

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Баламирзоев Назим Лиодинович  
Должность: Врио ректора  
Дата подписания: 03.06.2022 09:18:00  
Уникальный программный ключ:  
777029a1882856141bfb9e855f0a3c8b6edae59e

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»

РЕКОМЕНДОВАНО К  
УТВЕРЖДЕНИЮ

Директор филиала ДГТУ в  
г. Дербенте И.М. Мейланов

  
Подпись ИОФ

20.08. 2018г.

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

  
Н.С. Суракатов

Подпись ИОФ

21.08 2018г.

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

по дисциплине: Б1.В.ДВ.14 – Оценка стоимости бизнеса

наименование дисциплины по ООП и код по ФГОС

для направления (специальности) 38.03.01. – Экономика

по профилю 38.03.01. – Экономика предприятий и организаций

шифр и полное наименование направления (специальности)

Факультет: Филиал в г. Дербент

наименование факультета, где ведется дисциплина

Квалификация выпускника (степень) бакалавр

бакалавр

Форма обучения очная/заочная, курс 2/2 семестр(ы) 4/3

очная, заочная, др.

Всего трудоемкость в зачетных единицах (часах) 3 ЗЕТ (108)

лекции 34/9 (час)

экзамен -  
(семестр)

практические (семинарские) занятия 17/4 (час); зачет 4/3 (сем)

(семестр)

лабораторные занятия - (час); самостоятельная работа 57/91 (час)

курсовой проект (работа, РГР) - (семестр).

Зав. кафедрой ЕГО и СД  Г.М. Гусейнова

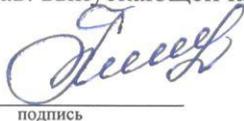
подпись

Начальник УО  Э.В. Магомаева

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО с учетом рекомендаций примерной ООП ВО по направлению 38.03.01 «Экономика» и по профилю «Экономика предприятий и организаций».

Программа одобрена на заседании выпускающей кафедры от 06.09.2018 года, протокол № 1.

Зав. выпускающей кафедрой по данному профилю



подпись

Г.М. Гусейнова  
И.О.Ф

**ОДОБРЕНО**  
**Методическим советом филиала**  
**38.00.00**  
шифр и полное наименование

**Экономика**  
направления

**Председатель к.ф.н. Г.М. Гусейнова**  
  
подпись, ИОФ

12.09. 2018г.

**АВТОР ПРОГРАММЫ**

 Атаева Б.М.  
подпись, ИОФ

ст.преподаватель  
ФИО, уч.степень, ученое звание, подпись

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью преподавания дисциплины является:

- обучение методам и способам оценки бизнеса (действующего предприятия);
- овладение студентами практических основ и особенностей оценки бизнеса (действующего предприятия) для проведения самостоятельных отчетов об оценке.

Задачами оценка стоимости бизнеса:

- а) изучение передового опыта по оценке бизнеса (действующего предприятия);
- б) изучение отдельных элементов и технологии оценки с учетом специфики того или иного вида бизнеса;
- в) проведение самостоятельного отчета действующего предприятия на основе изученных практических материалов об отчете;
- г) умение делать расчеты и корректировки итогов отчета об оценке;
- д) умение правильно составлять отчет с учетом основных требований к отчету.

## 2. МЕСТОДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП БАКАЛАВРИАТА

Дисциплина "Оценка стоимости бизнеса" по профилю "Экономика предприятий и организаций" включена в раздел Б1.В.ДВ.14 и относится к вариативной части. Осваивается на втором курсе (4 семестр).

Изучению дисциплины "Оценка стоимости бизнеса" предшествует освоение следующих дисциплин: "Микроэкономика", "Экономика организаций", "Бухгалтерский учет", "Финансовая математика", "Ценообразование".

Дисциплина "Оценка стоимости бизнеса" способствует освоению следующих дисциплин: "Инвестиции", "Экономический анализ", "Основы оценки стоимости имущества", "Стратегический анализ", "Анализ и оценка рисков".

