций студентов.

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

### *Основная литература*

1. Мелкумов Я.С. Экономическая оценка имущества и инвестиция: Учеб. пособие. - Москва : ИМПЭ, 1997 - 136 с. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/344962>

2. Вертакова, Ю. В. Оценка и управление стоимостью предприятия : учебное пособие / Ю.В. Вертакова, О.Е. Пирогова, В.А. Плотников. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 175 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/1860991. - ISBN 978-5-16-017556-0. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1926426>

3. Касьяненко, Т. Г., Основы оценки стоимости имущества : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко. — Москва : КноРус, 2023. — 268 с. — ISBN 978-5-406-10877-2. — URL: <https://book.ru/book/947628>

### *Дополнительная литература*

4. Бадмаева, Д. Г. Оценка и управление стоимостью предприятия (организации) : учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, профиль подготовки «Экономика и управление в АПК» / Д. Г. Бадмаева. - Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2020. - 62 с. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1902034>

5. Федотова, М. А., Основы оценки стоимости имущества : учебник / М. А. Федотова, Т. В. Тазихина, ; под ред. М. А. Федотовой, Т. В.

Тазихиной. — Москва : КноРус, 2021. — 272 с. — ISBN 978-5-406-08026-9.  
— URL: <https://book.ru/book/938877>

6. Саяпина, Т. С., Оценка недвижимого имущества : учебник / Т. С. Саяпина. — Москва : КноРус, 2024. — 218 с. — ISBN 978-5-406-12178-8. — URL: <https://book.ru/book/950758>

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

1. <http://www.appraiser.ru/> - вестник оценщика.
2. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) - Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
3. [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org) – Международный совет по стандартам финансовой отчетности (МСФО).
4. [www.fasb.org/home](http://www.fasb.org/home) - Совет по стандартам финансовой отчетности.
5. Информационная система Bloomberg.
6. Информационная система Thomson Reuters.
7. Программно-информационный комплекс «СтОФ».
8. [Damodaran.com](http://Damodaran.com).

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

### **10.1. Общие положения по выполнению контрольной работы**

Контрольная работа по дисциплине «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» предназначена для проверки степени усвоения студентами пройденного материала по данной дисциплине.

Контрольная работа выполняется после прохождения курса по дисциплине и их самостоятельной работы с рекомендованной преподавателем учебной литературой. Контрольная работа должна показать, что ее автор освоил фундаментальные знания в области оценки имущества и бизнеса.

Учебным планом по дисциплине «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» для студентов предусмотрено выполнение одной контрольной работы (контрольная работа).

Контрольная работа носит теоретико-практический характер и дает дополнительный опыт самостоятельной работы над выбранной темой, заключающийся в подборе необходимой литературы, письменном изложении материала на основе систематизации, обобщении, критическом анализе изученного материала и умении решения практических задач.

Контрольная работа должна включать следующие структурные элементы:

- введение;
- теоретический вопрос;
- тестовое задание;
- задачу, требующую финансовых вычислений и разработанную на основе фактических материалов из реальной экономической ситуации конкретных хозяйствующих субъектов;
- заключение;
- список использованных источников.

Во введении обосновывается актуальность темы работы, определяются цели и задачи.

Объем ответа на теоретический вопрос не должен превышать 1,-2 страниц.

В тестовом задании выделяется правильный ответ и дается его аргументация.

Решение задач, требующих финансовых вычислений, должно содержать:

- условие задания;
- перечень вводимых условных обозначений;
- применяемые для расчета формулы;
- расчетную часть с пояснениями;
- ответ.

В заключении делаются основные выводы по изученной теме.

Список информационных источников должен содержать не менее 5 наименований.

В методических указаниях по дисциплине «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)» представлены 5 вариантов контрольных работ. Номер варианта контрольной работы устанавливается в соответствии с последней цифрой номера зачетной книжки. Последняя цифра номера зачетной книжки	0, 5	1, 6	2, 7	3, 8	4,9
Номер варианта	1 вариант	2 вариант	3 вариант	4 вариант	5 вариант

### **Требования к оформлению контрольной работы**

Текст контрольной работы выполняется с использованием компьютера и распечатывается на одной стороне листа белой бумаги формата А4. Цвет шрифта должен быть черным, шрифт – Times New Roman, размер 14, межстрочный интервал - 1,5. Полужирный шрифт для выделения названий структурных элементов работы, отдельных слов не используется. Не разрешается использовать компьютерные возможности

акцентирования внимания на отдельных терминах, положениях, формулах путем использования шрифтов разной гарнитуры.

Номера страниц проставляют в середине нижнего поля листа, соблюдая сквозную нумерацию. Точка в номере страницы не ставится. Титульный лист включают в общую нумерацию страниц, но номер страницы не проставляется. Нумерация начинается со второй страницы — «Содержание».

Каждое задание и другие структурные элементы работы — содержание, список использованных источников — начинаются с новой страницы.

*Формулы* в контрольной работе выделяют из текста в отдельную строку. Выше и ниже каждой формулы должна быть оставлена одна свободная строка. Пояснение значений символов и числовых коэффициентов следует приводить непосредственно под формулой в той же последовательности, в которой они даны в формуле. Формулы нумеруются арабскими цифрами сквозной нумерацией по всей работе, при этом номер формулы указывается в круглых скобках в крайнем правом положении на строке. Формулы должны быть написаны с помощью редактора формул: .

*Таблицы* располагаются непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые, или на следующей странице, нумеруются арабскими цифрами сквозной нумерацией по всей работе. Заголовок таблицы располагается по ширине страницы. Слово «Таблица», ее порядковый номер и название через тире помещают над таблицей слева без абзачного отступа.

В заключительной части контрольной работы необходимо привести список использованных источников, содержащий не менее 10-12 учебников, монографий и статей периодической печати.

*Список использованных источников* должен содержать сведения об источниках, которые использовались при написании контрольной работы и приводятся в следующем порядке:

— федеральные конституционные законы и федеральные



законы (в хронологической очередности - от последнего года принятия к предыдущему);

- нормативные правовые акты Президента Российской Федерации (в той же последовательности);

- нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации (в той же очередности);

- прочие федеральные нормативные правовые акты;

- нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации;

- муниципальные правовые акты;

- монографии, учебники, учебные пособия (в алфавитном порядке);

- авторефераты диссертаций (в алфавитном порядке);

- научные статьи (в алфавитном порядке);

- источники на иностранном языке;

- Интернет-источники.

Источники нумеруются арабскими цифрами без точки и печатаются с абзацного отступа.

Объем контрольной работы не должен превышать 12 страниц формата А4 (шрифт 14, полуторный интервал). Образец оформления титульного листа приведен далее.

### **Варианты контрольных работ**

#### **1. Вариант**

1. Обоснуйте достоинства и недостатки затратного подхода к оценке стоимости имущества и бизнеса.

2. Укажите правильный ответ. При расчете денежного потока для инвестированного капитала:

а) величина всех долговых обязательств вычитается для получения стоимости собственного капитала;

б) капитальные вложения исключаются, так как отсутствуют

источники финансирования;

в) проценты по обслуживанию кредита вычитаются при расчете чистого дохода;

г) все ответы верны.

3. Объект недвижимости, приносящий чистый операционный доход в 50000 долларов был оценен в 650000 долларов. Определить коэффициент капитализации.

2 вариант

1. Обоснуйте достоинства и недостатки сравнительного подхода к оценке стоимости имущества и бизнеса.

2. При прогнозировании денежных потоков расчет износа:

а) должен основываться на существующей величине активов;

б) должен основываться на существующей величине активов, учитывающей все изменения в будущем;

- в) должен основываться на будущих изменениях величины активов;  
г) все ответы неверны.