## 3. КОМПЕТЕНЦИИ СТУДЕНТА ООП БАКАЛАВРИАТА, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДАННОЙ ООП ВО

В результате освоения дисциплины у обучающегося формируются следующие общекультурные (ОК) компетенции (или их элементы), предусмотренные федеральным государственным общеобразовательным стандартом высшего образования (ФГОС ВО):

- способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (ОК-3);
- способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач (ОПК-2);
- способностью собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-1);
- способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2);
- способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами (ПК-3);
- способностью анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д., и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений (ПК-5);
- способностью использовать для решения аналитических и исследовательских задач современные технические средства и информационные технологии (ПК-8).
- способностью осуществлять оперативное планирование продаж, организовывать розничные продажи, реализовывать различные технологии продаж в страховании, анализировать эффективность каждого канала продаж (ПК-29);

В результате освоения дисциплины студент должен:

**знать:**

- сущность, цели и задачи оценки стоимости бизнеса;

- правовые основы регулирования оценочной деятельности в РФ, в том числе механизм саморегулирования оценочной деятельности и основы функционирования негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков;

- требования к составлению отчета об оценке;
- подходы и методы оценки стоимости объектов собственности;

**уметь:**

- применять методы и инструменты оценки стоимости бизнеса и активов предприятия;

- анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов собственности;

- пользоваться информацией, представленной оценщиком в отчете об оценке;

**владеть:**

- инструментарием анализа и прогнозирования показателей деятельности предприятия в целях оценки его стоимости;

- методами оценки стоимости бизнеса на основе доходного, затратного, сравнительного подходов;

**демонстрировать** способность и готовность:

- формирования и применения информационной базы оценки стоимости бизнеса;
- публичного представления результатов проведенных исследований;
- практического применения полученных навыков экспертизы отчетов об оценке.

**4. СОДЕРЖАНИЕ и структура ДИСЦИПЛИНЫ "Оценка стоимости бизнеса"**

Общая трудоемкость дисциплины составляет **3 зачетные единицы – 108 часа**, в том числе – лекционные **34 часов**, практических **17 часа**, СРС **57 часов**, форма отчетности: 4 семестр – зачет

**4.1 Содержание дисциплины**

№	Тема	Семестр	Недели семестра	Виды учебной работы и самостоятельная работа, в час.			Формы текущего * контроля успеваемости (по срокам текущих аттестаций в семестре) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Семинарские (практические) занятия	Самостоятельная работа	
1	2	3	4	5	6	7	
1.	Теоретические основы формирования системы оценки стоимости бизнеса	4	1-2	4	2	6	Входной контроль
2.	Методологические основы оценки стоимости бизнеса	4	3-4	4	2	6	
3.	Правовые аспекты оценочной деятельности	4	5-6	4	2	6	
4.	Информационные аспекты оценки стоимости бизнеса	4	7-8	4	2	6	Контрольная работа 1
5.	Риск: понятие, классификация, учёт при оценке бизнеса	4	9-10	4	2	6	
6.	Подходы к оценке стоимости бизнеса. оценка денежных потоков во времени	4	11-12	4	2	6	Контрольная работа 2

7.	Оценка стоимости контрольного и неконтрольного пакетов акций	4	13-14	4	2	6	
8.	Согласование данных в итоговую оценку стоимости бизнеса Технология оценки стоимости бизнеса	4	15-16	4	2	7	Контрольная работа 3
9.	Оценка бизнеса в определенных целях	4	17	4	1	8	
	<b>Форма контроля</b>		<b>Зачет</b>				
	<b>Всего за семестр (часов)</b>	<b>4</b>		<b>34</b>	<b>17</b>	<b>57</b>	
	<b>Итого за учебный год (часов)</b>	<b>4</b>		<b>34</b>	<b>17</b>	<b>57</b>	

#### 4.2 Содержание практических занятий

№ п/п	№ лекции из рабочей программы	Наименование лабораторного (практического, семинарского) занятия	Количество часов	Рекомендуемая литература и методические разработки (№ источника из списка литературы)
1	2	3	4	5
1	Лк.1	Теоретические основы формирования системы оценки стоимости бизнеса	2	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
2	Лк.2	Методологические основы оценки стоимости бизнеса	2	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
3	Лк.3	Правовые аспекты оценочной деятельности	2	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
4	Лк.4	Информационные аспекты оценки стоимости бизнеса	2	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
5	Лк.5	Риск: понятие, классификация, учёт при оценке бизнеса	2	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
6	Лк.6	Подходы к оценке стоимости бизнеса. оценка денежных потоков во времени	2	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
7	Лк.7	Оценка стоимости контрольного и неконтрольного пакетов акций	2	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
8	Лк.8	Согласование данных в итоговую оценку стоимости бизнеса Технология оценки стоимости бизнеса	2	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
9	Лк.9	Оценка бизнеса в определенных целях	1	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы

				ресурсы
		<b>ИТОГО</b>	<b>17</b>	

#### 4.3 Самостоятельная работа студентов

1. Необходимость оценки стоимости агробизнеса в условиях рыночной экономики.
2. Модели и методы оценки стоимости предприятия минерально-сырьевого комплекса при использовании доходного подхода.
3. Оценка стандартных зданий и сооружений, влияние стоимости от их месторасположения.
4. Оценка возможных потерь от недостаточной загруженности производственных мощностей объекта и несвоевременной уплаты арендной платы.
5. Обоснование значения коэффициента капитализации при условиях сохранения стоимости недвижимости, роста стоимости и ее снижения.
6. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для зданий и сооружений.
7. Техника остатка и ее применение для оценки недвижимости в целом.
8. Определение итоговой величины рыночной стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.
9. Методы оценки стоимости в строительстве: количественное обследование, методы разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы.
10. Рыночная стоимость предприятия (бизнеса) как критерий принятия инвестиционных решений.
11. Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налогообложения. Особенности оценки стоимости инновационных решений на предприятиях минерально-сырьевого комплекса.
12. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации. Особенности оценки предприятий, имеющих признаки финансовой несостоятельности
13. Влияние структуры и состава капитала предприятия на стоимость его бизнеса.
14. Реструктуризация бизнеса и предприятий как направление снижения стоимости капитала и повышения рыночной капитализации предприятия.

**Общий объем часов 57.**

#### СОДЕРЖАНИЕ и структура ДИСЦИПЛИНЫ "Оценка стоимости бизнеса" для заочной формы обучения

Общая трудоемкость дисциплины составляет **3 зачетные единицы – 108 часа**, в том числе  
– лекционные **9 часов**, практических **4 часа**, СРС **91 часов**,  
форма отчетности: 3 курс – зачет

#### 4.4 Содержание дисциплины

№	Тема	Курс	Виды учебной работы и самостоятельная работа, в час.			Формы текущего * контроля успеваемости (по срокам текущих аттестаций в семестре) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
			Лекции	Семинарские (практические)	Самостоятельная работа	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Теоретические основы формирования системы оценки стоимости бизнеса		2	1	10	
2.	Методологические основы оценки стоимости бизнеса		2	1	9	
3.	Правовые аспекты оценочной деятельности		2	1	11	

4.	Информационные аспекты оценки стоимости бизнеса		2	1	10	
5.	Риск: понятие, классификация, учёт при оценке бизнеса		1		12	
6.	Подходы к оценке стоимости бизнеса. оценка денежных потоков во времени				12	
7.	Оценка стоимости контрольного и неконтрольного пакетов акций				8	
8.	Согласование данных в итоговую оценку стоимости бизнеса Технология оценки стоимости бизнеса				10	
9.	Оценка бизнеса в определенных целях				9	
	<b>Форма контроля</b>		<b>зачет</b>			
	<b>Итого</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>91</b>	

#### 4.5 Содержание практических занятий

№ п/п	№ лекции из рабочей программы	Наименование лабораторного (практического, семинарского) занятия	Количество во часов	Рекомендуемая литература и методические разработки (№ источника из списка литературы)
1	2	3	4	5
1	Лк.1	Теоретические основы формирования системы оценки стоимости бизнеса	1	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
2	Лк.2	Методологические основы оценки стоимости бизнеса	1	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
3	Лк.3	Правовые аспекты оценочной деятельности	1	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
4	Лк.4	Информационные аспекты оценки стоимости бизнеса	1	Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
5	Лк.5	Риск: понятие, классификация, учёт при оценке бизнеса		Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
6	Лк.6	Подходы к оценке стоимости бизнеса. оценка денежных потоков во времени		Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
7	Лк.7	Оценка стоимости контрольного и неконтрольного пакетов акций		Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
8	Лк.8	Согласование данных в итоговую оценку стоимости бизнеса		Основная литература и дополнительная