3. Рассчитать совокупную текущую стоимость денежного потока предприятия, ожидаемого в прогнозный период. Денежный поток составил на конец первого года - 85 млн. рублей, на конец второго года - 93 млн. рублей, на конец третьего года - 80 млн. рублей, на конец четвертого года - 104 млн. рублей. Ставка дисконтирования равна 24%.

### 3 вариант

1. Обоснуйте достоинства и недостатки доходного подхода к оценке стоимости имущества и бизнеса

2. Инвестиционный анализ при использовании метода дисконтирования денежных потоков включает в себя:
- а) ставку дисконта;
  - б) собственный оборотный капитал; в) весь основной капитал;
  - г) капитальные вложения; д) всё вышеперечисленное.

3. Рассчитать величину приведенного денежного потока (млн. рублей) исходя из следующих данных: первый год - 12,2; второй год - 15,3; третий год - 9,4; четвёртый год - 25. Ставка дисконтирования - 12%.

### 4 вариант

1. Дайте понятие реструктуризации бизнеса и опишите её влияние на стоимость бизнеса

2. Различие между денежным потоком, приносимым собственным капиталом и всем инвестированным капиталом заключается в том, что:

- а) учитывается долг или нет;
- б) учитывается инфляция или нет;
- в) какая ставка дисконта используется;

г) а) и б);

д) а) и в).

3. Акционерное общество «Геркулес» выплатило дивиденды за прошлый год в размере 26 рублей на одну акцию. Ожидается ежегодный рост дивидендов на 12%. Определить стоимость одной акции (после выплаты 26 рублей дивидендов), если ставка дисконтирования равна 18%.

5 вариант

1. В чем особенности практического применения методов рынка капитала, сделок и отраслевых соотношений?

2. Расчет стоимости предприятия в послепрогнозный период по модели Гордона основан на нижеперечисленных условиях за исключением:

а) величина износа и капитальных вложений в послепрогнозный период выравниваются;

б) в послепрогнозный период возможны убытки от деятельности оцениваемого предприятия;

в) долгосрочные темпы роста доходов оцениваемого предприятия в послепрогнозный период стабилизируются;

г) доходы послепрогнозного периода капитализируются в показатель стоимости перепродажи оцениваемого предприятия;

д) все ответы верны.

3. Рассчитать текущую стоимость цены перепродажи предприятия по модели Гордона, если денежный поток пятого последнего прогнозного года равен 15000 долларов, долгосрочные темпы роста 6%, ставка дисконтирования 20%.

*Пример оформления титульного листа контрольной работы*

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего  
образования

**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»  
(Финансовый университет)**

**Краснодарский филиал Финуниверситета**

Кафедра «Экономика и финансы»

## **КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА**

**по дисциплине «Оценка и управление стоимостью организации (бизнеса)»**

Направление 38.03.01 «Экономика» Профиль «Финансы и кредит»

Вариант \_\_\_\_\_

Студент \_\_\_\_\_

(И.О.Ф.) \_\_\_\_\_

курс \_\_\_\_\_

Преподаватель \_\_\_\_\_

(уч. степень., должность И.О.Ф.) \_\_\_\_\_

Краснодар 202\_

**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. Astro Linux
2. Libre Office

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

- 1 Справочная правовая система «Консультант Плюс». URL:  
<http://www.consultant.ru>
- 2 Информационно-правовая система «Гарант-аэро». URL:  
<http://www.garant.ru>

**11.3 Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации: не предусмотрены**

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

Материально-техническая база Краснодарского филиала Финансового университета соответствует действующим противопожарным правилам и нормам, обеспечивает проведение всех видов дисциплинарной и междисциплинарной подготовки, практической и научно-исследовательской работ обучающихся, предусмотренных учебным планом.

Образовательный процесс обеспечивается специальными помещениями, которые представляют собой аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, выполнения курсовых работ, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, помещения для самостоятельной работы студентов и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования. Специальные помещения укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, обеспечивающими представление учебной информации большой аудитории, демонстрационным оборудованием.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой, обеспечивающей доступ к сети Интернет и электронной информационно-образовательной среде Финансового университета.