		Технология оценки стоимости бизнеса		литература, интернет ресурсы
9	Лк.9	Оценка бизнеса в определенных целях		Основная литература и дополнительная литература, интернет ресурсы
		<b>ИТОГО</b>	<b>4</b>	

#### 4.6 Самостоятельная работа студентов

##### Общий объем часов – 91

1. Необходимость оценки стоимости агробизнеса в условиях рыночной экономики.
2. Модели и методы оценки стоимости предприятия минерально-сырьевого комплекса при использовании доходного подхода.
3. Оценка стандартных зданий и сооружений, влияние стоимости от их месторасположения.
4. Оценка возможных потерь от недостаточной загруженности производственных мощностей объекта и несвоевременной уплаты арендной платы.
5. Обоснование значения коэффициента капитализации при условиях сохранения стоимости недвижимости, роста стоимости и ее снижения.
6. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для зданий и сооружений.
7. Техника остатка и ее применение для оценки недвижимости в целом.
8. Определение итоговой величины рыночной стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.
9. Методы оценки стоимости в строительстве: количественное обследование, методы разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы.
10. Рыночная стоимость предприятия (бизнеса) как критерий принятия инвестиционных решений.
11. Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налогообложения. Особенности оценки стоимости инновационных решений на предприятиях минерально-сырьевого комплекса.
12. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации. Особенности оценки предприятий, имеющих признаки финансовой несостоятельности
13. Влияние структуры и состава капитала предприятия на стоимость его бизнеса.
14. Реструктуризация бизнеса и предприятий как направление снижения стоимости капитала и повышения рыночной капитализации предприятия.

#### 5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Для полноценного освоения материала дисциплины значительное количество часов отводится на самостоятельную работу студентов, которая включает освоение теоретического материала, подготовку к занятиям в форме чтения учебной и научной литературы, проведения самостоятельных исследовательских работ.

В ходе подготовки к семинарским занятиям студенты осваивают и закрепляют базовые понятия, используя результаты собственных наблюдений, основную учебную и научную литературу, дополнительные источники информации.

Углубленное изучение выбранной темы проводится в ходе выполнения предусмотренных программой курса эссе, реферата и доклада, в том числе в форме презентации. Учащиеся в формах лекции, дискуссии, диалога, игрового моделирования, экономического и/или психологического эксперимента знакомятся с базовыми экономическими концепциями. Лекции сопровождаются показом слайдов-иллюстраций, в ходе занятий участники получают необходимый раздаточный материал, проводятся занятия в компьютерном классе с использованием обучающих программ и программ-симуляторов.

При изучении 1-2 тем следует обратить внимание студентов на дискуссионные области дисциплины, познакомить с мнениями разных авторов по сущности, целям и задач современной экономики, и ее роли в современных социально-экономических условиях. Дать студентам возможность изучения работ отечественных и зарубежных авторов в русле изучаемой проблематики рыночной системы хозяйствования. Знакомство с литературой даст студентам возможность изучить основные проблемы современного рынка и всего процесса создания благ, и доведения его до потребителя, выделять слабые и сильные стороны социально-экономической ситуации.

При изучении последующих тем курса следует обратить особое внимание на вопросы: основы экономики в новых условиях хозяйствования, обеспечение заинтересованности всех членов коллектива в достижении высоких конечных производственных результатов, мотивация и стимулирование персонала, обеспечение профессионализма персонала, обучение персонала, информационное, техническое, нормативно-методическое и правовое обеспечение системы управления процессом производства и движения материальных потоков, совершенствование управления персоналом как фактор экономической и социальной реформ и оценка эффективности совершенствования всех форм хозяйствования современных предприятий и организаций.

Эффективность образовательного процесса достигается при комплексном применении в качестве средств обучения информационно-методического обеспечения и управления образовательным процессом; информационно-поисковой деятельности; автоматизации процессов контроля, коррекции результатов учебной деятельности; отработки навыков и умений самостоятельно решать разного рода задачи по изучаемому предмету.

## **6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ**

### **Вопросы для входной контрольной работы**

1. Цели и задачи оценки бизнеса
2. Предмет и методы оценки
3. Виды стоимости и принципы оценки бизнеса
4. Понятие справедливой рыночной стоимости и текущей рыночной стоимости бизнеса
5. Понятие бизнес-линии и структурной бизнес-единицы (СБЕ)
6. Необходимость оценки стоимости в условиях рыночной экономики
7. Основные цели оценки

### **Контрольная работа №1**

1. Комплексный анализ финансовой отчетности
2. Отчет о движении денежных средств
3. Анализ финансовой отчетности в оценке бизнеса
4. Анализ финансовых коэффициентов
5. Правовое регулирование деятельности по оценке бизнеса
6. Организация и стандарты оценочной деятельности в России
7. Роль государства в регулировании оценочной деятельности
8. Стандарты оценочной деятельности в Российской Федерации
9. Международные стандарты оценки
10. Процесс оценки бизнеса
11. Характеристика основных этапов оценки
12. Сбор информации и корректировка финансовой отчетности в оценке бизнеса

### **Контрольная работа №2**

1. Методические приемы оценки стоимости бизнеса
2. Понятие денежного потока
3. Учет фактора времени при оценке денежных потоков
4. Стоимость (покупательная способность) денег во времени
5. Нарращение и дисконтирование капитала
6. Понятие простого и сложного процента
7. Учет инфляции при наращении и дисконтировании
8. Аннуитеты. Текущая стоимость аннуитета
9. Использование фактора времени в финансовых расчетах
10. Информационная система оценки: внешняя и внутрихозяйственная
11. Виды рисков в оценочной деятельности
12. Риски систематические и несистематические (диверсифицируемые)
13. Оценка риска
14. Экономическое содержание доходного метода

### Контрольная работа №3

1. Оценка машин и оборудования. Оценка прочих активов
2. Оценка ликвидационной стоимости
3. Оценка контрольного и неконтрольного пакета акций (доли капитала)
4. Оценка поглощаемого бизнеса и «миф о разводнении акций»
5. Преимущества и недостатки различных методов оценки
6. Составление отчета об оценке стоимости бизнеса
7. Характеристика основных разделов отчета
8. Анализ и корректировка финансовых отчетов
9. Особенности оценки стоимости предприятий (бизнеса) для конкретных целей
10. Методика, показатели и критерии оценки эффективности инвестиционных проектов
11. Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налогообложения
12. Особенности оценки стоимости инновационных предприятий
13. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации
14. Особенности оценки предприятий, имеющих признаки финансовой несостоятельности

### Задачи для проверки остаточных знаний

**Задача 1.** Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности.

Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.

**Задача 2.** Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо ещё 190 млн.руб.).

Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.

**Задача 3.** Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия-банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию.

Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.

**Задача 4.** Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями.

Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое привлечение дополнительных экономических показателей с учетом ситуации на рынке недвижимости.

**Задание 5.** Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:

- 1) остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения 3500 руб. за м<sup>2</sup>
- 2) коэффициент удорожания - 3,5;
- 3) общая площадь квартиры - 89 кв. м.;
- 4) жилая площадь - 59 кв. м.;
- 5) имеется балкон и лоджия;
- 6) квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;
- 7) имеется лифт;
- 8) 3 комнаты;
- 9) все комнаты изолированы;
- 10) кухня - 8,5 м<sup>2</sup>;
- 11) потолок - 2,65 м<sup>2</sup>;
- 12) материал стен - кирпич;
- 13) местонахождение - 150 м. от остановки транспорта;
- 14) коэффициент оценочной зоны - 1,4.

**Задание 6.** Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда, сдаваемого в аренду, если:

- а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 920 тыс. руб.;
- б) коэффициент удорожания - 3,2;
- в) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду - 142 тыс. руб.;

- г) здание капитально, отдельно строящее, общей площадью 650 кв. м.;
- д) здание требует капитального ремонта, который будет осуществлен арендодателем. затраты на капитальный ремонт по смете составляют 800 тыс.руб.;
- е) налог на имущество составляет 1,5% в год.
- ж) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 7 тыс. руб. в год;
- з) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год.
- и) налог на добавленную стоимость - 20%.

**Задание 7.** Вы выдаете кредит под залог недвижимости. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

**Задание 8.** Ваше предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 5 млн.руб., которых у предприятия нет.

Есть три варианта решения:

1. Взять в банке заем 5 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, возратить заемные средства и проценты;
2. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;
3. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.

Дайте предпочтительный вариант с учетом современного состояния рынка недвижимости с необходимым обоснованием.

**Задание 9.** Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

- а) офис оценен в 5 млн. долларов;
- б) доходность по вкладам в сбербанке составляет 4% годовых;
- в) дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с вкладом в банке составляет 5%.
- г) затраты на управление инвестициями составляют 2%;
- д) премия эксперта-оценщика за недостаточную ликвидность недвижимости - 2%;
- е) время возраста вложенного капитала: по расчетам типичного инвесторов - 20 лет.

**Задача 10.** Стоимость земельного участка, приобретенного за 20 000 руб., ежегодно увеличивается на 10 % (*сложный процент*). Сколько будет стоить участок через 5 лет после приобретения?

**Задача 11.** Типичный срок экономической жизни дома №1 - 50 лет, его хронологический (фактический) возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст определен на основании анализа состояния и характера окружающей среды и равен 25 годам. Определите износ дома.

**Задача 12.** Определите рост 500 руб. за 3 года при 24 % - ной годовой номинальной ставке, начисляемой: а) ежегодно; б) раз в полугодие; в) ежеквартально (*сложный процент*).

**Задача 13.** Определите стоимость объекта недвижимости, обеспечивающей чистый доход в 200 тысруб, если требуемая ставка дохода на инвестиции равна 15%. Расчет возврата капитала осуществляется по методу Ринга. Срок возврата инвестиций – 4 года.

**Задача 14.** Фирма планирует в конце третьего года сделать ремонт объекта, который сегодня стоит 900 тыс. руб. Ремонт дорожает на 10% (*сложный процент*) в год. В настоящее время объект сдан в аренду, годовой чистый доход от которой составляет – 300 тыс. руб. Эта сумма ежегодно инвестируется под 30% (*сложный процент*) годовых. Достаточно ли будет накопленной суммы, чтобы произвести ремонт через 3 года?

**Задача 15.** Владелец дома затратил на устройство сауны в доме 12 000 руб. При проведении оценки выяснилось, что наличие сауны добавило к суммарной стоимости 9 000 руб. Определите вид, и размер, и причины износа.

**Задача 16.** Через сколько лет удвоится депозит при сложной ставке 12%?

**Задача 17.** Жилой дом имеет расчетный срок экономической жизни 60 лет. Его длительная экономическая жизнь прогнозируется в силу современного дизайна и конструктивных особенностей. Хронологический возраст дома равен 20 годам, а эффективный возраст, основанный на высоком качестве строительства, проведенной модернизации и отсутствии негативного влияния окружающей среды составляет 12 лет. Определите износ дома.

**Задача 18.** Рассчитайте суммарную текущую стоимость денежного потока, возникающего в конце года, если ставка дисконта равна 12 %. Денежный поток составляет в 1 год - 100 тыс. руб.; 2 год - 0;3 год - 500 тыс. руб., 4 год - 1000 тыс. руб.

**Задача 19.** Определите стоимость предприятия, обеспечивающего поток доходов в течение 5 лет 9 млн. руб., предполагаемая безрисковая ставка составляет - 8 %, норма отдачи на инвестиции – 13 %. Назовите метод определения коэффициента капитализации с учетом возврата капитала.

**Задача 20.** Какую одинаковую сумму необходимо ежегодно в течение 5 лет вносить в банк (процентная ставка по вкладу составляет 11 % годовых (*сложный процент*)), чтобы купить квартиру по цене 600 тыс. руб.?

**Задача 21.** Дом имеет типичный срок экономической жизни 50 лет, а его хронологический возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст равен 20 годам, так как отсутствуют необычные отрицательные воздействия окружающей среды.

**Задача 22.** Определите размер ежегодного платежа по кредиту 200 тыс. руб. при условии его самоамортизации, если ставка ежегодных выплат (*сложный процент*) - 8%, срок кредита - 15 лет.

**Задача 23.** Здание имеет срок жизни 30 лет. Ставка капитализации земли, на котором находится здание - 8 %, безрисковая ставка 6 %. Рассчитайте ставку капитализации здания с учетом предпосылки Инвуда.

**Задача 24.** Какую одинаковую сумму необходимо ежегодно в течение 5 лет вносить в банк (процентная ставка по вкладу составляет 11 % годовых (*сложный процент*)), чтобы купить квартиру по цене 600 тыс. руб.?

**Задача 25.** Дом имеет типичный срок экономической жизни 50 лет, а его хронологический возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст равен 20 годам, так как отсутствуют необычные отрицательные воздействия окружающей среды.

**Задача 26.** Через 5 лет предполагается продать сооружение за 600 тыс. руб. Владельца устраивает ставка дисконтирования 18 %, какова текущая стоимость реверсии (перепродажи)?

**Задача 27.** Объектом оценки является право аренды офисного центра. Пусть ставка дохода по ценным государственным бумагам составляет 8,4 %. Риск инвестиций в конкретный объект недвижимости - 7 %. Продажа права аренды такого объекта занимает три месяца. Прочих рисков не выявлено. Рассчитайте коэффициент капитализации с учетом предпосылки Ринга и срока возврата капитала 8 лет.

**Задача 28.** Арендатор, в соответствии с арендным договором, должен ежегодно платить арендную плату в размере 300 тыс. рублей в год. Срок арендного договора 4 года. При устраивающей арендодателя ставке дисконта в 12 %, какова текущая стоимость прав арендодателя по арендному договору?

**Задача 29.** Инвестор стремится получить 30 %-й доход на свои инвестиции в объект недвижимости. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 70 % стоимости объекта недвижимости, под 20 % годовых. Определите ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости при условии, что чистый операционный доход составляет 69 тыс. руб.

#### **ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА»**

1. Цели и задачи оценки бизнеса
2. Предмет и методы оценки
3. Виды стоимости и принципы оценки бизнеса
4. Понятие справедливой рыночной стоимости и текущей рыночной стоимости бизнеса
5. Понятие бизнес-линии и структурной бизнес-единицы (СБЕ)
6. Необходимость оценки стоимости в условиях рыночной экономики
7. Основные цели оценки
8. Комплексный анализ финансовой отчетности
9. Отчет о движении денежных средств
10. Анализ финансовой отчетности в оценке бизнеса
11. Анализ финансовых коэффициентов
12. Правовое регулирование деятельности по оценке бизнеса
13. Организация и стандарты оценочной деятельности в России
14. Роль государства в регулировании оценочной деятельности
15. Стандарты оценочной деятельности в Российской Федерации
16. Международные стандарты оценки
17. Процесс оценки бизнеса
18. Характеристика основных этапов оценки
19. Сбор информации и корректировка финансовой отчетности в оценке бизнеса
20. Методические приемы оценки стоимости бизнеса

21. Понятие денежного потока
22. Учет фактора времени при оценке денежных потоков
23. Стоимость (покупательная способность) денег во времени
24. Нарращение и дисконтирование капитала
25. Понятие простого и сложного процента
26. Учет инфляции при наращении и дисконтировании
27. Аннуитеты. Текущая стоимость аннуитета
28. Использование фактора времени в финансовых расчетах
29. Информационная система оценки: внешняя и внутрихозяйственная
30. Виды рисков в оценочной деятельности
31. Риски систематические и несистематические (диверсифицируемые)
32. Оценка риска
33. Экономическое содержание доходного метода
34. Метод дисконтированных денежных потоков. Теория DCF
35. Ставки дисконта
36. Модель оценки капитальных активов
37. Стоимость в остаточный период
38. Модель кумулятивного построения
39. Модель средневзвешенной стоимости капитала
40. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды
41. Модель Гордона
42. Модель «предполагаемой продажи»
43. Метод стоимости чистых активов
44. Метод ликвидационной стоимости
45. Методы определения капитализируемого дохода: среднеарифметический, средневзвешенный, трендовый метод
46. Коэффициенты капитализации  
тельного подхода
47. Критерии отбора предприятий-аналогов
48. Обоснование и алгоритм методики расчетов ценовых мультипликаторов
49. Имущественный (затратный) подход к оценке бизнеса
50. Оценка земельных участков
51. Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности
52. Оценка машин и оборудования. Оценка прочих активов
53. Оценка ликвидационной стоимости
54. Оценка контрольного и неконтрольного пакета акций (доли капитала)
55. Оценка поглощаемого бизнеса и «миф о разводнении акций»
56. Преимущества и недостатки различных методов оценки
57. Составление отчета об оценке стоимости бизнеса
58. Характеристика основных разделов отчета
59. Анализ и корректировка финансовых отчетов
60. Особенности оценки стоимости предприятий (бизнеса) для конкретных целей
61. Методика, показатели и критерии оценки эффективности инвестиционных проектов
62. Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налогообложения
63. Особенности оценки стоимости инновационных предприятий
64. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации
65. Особенности оценки предприятий, имеющих признаки финансовой несостоятельности

## **8. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **Основная литература:**

1. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Закон от 29 июля № 135-ФЗ.
2. Стандарты оценки, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности. Утверждены постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519.
3. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учебное пособие. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2018. - 720 с.
4. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций: Учебное пособие. – М.: Филинь, 2014. – 486 с.

5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: ТК Велби, проспект, 2017. - 352 с.
6. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. - СПб.: Питер, 2015. - 464 с.

#### **Литература дополнительная:**

1. Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2010.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазикина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: Интерреклама, 2009.
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. – М.: КНОРУС, 2007.
4. Международные стандарты оценки / Микерин Г.И., Павлов Н.В. – М.: Интерреклама, 2012.
5. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. – М.: Интерреклама, 2010.
6. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник/ Под ред. В.И. Кошкина. – М., «ЭКМОС», 2002.
7. Филиппов Л. А. Оценка бизнеса: учебное пособие для вузов/ Л. А. Филиппов. - М.: КНОРУС, 2007
8. Хелферт Э. Техника финансового анализа: Путь к созданию стоимости бизнеса. – М.: Питер, 2011. – 640

#### **Ресурсы Internet**

1. <http://www.gaap.ru>.
2. <http://www.cnnfn.cjm>.
3. <http://mrsa.lv1/POO Shop.Htm>
4. <http://www.ml.cjm>.
5. <http://www.jlma.co.ru>.
6. Общая информация по корпоративным финансам, оценке:
7. <http://www.cfin.ru/> — Сайт «корпоративные финансы»
8. <http://www.finansy.ru/> — Интернет-ресурсы по экономике и финансам
9. <http://www.consulting.ru/> — материалы по различным аспектам ведения бизнеса и финансовой отчетности
10. <http://www.appraiser.ru/> — Виртуальный клуб оценщиков а. <http://www.mega.ru/~deryabin> — методическая литература по оценке, законодательные акты по оценке.
11. Информация, используемая при проведении финансового анализа:
12. <http://www.gks.ru/> — Государственный комитет РФ по статистике.

#### **8. Материально-техническое обеспечение дисциплины «Оценка стоимости бизнеса»**

Для изучения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» используется следующее материально-техническое обеспечение:

- библиотечный фонд (учебная, учебно-методическая, справочная математическая и экономическая литература, экономическая научная и деловая периодика);
- компьютеризированные рабочие места для обучаемых с доступом в Интернет;
- аудитории, оборудованные проекционной техникой.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО с учетом рекомендаций примерной ООП ВО по направлению «Экономика» и профилю подготовки «Экономика предприятий и организаций».

Рецензент от выпускающей кафедры (работодателя) по направлению  
С.Ф. Исмаилова  
подпись И.О.Ф